

CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL TÍTULO IX DEL PGOU DE MELILLA, EN RELACIÓN A CONDICIONES TÉCNICAS DE DETERMINADOS USOS

I.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, contiene determinadas normas que hacen referencia a condiciones de diseño de edificios en función del uso previsto en ellos.

Una de estas normas es la que regula la altura libre mínima que deben reunir determinados locales para que en ellos se pueda permitir uno u otro uso.

En informe anterior de la Dirección General de vivienda y urbanismo de 8/05/2015, se analizó, al hilo de un expediente de implantación de un uso administrativo en un edificio de uso residencial, la cuestión relativa a la altura libre mínima de este tipo de edificios o locales.

Conviene, para aclarar las dudas que pudieran presentarse en los diversos expedientes de compatibilidad de usos, avanzar más en la interpretación de la norma 331 del PGOU, en lo relativo a la altura libre de planta.

A los efectos de este criterio, se analizará a continuación la normativa del PGOU vigente de Melilla que se considera de aplicación.

El PGOU de Melilla estructura los usos posibles en varios niveles, teniendo en cuenta la clasificación del suelo (norma 289). En el suelo urbano y urbanizable programado los usos se desagregan en genéricos, particularizados y detallados.

Dentro de los usos genéricos, se encuentran los siguientes:

- Usos residenciales (Norma 291).
- Usos de Industria y almacenaje (Norma 292).
- Usos de Equipamiento Secundario (Norma 293), que se define como la modalidad de uso para desarrollar actividades de relación con la comercialización de bienes de consumo o prestación de servicios privados al público, incluido el hotelero, con carácter eminentemente lucrativo, así como toda actividad administrativa de empresas o personas jurídicas (públicas o privadas), también con carácter lucrativo.
- Uso de Equipamiento Primario (norma 294), que se define como aquél uso relacionado con la dotación de servicios de interés público o social de carácter no lucrativo, con el fin de satisfacer las necesidades colectivas básicas de la población, con independencia de su propiedad.
- Uso de Viario y Espacios Libres.

La segunda segregación de usos se refiere a los usos particularizados, que a nivel de uso de equipamiento secundario se desagrega en (N. 299):

- Comercial, que se define como aquel uso de disposición y venta al público o de prestaciones de servicios privados.
- Administrativo, que se define como aquel uso que supone el desarrollo de actividades administrativas o burocráticas de carácter privado o despachos profesionales.