

comercial, bien administrativo, etc. Por ello, el título de las diferentes normas que regulan algunas de las características técnicas de estos usos se denominan: “Condiciones de los edificios de carácter administrativo”, “Condiciones de los edificios Hoteleros”, “Condiciones de los edificios Recreativos”, “Condiciones de los edificios comerciales”, etc.

Lo que nos lleva a interpretar que el PGOU, en aquellas parcelas con una determinada calificación particularizada, está exigiendo que las edificaciones que se hagan en ellas lo sean, fundamentalmente, con arreglo a la normativa urbanístico/técnica que le sea de aplicación en función de la referida calificación particularizada.

Asimismo, en aquellos edificios o parcelas en que, al amparo de una calificación particularizada, se implanten varios usos detallados compatibles, la normativa urbanístico/técnica reguladora de estos usos detallados, será, desde el punto de vista del PGOU de Melilla, y con carácter principal, la que regule el uso correspondiente a la calificación pormenorizada/particularizada (en sus aspectos urbanísticos: tipología, altura, materiales, etc), con independencia de que deba cumplir el resto de la normativa de carácter técnico que le sea de aplicación para el concreto uso a implantar (principalmente la incluida en el Código Técnico de la Edificación y la del PGOU no vinculada a la tipología de las edificaciones).

Por tanto, por referirse alguno de los requerimientos técnicos a aspectos estrictamente urbanísticos que hacen referencia a alturas, volúmenes, materiales, serán estos aspectos los que deberán cumplirse en función de la calificación pormenorizada/particularizada de la parcela, rigiendo los requerimientos estrictamente técnicos (accesibilidad, ventilación, iluminación, etc.) para el uso concreto detallado que se implante en el edificio por ser compatible.

Lo analizado anteriormente, se traduce en que algunos aspectos técnicos de la norma 331, por ejemplo el referido a la altura libre de planta, se debe entender referido, exclusivamente, a los edificios construidos en una parcela cuya calificación pormenorizada/particularizada (tipología T-11 y T-12 del PGOU) lo sea del uso particularizado administrativo, por hacer referencia este aspecto a cuestiones principalmente urbanísticas ligadas a la tipología edificatoria, pero no a los usos detallados de carácter administrativo o comercial que, por compatibilidad de uso, se implanten en una parcela con calificación pormenorizada distinta.

Así, si en una parcela calificada con el uso particularizado administrativo se pueden compatibilizar (hasta el 40%) usos residenciales, estos elementos deberán tener una altura libre de planta que cumpla la norma 331.

A la inversa, si en una parcela con la calificación de residencial, se implantan usos detallados compatibles, la normativa urbanística aplicable (vinculada con la tipología edificatoria) será, con carácter principal, la que se aplique a la calificación particularizada de la parcela, sin perjuicio de que los locales destinados a esos usos compatibles deban cumplir la normativa técnica, no esencialmente urbanística, que se recoja en legislación sectorial o en el propio Plan General.

II.- CRITERIOS INTERPRETATIVOS.

De conformidad con lo expuesto, en aquellos expedientes sometidos a licencia urbanística en que, por usos detallados o particularizados, sean aplicables las normas incluidas en el Título IX del PGOU de Melilla, se aplicarán los siguientes criterios interpretativos: