



## CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

### CONSEJERÍA DE FOMENTO

#### Dirección General de la Vivienda y Urbanismo

**1073.-** ORDEN N.º 2128 DE FECHA 19 DE OCTUBRE DE 2016, RELATIVA A INSTRUCCIÓN DE SERVICIO INTERNA SOBRE “CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, EN RELACIÓN AL CÓDIGO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN”.

El Excmo. Sr. Consejero de Fomento, por Orden de fecha 19 de octubre de 2016, registrada al núm. 2128 ha dispuesto lo que sigue:

**“ASUNTO:** “INSTRUCCIÓN DE SERVICIO INTERNA SOBRE “CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, EN RELACIÓN AL CÓDIGO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN”.

I.- La aprobación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación está produciendo dificultades para su aplicación frente a determinadas normas del PGOU de Melilla, lo que ha motivado la publicación de anteriores criterios de interpretación que afectaban a diversos aspectos.

En algunos casos, las exigencias técnicas requeridas a los diferentes elementos o instalaciones no son coincidentes, permitiendo el Código Técnico, por su fecha de publicación, soluciones más innovadoras que las recogidas en el PGOU de Melilla, aprobado en Octubre de 1995.

El presente informe pretende dar solución a varios problemas que no tienen una clara regulación en el PGOU de Melilla, y que impide, asimismo, ofrecer unos criterios técnicos uniformes para que sean utilizados por los técnicos de esta Consejería que informan las peticiones de licencias de obra.

Será objeto de esta instrucción el tratamiento del uso admisible en las cubiertas de los edificios, las condiciones de iluminación y ventilación de las escaleras de edificios de viviendas, la instalación de otros elementos en fachadas, y la clarificación del criterio sobre déficits de plazas de aparcamiento.

II.- El artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público establece que los órganos administrativos podrán dirigir las actividades de sus órganos jerárquicamente dependientes mediante instrucciones u órdenes de servicio. Esta instrucción se publicará en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla, sin perjuicio de su difusión de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

El incumplimiento de esta instrucción no afecta por si solo a la validez de los actos dictados por los órganos administrativos, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria en que se pueda incurrir.

**III.-** El artículo séptimo del Reglamento del Gobierno y la Administración de la Ciudad Autónoma de Melilla, en sus apartados 1 y 3 dispone: “1.- Los Consejeros son los titulares de la competencia de resolución en los asuntos de su Departamento que no estén atribuidos a la Asamblea ni al Consejo de Gobierno. 3.- En todo caso los consejeros ostentarán las facultades de gestión, impulsión, administración, inspección y sanción respecto de todos los asuntos de su Departamento; así como la de propuesta cuando carezca de poder de resolución”.

De conformidad con lo expuesto anteriormente, y según la propuesta formulada por la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de esta Consejería,

## **VENGO EN DISPONER:**

**PRIMERO.-** La aprobación de los Criterios de Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla que se incluyen en esta orden.

**SEGUNDO.-** La tramitación del presente asunto como Instrucción de servicio interna, destinada a los funcionarios de la Consejería que han de aplicar la normativa urbanística vigente en la Ciudad de Melilla.

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el Art. 6 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, la publicación de la presente Orden en el Boletín Oficial de la Ciudad y en el Portal de Transparencia de la Ciudad Autónoma de Melilla.

**CUARTO.-** Dar cuenta al Consejo de Gobierno de la presente Orden.

**QUINTO.-** Criterios de Interpretación.

### **1.- Ventilación e Iluminación de escaleras.**

El PGOU de Melilla, en la redacción original de las normas 324 y 325, regulaba los requisitos que debían reunir las viviendas colectivas y las unifamiliares. En un principio, y en caso de vacío normativo, la norma 324 se remitía a la normativa de Viviendas de Protección Oficial.

La norma 324 fue modificada en el año 2003, eliminándose la referencia a la normativa de VPO, para indicar que “a) Las condiciones mínimas que han de cumplir las viviendas de carácter plurifamiliar serán las que al efecto contemple la normativa estatal de aplicación vigente”.

Ante el vacío normativo en algunos aspectos edificatorios, se publicó en el BOME de 27/01/2004 una instrucción de servicio, incluyendo determinados criterios de interpretación, entre los que se encuentra el número 13, correspondiente a Ventilación de Escaleras.

Tras la publicación del Código Técnico de la Edificación, estos criterios de interpretación, que pretendían completar la regulación de esta materia, ya no son totalmente necesarios, puesto que los temas de ventilación e iluminación de alguna tipología de escaleras de edificios, las escaleras protegidas, se encuentran claramente regulados en la referida norma estatal.

Los distintos documentos básicos del Código Técnico de la Edificación contienen los requisitos que deben reunir las escaleras protegidas, en función de los usos y tipologías de los edificios, considerándose que éstos aportan la suficiente calidad para los usuarios, por lo que no es necesario que por normativa autonómica se regule esta materia de forma distinta.

Ello conlleva la consecuencia de modificar el criterio de interpretación n.º 13 incluido en la Orden del Consejero de Fomento n.º 69, de fecha 15/01/2004 (BOME de 27/01/2004), para coordinar su texto con lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en esta materia.

Por ello, deberá modificarse aquél en lo que respecta a la ventilación e iluminación de las escaleras no protegidas, acordándose lo siguiente:

El parámetro mínimo de calidad, para las escaleras no protegidas, será el indicado para las viviendas de protección oficial. Tomando dicha normativa como referencia, se exigirá que las escaleras de edificios plurifamiliares tengan necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado, y de ventilación de quinientos centímetros cuadrados.

En edificaciones sobre parcelas de hasta 120 m<sup>2</sup>, se permitirá que las escaleras no protegidas tengan ventilación e iluminación cenital, a través de lucernarios, que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y no será inferior a una superficie de 1,20 metros cuadrados.

## **2.- Usos de las Cubiertas.**

Muchos de los edificios de carácter residencial en la Ciudad de Melilla se han construido con cubierta plana, transitable o no.

Además de utilizarse para la ubicación de las instalaciones comunes de los edificios, este tipo de cubiertas han sido, tradicionalmente, usadas como zona de esparcimiento particular o comunitario (tomar el sol, tender ropa, pequeña jardinería, etc.).

Admitiendo un criterio flexible de uso de la cubierta, sin perder su condición, en los Criterios de Interpretación del PGOU publicados el 27/01/2004, se incluyó el número 17, que permitía particiones en espacios de cubierta.

Ahora se pretende avanzar en una mayor flexibilidad en el uso de estos elementos, dando amparo legal a ciertos usos o instalaciones que, hasta el momento, no tenían suficiente cobertura en la normativa del PGOU.

Por ello, en función de los diferentes usos de las cubiertas, los requisitos que deberán reunir todas las construcciones o instalaciones en cubiertas, son los siguientes:

### *a.- Instalaciones.*

Se admite la colocación de aparatos de captación solar y acondicionadores de aire y sus conductos, siempre que no malogren o se fijen en elementos o paredes singulares del edificio, y, en la medida de lo posible, no sean visibles desde los espacios públicos inmediatos.

Se admite la instalación en las cubiertas transitables de elementos adecuados para tender la ropa, siempre que no malogren ni distorsionen elementos singulares de la composición del edificio ni sean visibles desde los espacios públicos inmediatos.

Se admite la disposición de aparatos e instalaciones necesarios para el servicio del edificio en las cubiertas siempre que el conjunto esté aseado y protegido visualmente según un proyecto global, y no sea visible desde los espacios públicos inmediatos.

Los proyectos de construcción de edificios de nueva planta, de reforma o de rehabilitación integral preverán, en su caso, una reserva de espacio para estos elementos, como también el tratamiento y protección, y en cualquier caso para las instalaciones particulares de climatización.

No se permite la colocación de instalaciones en la cubierta en otras condiciones que las previstas en esta norma. Estará prohibido, en todo caso, el almacenamiento de materiales.

También se admite la colocación de una sola antena para función de TV, de radio y comunicación, siempre que no se fije en elementos o partes singulares del edificio, ni sea visible desde los espacios públicos inmediatos. Estos elementos no pueden incorporar, en ningún caso, leyendas o anagramas visibles de carácter identificativo ni publicitario.

#### *b.- Colocación de jardineras y macetas.*

Se autoriza la colocación de jardineras y macetas con plantación vegetal, siempre y cuando dicha instalación sea desmontable y no dificulte ni malogre los elementos arquitectónicos, constructivos, ornamentales o de composición del edificio o de los edificios vecinos, ni afecte a la seguridad de las personas.

Se autorizan, asimismo, los elementos fijos destinados a la plantación vegetal que hayan sido previstos en el proyecto original y que, por tanto, formen parte de la composición original.

También se permite la colocación de superficies ajardinadas en las azoteas, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el proyecto contenga una propuesta técnica y de composición del ajardinamiento, y el estudio del impacto en el mismo edificio y en los edificios vecinos.
- Que se utilicen sistemas adecuados para la protección del edificio.
- Que no se incorporen al edificio construcciones ni instalaciones complementarias, como pérgolas, soportales y construcciones anexas por encima de la altura reguladora, salvo los casos en que sean autorizables conforme al PGOU.

#### *c.- Piscinas en Cubiertas.*

Se podrán instalar o construir piscinas en las cubiertas, sin que esta construcción sobresalga más de 1,10 metros de la cara superior del último forjado.

Deberá situarse a una distancia mínima de 1 metro de las medianeras y 1,5 metros del peto de cubierta.

No podrán ocupar una superficie mayor del 30 % de la cubierta privativa.

Dentro del volumen máximo del castillete, se podrán ubicar en su interior instalaciones necesarias para el uso de la piscina.

#### *d.- Particiones en espacios de cubiertas.*

Los elementos verticales de tabiquería de separación sobre superficies de cubiertas transitables tendrán una altura máxima de 105 cm. en las zonas del borde de forjados sobre los que constituyan peto y, a partir de esa altura hacia el interior de la cubierta,

estarán dentro de la envolvente a 45.º tomada desde la parte superior del peto, con una altura máxima que no podrá superar 180 cm. en ningún punto.

Estas particiones, además, deberán cumplir el siguiente requisito:

- Su número no será superior al de viviendas existentes en el nivel inmediato inferior.

*e.- Pérgolas no estructurales.*

A los efectos del PGOU de Melilla, se entiende por pérgola no estructural aquella armadura ligera formada por elementos lineales sin cubrición cuya finalidad es servir de soporte para la vegetación o para la instalación de un toldo. Siempre que se ejecute conforme a estas normas, no computarán superficie edificada.

Se admite la instalación de pérgolas, no estructurales, en las cubiertas, sin que en ningún caso puedan ocupar una superficie, en proyección, superior al 25% de la superficie de cada cubierta privativa, y que cumplan, además, los siguientes requisitos:

- e.1.- Su altura máxima será de 2,70 metros, debiéndose retranquear de las fachadas del edificio para que queden dentro de la envolvente de 45º tomada desde la parte superior del peto. No se podrán construir pérgolas sin respetar el área de retranqueo a calle y a parcelas colindantes. Queda exento de tal obligación el cumplimiento del retranqueo a colindantes, en el caso de viviendas unifamiliares, siempre que exista acuerdo de los vecinos afectados.
- e.2.- Los materiales a utilizar guardarán el necesario ornato para que no desmerezca la imagen urbana.
- e.3.- Las pérgolas nunca se podrán cubrir o cerrar de manera permanente, siendo admisible únicamente el que sean soporte para la instalación de un toldo, retráctil o fácilmente desmontable, para regular únicamente el soleamiento del espacio destinado a pérgola.
- e.4.- Siempre que las pérgolas se vayan a situar en edificios plurifamiliares, o en conjuntos residenciales con licencia de edificación común, la comunidad de propietarios deberá formular un proyecto conjunto para el edificio, en el que se proponga un modelo a seguir para todas las viviendas, con descripción de dimensiones, textura y color de todos los elementos que compongan la pérgola. En cualquier caso, seguirán una estética acorde con el edificio existente. Este proyecto deberá contar con la aprobación por parte de la Comunidad de Propietarios, y posteriormente será sometido a la aprobación de la Consejería competente en materia de urbanismo.

### **3.- Toldos Plegables.**

A los efectos del PGOU de Melilla, se entiende por toldo aquel elemento textil, retráctil o fácilmente desmontable, cuya finalidad es proporcionar sombra en espacios exteriores.

Se podrán instalar, en plantas bajas, toldos sujetos a la fachada de la edificación y sobre rasante de la acera de viario público que no podrán superar los  $\frac{3}{4}$  del ancho de la acera, ni  $\frac{1}{4}$  del ancho de la calle en calles de tráfico mixto sin acera diferenciada, con límite máximo, en este caso, de 1,80 metros.

En plantas superiores, se limita a 1 metro la distancia máxima que puede sobresalir de fachada.

No se podrán colocar toldos en calles de anchura inferior a 4 metros.

En estos casos, los toldos, que deberán ser siempre plegables, tendrán una altura libre mínima de 2,20 mts.

#### **4.- Cerramientos de Terrazas.**

Para que no compute como superficie edificada, se podrá efectuar el cerramiento de terrazas con cortaviento, entendiéndose éste como aquel elemento vertical retráctil o plegable cuya finalidad es proteger un espacio exterior de la acción directa del viento, y siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Que sea retráctil o plegable en un mínimo del 80% de su superficie, y
- Que sea transparente, sin perfilería vertical y sin elementos de oscurecimiento.

#### **5.- Limitaciones en Zona BIC.**

En la zona declarada BIC, o en edificios catalogados, sólo se podrán instalar los elementos anteriores previa autorización de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico, y con las restricciones que imponga la necesaria imagen y protección del edificio y del entorno.

#### **6.- Déficit de plazas de aparcamiento.**

Cuando, tras la aplicación de las reglas que posibilitan la determinación del número mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro del edificio proyectado, existiera un déficit con imposibilidad claramente justificada de ubicación en dicho edificio, salvo creando una planta más destinada a este uso, siempre que éste déficit no sea superior al 20 % del total de plazas de aparcamiento necesarias, se eximirá de su construcción con las siguientes condiciones:

- a) Presentación previa a la concesión de licencia de Obras de un documento suscrito por el promotor de las obras en el que se exprese el compromiso de adquirir en edificios excedentarios, o promover, el número necesario de plazas de aparcamiento que absorban dicho déficit, situadas en un radio no superior a 200 metros del edificio deficitario, antes de la obtención de la licencia de primera ocupación.
- b) Presentación de aval bancario garante de dicho compromiso por importe equivalente al valor obtenido mediante los módulos catastrales de los metros cuadrados no realizados de aparcamiento, a razón de 25 m<sup>2</sup> por plaza, según valoración efectuada por los servicios técnicos.

Si no se hubiesen materializado las plazas necesarias de aparcamiento antes de la obtención de la licencia de primera ocupación, la Ciudad Autónoma ejecutará los avales, cuyo importe se adscribirá al patrimonio municipal del suelo.

Lo que se publica para general conocimiento.

Melilla, 25 de octubre de 2016.  
La Secretaria Técnica,  
Inmaculada Merchán Mesa