

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

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

224. ACUERDO DE CONSEJO DE GOBIERNO, DE FECHA 19 DE AGOSTO DE 2025, RELATIVO APROBACIÓN INICIAL ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN POLÍGONO INDUSTRIAL SEPE, MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES DEL FICUS, DE LA ESPIGA, PASEO DE LAS MARGARITAS Y DE LA DALIA (16803/2024).

El Consejo de Gobierno, en sesión resolutive Ordinaria celebrada el 19 de agosto de 2025, ha procedido a la aprobación de la propuesta de Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y Fomento, adoptando el siguiente acuerdo registrado al número 2025000702:

“

APROBACIÓN INICIAL ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN POLÍGONO INDUSTRIAL SEPES, MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES DEL FICUS, DE LA ESPIGA, PASEO DE LAS MARGARITAS Y DE LA DALIA (Expte. 16803/2024).

INTERESADO: Dña. Belén Ríos Martínez.

PARCELAS CATASTRALES: 5232501WE0053S00 - 5232526WE0053S00 (26 Uds).

SUPERFICIE CATASTRAL DE MANZANA: 7.270,00 M2.

a) ANTECEDENTES:

A) Con fecha 10/05/2024 se presenta por la interesada una propuesta de Estudio de Detalle, redactada por el Arquitecto D. Juan José Flandes Cantón, que afecta a la manzana incluida en el ámbito del Plan Parcial del Sector 10.I “Melilla Industrial”, delimitada por las Calles del Ficus, de la Espiga, Paseo de las Margaritas y Calle de la Dalia.

B) Con fecha 10/02/2025 se emite informe por los servicios técnicos de la Dirección General de Vivienda, Patrimonio y Urbanismo en sentido desfavorable, ya que el Estudio de Detalle presentado no daba respuesta concreta a diversas cuestiones técnicas derivadas de la vigencia del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial del Sepes).

C) Con fecha 23/02/2025 se presenta un nuevo Estudio de Detalle que, según el técnico redactor, corrige las deficiencias detectadas en el informe técnico de 10/02/2025.

D) Con fecha 13/06/2025 se informa el Estudio de Detalle presentado el 23/02/25, encontrándose algunas deficiencias que debían ser objeto de corrección.

E) En subsanación del documento, se presenta por la interesada un nuevo Estudio de Detalle presentado el 20/06/2025, que es el que se informa ahora.

F) El Estudio de Detalle cuenta con informe Favorable de la Dirección General de Vivienda, Patrimonio y Urbanismo de 11/08/2025.

G) Consta informe jurídico favorable de fecha 11/08/2025.

B) CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS. -

Estando la parcela sometida a actuación directa en suelo urbano, se hace constar:

1) Que en esta Ciudad Autónoma son de aplicación las determinaciones del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y sus Reglamentos y la parte vigente del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2) Que la parcela objeto de proyecto está clasificada como suelo urbano, Barrio del Polígono Industrial, ámbito urbanístico del Plan Parcial del Sector S-10 “Polígono SEPES”, de actuación directa asistemática, siéndole de aplicación directa los parámetros determinados por el Plan Parcial para dicho Ámbito, y los del PGOU de 1995, vigente, y que se concretan en el Estudio de Detalle:

MANZANA INDUSTRIAL TIPOLOGÍA T.9.A

(Nave Industrial Agrupada en Manzana)

Edificabilidad: 1,22 m2t/m2s

Edificabilidad Patrimonializada: 1,08 m2t/m2s

Edificabilidad Sujeta a Plusvalía: 0,14 m2t/m2s

Edificabilidad Máxima de Manzana: 8.884,80 m2t.

Superficie ordenada: 7.270,00 m2
Coeficiente de Ocupación: 90%
Volumen Máximo: 52.344,00 m3.
Altura Máxima: 8,00 metros.
Parcela Mínima: 275,00 m2.
Frente de Parcela Mínimo: 10,00 metros.
Retranqueo a frente de parcela: 7,00 metros.
Entreplanta Máxima no computable: 25% de la nave.

3).- Objeto del Estudio de Detalle.-

Tras la urbanización del ámbito, con la reestructuración viaria, las naves de los dos extremos de la manzana, que originariamente se calificaron como de tipología B, con ocupación del 80% de la parcela, no fueron materializadas en esa tipología, ya que la alineación lateral, a las calles de la Dalia y al Paseo de las Margaritas, coinciden con la vía pública, sin que exista un espacio de parcela comprendido entre la nave y la alineación con el vial.

Por esta razón, la propuesta que se incluye en el Estudio de Detalle es la calificación de toda la manzana como tipología T-9-A, recogiendo la definición de esta tipología que ofrece el PGOU (Nave Industrial Agrupada en Manzana) y ajustando sus parámetros urbanísticos de detalle a la ordenación del Plan Parcial.

Por dicha razón, y reconociendo la posibilidad de ejecución de una entreplanta que no compute en edificabilidad, hasta el 25% de la nave, se recogen el resto de parámetros del Plan Parcial: ocupación, volumen, edificabilidad, retranqueos, etc.

De igual modo, y dada la tipología de las naves construidas, con superficie mínima de 275 m2, y que las naves están adosadas en el fondo y retranqueadas sobre los dos frentes de parcela (a la Calle del Ficus y a la Calle de la Espiga), ya no tiene sentido el retranqueo a fondo de parcela, puesto que la parcelación inicialmente prevista de 900 m2, se ha realizado con superficies que van desde los 275 m2 a los 287 m2.

Con este cambio, el retranqueo del volumen edificable, sobre el frente de parcela, es de 7 metros, con un ancho de parcela mínimo de 10,00 m.

Por todo lo anterior y de conformidad con los documentos aportados al expediente, vengo en proponer al Consejo de Gobierno lo siguiente.

PRIMERO.- La aprobación inicial del Estudio de Detalle para concreción de alineaciones, cambio de Tipología y volumen y edificabilidad máximas EDIFICABLES de la MANZANA delimitada por **LAS CALLES DEL FICUS, DE LA ESPIGA, PASEO DE LAS MARGARITAS Y DE LA DALIA**. La manzana tiene la identificación catastral 52325.WE0053S, en la que se ubican 26 naves industriales.

El Estudio de Detalle tiene el siguiente CSV: 15711452217623176261.

SEGUNDO.- La apertura de trámite de información pública, por plazo de un mes, durante el cual el Estudio de Detalle podrá ser examinado por cualquier persona y presentarse las alegaciones que procedan.

TERCERO.- La publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla y en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia, y publicarlo en los medios telemáticos oficiales de la CAM, conforme a lo dispuesto en el art. 70.ter, apartado segundo de la Ley de Bases del Régimen Local.

CUARTO.- Esta aprobación inicial deberá ser notificada personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

”

Nombre documentos anexos	CSV (link al documento)
Estudio de detalle	15711452217623176261

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

Melilla, 19 de agosto de 2025,
La Secretaria Técnica de Fomento,
Francisca Torres Belmonte