

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, COMERCIO, INNOVACIÓN TECNOLÓGICA, TURISMO Y DE FOMENTO

365. ACUERDO Nº 0639, DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DE 2023, RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA NÚMERO 2, INCLUIDA EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA (EXPTE. 3662/2023).

El Consejo de Gobierno, en sesión ejecutiva Ordinaria celebrada el 22 de septiembre de 2023, ha procedido a la aprobación de la propuesta de Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y de Fomento, adoptando el siguiente acuerdo registrado al número 2023000639:

“

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA NUM. 02, INCLUIDA EN EL AMBITO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MELILLA (EXPTE. 3662/2023)

INTERESADO: JARDÍN MELILLENSE, S.L.

I.- ANTECEDENTES.-

- a) Con fecha de Registro de 24/12/2022 se presenta borrador del Estudio de Detalle correspondiente a la Parcela 02 del Sector S-10, firmado digitalmente el 24 de diciembre de 2022.
- b) Tras los informes técnicos correspondientes, se presenta el ejemplar definitivo de Estudio de Detalle con fecha 03/07/2023.
- c) La parcela objeto de este Estudio de Detalle tiene una superficie total de 6.326 m², con un techo edificable de 5.800,00 m²t (0,9168 m²t/m²s), y un máximo de 40 Viviendas.
- d) El Plan Parcial, como ordenación superior que rige este Sector, fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Excm. Asamblea de la CAM en sesión de 19/05/2006.
- e) Consta informe técnico favorable emitido con fecha 07/07/2023.
- f) Consta informe jurídico favorable emitido con fecha 04/08/2023.

II.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Como se especifica en el Estudio de Detalle, éste tiene por objeto establecer y precisar la subparcelación de la manzana afectada, que en el PPO se incluyó como parcela única, a desarrollar en un único proyecto integral. Se procede a redistribuir y asignar la edificabilidad de la parcela en las diferentes subparcelas resultantes.

La finalidad del mismo es doble: por un lado facilitar la construcción individual de cada una de las parcelas que integran la Unidad Mínima Diferenciada, pero manteniendo las características esenciales de la Tipología T6 establecida en el Plan Parcial, que la define como vivienda unifamiliar agrupada horizontalmente en manzana abierta o cerrada con parcela individual o común a todas las viviendas, generando un proyecto único y, por otro, posibilitar que se puedan agrupar dos parcelas como máximo para materializar en ellas una única vivienda.

Surge la necesidad de aprobar este estudio de detalle porque la tipología edificatoria del Plan Parcial es la de Vivienda Unifamiliar adosada, en hilera, generando un proyecto único y el promotor desea cambiar algunos de los parámetros no básicos del Plan Parcial.

Respondiendo a este objeto, en el Estudio de Detalle se proponen 40 subparcelaciones, en las que se materializa la edificabilidad de la manzana según se asignó en el Plan Parcial. Se establece, asimismo, teniendo en cuenta la limitación de agrupación de subparcelas, un límite mínimo de 20 Viviendas, teniendo en cuenta el dimensionamiento de los servicios urbanísticos del Sector.

Las parcelas que se crean van de los 152,50 m² hasta los 206,70 m², asignándoseles el mismo techo edificatorio a cada una de ellas, es decir, 145 m²c, de tal forma que se pretende continuar con una construcción homogénea, siendo distinto, exclusivamente, la diferente zonificación del espacio libre privado, que quedará vinculado, no obstante, por unas alineaciones vinculantes a lindero público y a fondo de parcela, cuyo objeto es dotar al conjunto de una homogeneidad edificatoria aunque se construyan parcelas individuales.

III.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Además de la subparcelación que se efectúa en el presente Estudio de Detalle, se modifica ligeramente la tipología del Plan Parcial para permitir la construcción de una única vivienda en agrupación de dos parcelas, pero manteniendo las condiciones de retranqueo y volumétricas necesarias para que se siga respetando la idea de conjunto exigida por la Tipología original del Plan Parcial, y que tendrá esta normativa prescriptiva: