

Consejería Infraestructuras, Urbanismo y Deporte
Dirección General de Arquitectura

Referencia:	4973/2022	
Procedimiento:	Consulta Urbanística (DGVU)	
Interesado:	RAFAEL GUERRAS TORRES, MIMON MOHAMED MOHAMED	
Representante:		
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urb (SJIMEN02)		

INFORME TÉCNICO

EXPEDIENTE: 4973/2022

ASUNTO: Informe técnico Estudio de Detalle.

OBJETO: Estudio de Detalle modificado de la parcela P03 del sector S-10.

SITUACIÓN: PARCELA P03 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 "JARDÍN MELILLENSE".

SOLICITANTE: Mimon Mohamed Mohamed

El Técnico que suscribe, en relación con el asunto de referencia, informa lo siguiente:

1.- Antecedentes:

Consta Estudio de Detalle de la Parcela 03 del Plan Parcial de Ordenación del sector S-10 del PGOU, aprobado por la Excm. Asamblea de Melilla en sesión extraordinaria de 14 de junio de 2018 que tiene por objeto la parcelación y asignación de edificabilidades

14/02/2022 Registro de entrada del Estudio de Detalle modificado especificado en el objeto de este informe, firmado digitalmente el 13 de febrero de 2022.

19/04/2022 Registro de salida de requerimiento de subsanación y mejora.

22/04/2022 Registro de entrada de documentación para subsanación de deficiencias consistente en nuevo Estudio de Detalle firmado digitalmente el 22 de abril de 2022.

24/05/2022 Registro de entrada de nueva memoria del Estudio de Detalle con correcciones, firmada digitalmente el 24 de mayo de 2022

06/06/2022 Registro de salida de requerimiento de subsanación y mejora.

22/06/2022 Registro de entrada de documentación para subsanación de deficiencias consistente en nuevo Estudio de Detalle (memoria y planos) firmado digitalmente el 22 de junio de 2022

24/06/2022 Registro de entrada de documentación para subsanación de deficiencias consistente en nuevo Estudio de Detalle (memoria y planos) firmado digitalmente el 24 de junio de 2022

2.- Circunstancias urbanísticas actuales:

La parcela sobre la que se efectúa este estudio de detalle tiene una superficie total, según el Plan Parcial, de 3.425,00 m², reflejándose en el Estudio de Detalle la misma superficie.

Tiene asignado un techo edificable de 2.755,00 m², con un máximo de 19 viviendas. Estos parámetros no pueden ser objeto de modificación mediante un Estudio de Detalle, por lo que se mantiene lo aprobado en el Plan Parcial.

Tras la aprobación definitiva del Estudio de Detalle el 14 de junio de 2018 dicha parcela quedó subdividida en 19 parcelas con superficies que van desde los 163,00 m² hasta los 272,00 m²

Las subparcelas están calificadas como suelo urbano, con la calificación particularizada de Residencial Unifamiliar T6 siendo los principales parámetros urbanísticos definidos en el Plan Parcial:

Tipología vivienda: Unifamiliar en hilera.

Altura máxima: 8,50 metros.

Consejería Infraestructuras, Urbanismo y Deporte
Dirección General de Arquitectura

Plantas máximas: 2
Edif. s/altura máxima : Buhardilla. Remate de 25 m² (no computable s/PGOU)
Ocupación planta baja: 75%
Ocupación otras plantas: 60%
Aparcamientos: Según norma 287 del PGOU
Separación calles: puede alinearse a calle.

En el estudio de Detalle aprobado se define también la tipología T6 Al Alandalus en agrupaciones de dos o más parcelas quedando definidos los retranqueos mínimos a lindero público y privado con el fin de evitar la creación de medianerías vistas.

3.- Objeto del Estudio de Detalle.

Como se especifica en el Estudio de Detalle modificado, éste tiene por objeto la parcelación y asignación de edificabilidades así como la definición de volúmenes, rasantes y retranqueos. La finalidad del mismo es definir los retranqueos mínimos a lindero público y privado, así como la composición de volúmenes en la agrupación de cinco parcelas, para lo que se define una nueva tipología T6 AL 5P.

4.- Propuesta del Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle propone la unión de las parcelas 61, 62, 63, 72 y 73 que suman una superficie de 987,00 m² a la que se le asigna un techo edificatorio de 725 m², el resto de parcelas que cuentan con superficies que van desde los 163,00 m² hasta los 272,00 m², tienen asignado un techo edificatorio de 145 m². Tras la agrupación de las parcelas quedan un total de 15 unidades.

Se define una nueva tipología T6 denominada AL 5P para el caso de agrupación de cinco parcelas calle debiendo garantizarse un mínimo de 15 viviendas, en la que se definen el retranqueo a lindero público fachada RA entre lindes de parcelas privativas y retranqueo a lindero RB entre lindes de parcelas privativas; así como la composición del conjunto, fachadas, linderos de adhesión y fachadas traseras o interiores.

5.- Compatibilidad entre el Planeamiento vigente y la revisión del PGOU:

- a) Se publica con fecha 29 de abril de 2022 en el BOME nº 5960 el acuerdo de la Excm. Asamblea de fecha 20 de abril de 2022 por el que se somete a información pública previo a su aprobación provisional del documento de la revisión y adaptación del PGOU de Melilla.
- b) El Acuerdo dispone la suspensión de licencias durante el plazo de un año y la posibilidad de otorgar licencias urbanísticas, durante la coexistencia de los dos Planes Generales, conforme al Plan vigente (PGOU 1995), siempre que se respete el régimen urbanístico del nuevo planeamiento. Dicha suspensión afecta a las licencias que se hayan presentado en los tres meses anteriores a la publicación del acuerdo de suspensión (art. 121.1 del Reglamento de Planeamiento interpretado por la Sentencia de Tribunal Supremo de 28 de enero de 2000)
- c) El Acuerdo dispone sobre el Planeamiento en tramitación: "Aquellos instrumentos de planeamiento que estén en trámite, y cuyo plazo para la aprobación inicial por parte de la Administración haya concluido, incluso las nuevas propuestas de modificaciones puntuales, se podrán tramitar o seguir tramitando al amparo del Plan Vigente, estando sujetos, en cuanto a su vigencia, a lo que disponga la normativa vigente y a lo que resulte de las disposiciones transitorias del Plan General Revisado, una vez sea éste aprobado definitivamente. Los derechos urbanísticos derivados de éstos se deberán hacer efectivos en los plazos que marquen las normas transitorias del Nuevo Plan General, debiéndose adaptar, en su caso, a las nuevas determinaciones una vez transcurridos dichos plazos".
- d) La revisión y adaptación del PGOU regula en su artículo 2.5 la figura del Estudio de Detalle disponiendo lo siguiente:

Consejería Infraestructuras, Urbanismo y Deporte
Dirección General de Arquitectura

“1. Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, además las siguientes:

- *Ámbito de actuación.*
- *Determinaciones del Plan General para el ámbito de ordenación:*
 - *Calificación pormenorizada del suelo según las Normas Particulares, Ordenanzas de usos y edificación aplicables según las Normas Particulares.*
 - *Definición de alineaciones y rasantes.*
 - *Características específicas de gestión, en su caso condiciones particulares de la unidad de Actuación que le afecte.*

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en le presente Plan General, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- *Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referida a elementos existentes).*
- *Justificación de mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.*

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. En el sistema de ordenación de edificación aislada, con tipología de edificación abierta residencial plurifamiliar, mediante Estudio de Detalle se podrá, sin afección a parcelas colindantes, aumentar hasta un 10% la ocupación máxima y elevar hasta una planta más sobre las máximas autorizadas, siempre que no se supere la edificabilidad permitida. Asimismo en su documentación incluirán:

- *La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resultaren de cesión gratuita al municipio.*
- *La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Plan.*
- *La justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.*
- *La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde vía pública”.*

e) La parcela sobre la que se realiza el presente Estudio de Detalle se encuentra ubicada, según la revisión y adaptación del PGOU, en la sección 29ª Jardín Melillense (OP-8) en la que se establece como condición de la ordenación pormenorizada: “Se estará a lo dispuesto en las Normas urbanísticas vigentes del Sector S-10 Jardín Melillense”

Vista la documentación aportada se informa que el Estudio de Detalle firmado digitalmente de fecha 24 de junio de 2022 cumple con lo establecido en:

- El art. 14 del R.D. 1346/1976 T.R. de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana referente a los Estudios de Detalle
- Los arts. 65 y 66 del R.D: 2159/1978 de 23 de junio de Reglamento de Planeamiento que regulan la finalidad y contenido de los Estudios de Detalles
- Las distintas determinaciones establecidas en el PGOU 1995 para los Estudios de Detalle (N.29, N.106.d, N.235.c, N.244)
- Las determinaciones establecidas en el artículo 2.5 de la Revisión y Adaptación del PGOU, en periodo de información pública previo a su aprobación inicial (BOME nº5960 de 29 de abril de 2022).

Consejería Infraestructuras, Urbanismo y Deporte
Dirección General de Arquitectura

EN BASE A TODO ELLO:

El técnico que suscribe considera que el Estudio de Detalle presentado por D. Mimon Mohamed Mohamed es correcto y conforme a la normativa urbanística de aplicación, por lo que puede continuarse con su tramitación.

Es lo que firmo a mi leal saber y entender, salvo mejor criterio técnico y/o jurídico.

Melilla, a 1 de julio de 2022

La Arquitecta

1 de julio de 2022
CSV:14157771256772264743