

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

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

225. ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE FECHA 19 DE AGOSTO DE 2025, RELATIVO APROBACIÓN INICIAL ESTUDIO DE DETALLE PARA DELIMITACIÓN DE ALINEACIONES EXTERIORES EN PARCELA SITA EN C/ RIO NERVIÓN, 14 (621/2022).

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 2025000704:

“

APROBACIÓN INICIAL ESTUDIO DE DETALLE PARA DELIMITACIÓN DE ALINEACIONES EXTERIORES EN PARCELA SITA EN C/ RIO NERVIÓN, 14 (621/2022)

INTERESADO: Da. TURIA MOHAMEDI MOHATAR Y D. NAYIB MOHAMED MIMUN

PARCELA CATASTRAL: 5365901WE0056N0001MG

SUPERFICIE CATASTRAL: 391 M2.

a) ANTECEDENTES:

1º.- Con fecha 25/11/2021, por los interesados arriba referenciados y redactado por la arquitecta Da. Farah Abdel-lah Mohamed, se presenta para su tramitación y aprobación el ESTUDIO DE DETALLE PARA DELIMITACIÓN DE ALINEACIONES EXTERIORES DE LA UNIDAD MÍNIMA DIFERENCIADA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES RÍO NERVIÓN, 14 Y CALLE DEL RÍO SALOR.

2º.- Durante la tramitación del expediente se ha emitido informe por los Servicios Técnicos de esta Dirección General, con fecha 21/02/2022 en el que se informa favorablemente el expediente.

3º Durante la tramitación del expediente se produjo la suspensión de licencias y tramitación de planeamientos, ante la segunda información pública de los documentos de revisión del PGOU de Melilla. Esta suspensión acabó el 29 de abril de 2024.

4º.- Con fecha 18/06/2024 se emite informe técnico por esta Dirección General, en el que se señalan deficiencias a subsanar en el documento.

5º.- Con fecha 10/06/2025, por el interesado se ha aportado nuevo Documento de Estudio de Detalle, firmado por la Arquitecta Da. Farah Abdel-Lal Mohamed (fechado en diciembre de 2024).

6º.- Con fecha 08/08/2025 por esta Dirección General se emite informe señalando deficiencias en el documento presentado.

7º.- Con fecha 13/08/2025 por el interesado se presenta nueva documentación que subsana las deficiencias señaladas en el informe de 08/08/2025.

8º.- El Estudio de Detalle cuenta con informe Favorable de la Dirección General de Vivienda, Patrimonio y Urbanismo de 13/08/2025.

9º.- Consta informe jurídico favorable de fecha 14/08/2025.

B) CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS. -

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

b.1.- De la parcela.-

El primer dato que debe resaltarse es que el presente Estudio de Detalle actúa sobre una parcela de titularidad privada, cuya superficie asciende a 391 m2. Se trata de una manzana con calificación de Residencial T5.

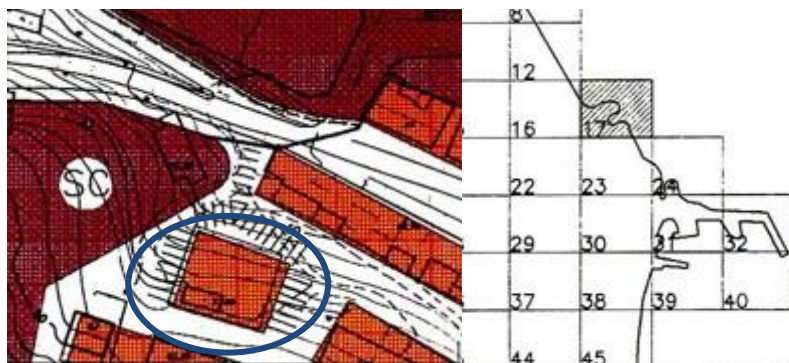
El segundo dato a tener en cuenta es que la parcela sobre la que se actúa se puede considerar como una Unidad Mínima Diferenciada. Esta Unidad está delimitada por viales consolidados. Aunque en el linde sur, entre el vial consolidado y la alineación hay un espacio sin urbanizar.

Es una parcela cuya definición gráfica en el PGOU vigente (Hoja 17 de alineaciones y rasantes), presenta múltiples incoherencias, con errores materiales apreciables, siendo discordante la situación consolidada con la gráfica del PGOU, existiendo un desplazamiento de la trama de calificación.

b. 2.- Objeto del Estudio de Detalle.-

Teniendo en cuenta la configuración de la manzana en la documentación gráfica del PGOU, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto corregir, en la zona de actuación, y siempre dentro de las facultades de este tipo de documentos de planeamiento, el desajuste existente entre las alineaciones recogidas en la documentación gráfica del P.G.O.U. de la Ciudad Autónoma de Melilla, aprobado con fecha 5 de Octubre

de 1995 y posteriores modificaciones, y la realidad urbanística existente, en lo referente al señalamiento de alineaciones de la manzana que configura una Unidad Mínima Diferenciada, ubicada en el Barrio Monte María Cristina.



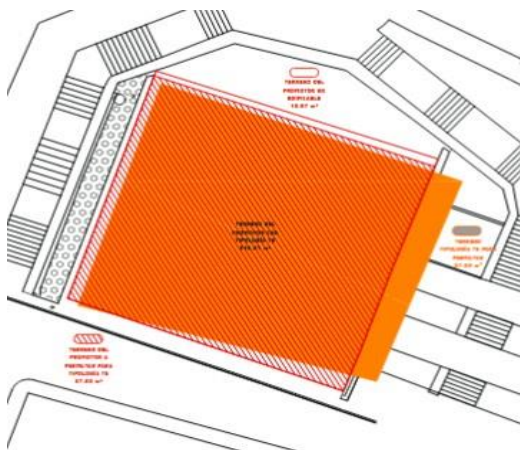
Dicho desajuste origina que en la documentación gráfica del P.G.O.U. mencionada, dado el grado de precisión de la misma (escala 1/2000 y con la trama movida en algunos casos), se recojan unas alineaciones virtuales que o bien no se corresponden con las reales, o bien las omiten, generándose por tanto una serie de perjuicios a los propietarios de las parcelas afectadas, que el presente estudio de detalle tiene también por finalidad subsanar.

El Estudio de Detalle, define las alineaciones exteriores de la parcela, corrigiendo e interpretando la parcela calificada en el POGU, adaptándola a la situación urbana consolidada.

b.3.- Concreción del Estudio de Detalle.-

De la documentación gráfica del PGOU de 1995, se desprende que la superficie calificada de T5 tiene una superficie de 380,11 m². La parcela del promotor del Estudio de Detalle tiene una superficie de 390,78 m². De este primer dato se desprende que la intención del PGOU era la de calificar dicha parcela como residencial T5. De hecho, la urbanización consolidada con la prolongación de la calle del Río Esla, la calle Río Salor y la Calle del Río Nervión enmarcan materialmente la parcela.

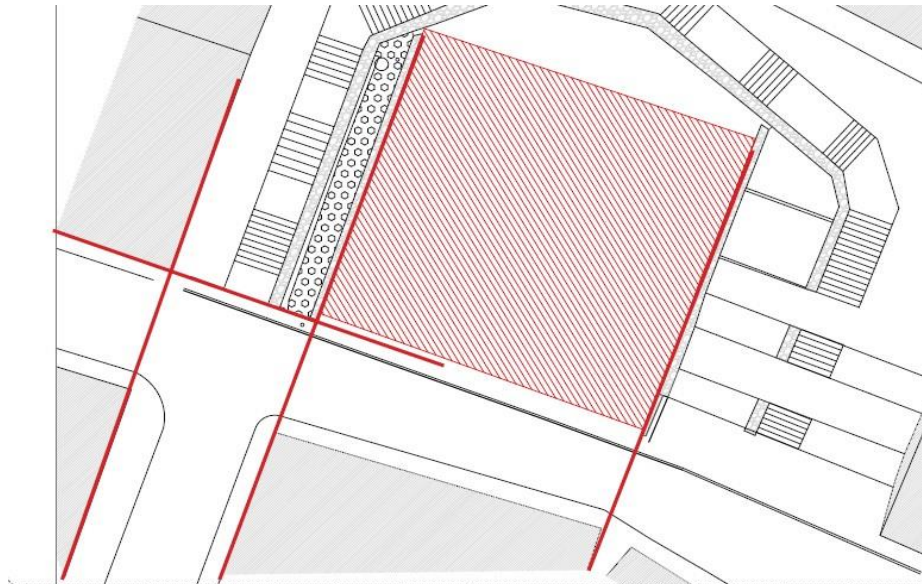
Como se aprecia en el siguiente gráfico, el desajuste de la parcela calificada con la parcela real (ya urbanizada), se produce en todos los linderos:



Contrariamente a lo indicado en el informe técnico emitido y en el primer documento de Estudio de Detalle presentado, no se producirá ninguna permuta de suelo público por suelo privado, ya que todo el ajuste del Estudio de Detalle afectará a la parcela del promotor del mismo. La única diferencia entre el ámbito del Estudio de Detalle y la parcela del promotor, por ajuste de alineaciones, será en el linde Norte, con el retranqueo de la edificación entre 0,4 y 0,64 metros, en una longitud de 20,63 metros (supone una superficie no edificable de 10,67 metros cuadrados).

El que parte de la zona calificada en el PGOU de 1995 esté en suelo público, eso no quiere decir que dicha parte se permute; simplemente se produce un ajuste de alineaciones cuyo objetivo principal y exclusivo es delimitar urbanísticamente la parcela edificable.

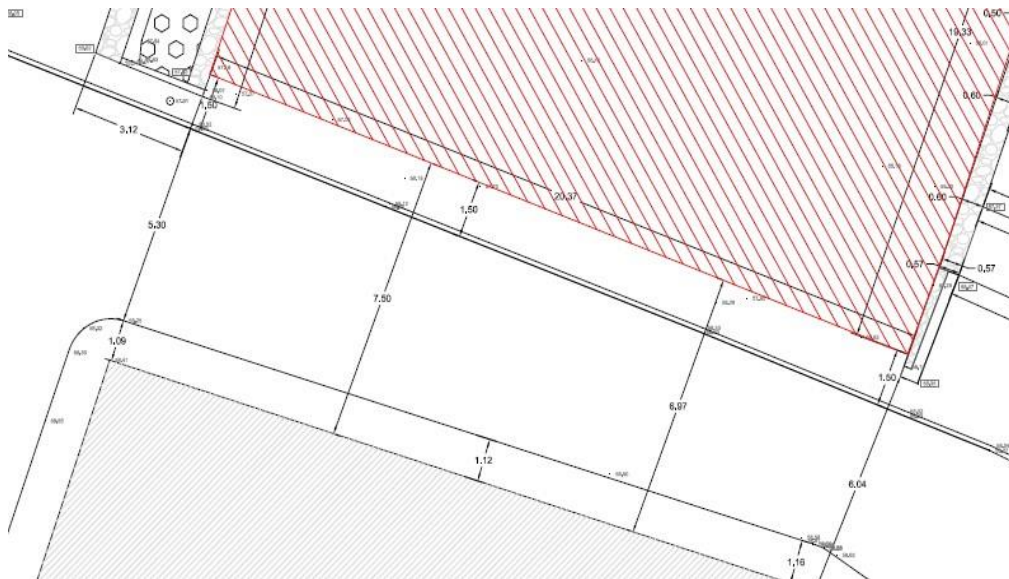
Como consecuencia de este ajuste, la parcela delimitada quedaría, según documentación gráfica (CSV15711451661125267060), con las siguientes alineaciones (referenciadas a las existentes en el resto de manzanas):



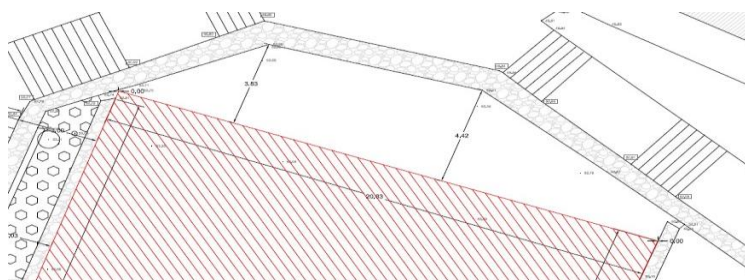
ALINEACIONES EXISTENTES PROPUESTAS (respetando el 1.50 del linde sur propuesto por la CAM)

En el topográfico presentado, la parcela queda acotada del siguiente modo:

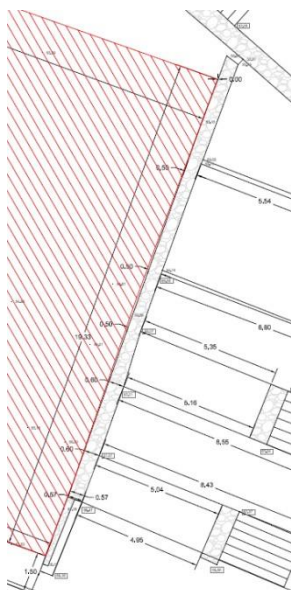
a) Lado Sur con calle Río Nervión:



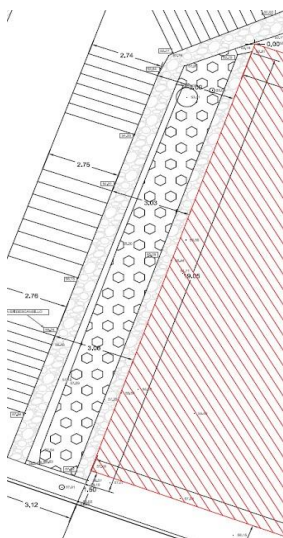
b) Lado Norte con Calle Río Salor:



c) Lado Este, con escalera pública:



d) Lado Oeste, con escalera pública:



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, de la MANZANA delimitada por **LAS CALLES RÍO NERVIÓN Y CALLE DEL RÍO SALOR**, identificada con la referencia catastral: **5365901WE0056N0001MG**

El Estudio de Detalle tiene los siguientes CSV:

- Memoria, Antecedentes y Justificación del Estudio de Detalle, CSV 15702567631643007312.
- Planos y Documentación Gráfica del Estudio de Detalle, con concreción de nuevas alineaciones: CSV 15711451661125267060

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	15702567361643007312
Planos estudio de detalle	15711451661125267060

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

Melilla, 20 de agosto de 2025,
La Secretaria Técnica de Fomento,
Francisca Torres Belmonte