

# **ESTUDIO DE DETALLE**

**DE LA MANZANA DONDE SE UBICA**

**LA FINCA Nº 14 DE LA CALLE RÍO NERVIÓN**

**(5365901WE0056N0001MG)**

**DEL BARRIO MONTE M<sup>a</sup> CRISTINA DE MELILLA (52002),**

**PARA REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES,**

**PROMOVIDO POR D<sup>a</sup> TURIA MOHAMED MOHATAR**

**y D. NAYIB MOHAMED MIMUN.**

MELILLA - DIC DE 2024

**FARAH ABDEL-LAL MOHAMED - ARQUITECTA**

Avda. Cándido Lobera, Nº 11, bajo-C \* Melilla 52001 \* 952.68.40.90 \* [estudiolobera@hotmail.com](mailto:estudiolobera@hotmail.com)

# **ESTUDIO DE DETALLE**

DE LA MANZANA DONDE SE UBICA LA FINCA N° 14 DE LA CALLE **RÍO NERVIÓN**

**(5365901WE0056N0001MG)**

DEL BARRIO MONTE M<sup>a</sup> CRISTINA DE **MELILLA** (52002),

PARA REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES, PROMOVIDO POR

D<sup>a</sup> **TURIA MOHAMEDI MOHATAR** y D. **NAYIB MOHAMED MIMUN**.

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

**MEMORIA DESCRIPTIVA  
DEL ESTUDIO DE DETALLE**

DE LA MANZANA DONDE SE UBICA  
LA FINCA Nº 14 DE LA CALLE RÍO NERVIÓN  
(5365901WE0056N0001MG)

DEL BARRIO MONTE M<sup>a</sup> CRISTINA DE MELILLA (52002),  
PARA REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES,  
PROMOVIDO POR D<sup>a</sup> TURIA MOHAMED MOHATAR  
y D. NAYIB MOHAMED MIMUN.

MELILLA - DIC DE 2024

**FARAH ABDEL-LAL MOHAMED - ARQUITECTA**

Avda. Cándido Lobera, Nº 11, bajo-C \* Melilla 52001 \* 952.68.40.90 \* [estudiolobera@hotmail.com](mailto:estudiolobera@hotmail.com)

## MEMORIA

### **OBJETO.-**

\* El presente expediente se refiere a la formulación de un **ESTUDIO DE DETALLE**, prevista en el Artº N.29-c) del vigente **Plan General de Ordenación Urbana de Melilla** y en artículos 91 del *Texto Refundido* y 65-66 del *Reglamento de Planeamiento*, de la **Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana**, para establecer alineaciones y rasantes en una parcela urbana.

### **UBICACIÓN.-**

\* C/ RÍO NERVIÓN, Nº 14.

\* Finca situada en la manzana formada por las calles **RÍO NERVIÓN – Viales del PGOU-1995 de la CAM.**

\* Se encuentra ubicada en zona urbana **consolidada** y dotada de adecuada infraestructura urbana. La fachada a calle Río Nervión no presenta desnivel apreciable, y sí hay pronunciado desnivel por las dos fachadas laterales.

\* Barrio Monte M<sup>a</sup> Cristina – **MELILLA** (52002).

\* Se trata de una parcela exenta, es decir: sin medianerías ni afectación a terceros.

### **REFERENCIA CATASTRAL.-**

\* **5365901WE0056N0001MG**

\* Clase de Suelo: **URBANO**, sin edificar.

### **DATOS DE LOS PROMOTORES.-**

\* D<sup>a</sup> **TURIA MOHAMEDI MOHATAR**, Española con DNI 45.290.308-L y D. **NAYIB MOHAMED MIMUN**, Español con DNI 45.282.152-M

\* Domicilio para notificaciones, en la avenida Cándido Lobera, Nº 11-bajo "C" de Melilla (52001)

\* Teléfonos 669.88.46.17 – 952.68.40.90

### **DESCRIPCIÓN SEGÚN EL PGOU.-**

Ficha de Tipología Edificatoria según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Melilla, **PGOU-1995**:

\* **BARRIO: Polígono-Hebreo (Zona I) – Monte M<sup>a</sup> Cristina.**

\* **ÁREA DE REPARTO: 3.**

\* **APROVECHAMIENTO TIPO A.R: 3,23.**

\* **CALIFICACIÓN TIPO: RESIDENCIAL MIXTA – T5.**

\* **Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 3.**

\* **ALTURA MÁXIMA TOTAL: 11,50 metros.**

\* **S/ALTURA: CASTILLETE N-408.**

\* **SÓTANO/SEMISÓTANO: SI.**

\* **PARCELA MÍNIMA: 50 m<sup>2</sup>.**

\* **OCUPACIÓN PLANTAS: 100 % TODAS LAS PLANTAS.**

\* **EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 3,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

\* **COEFICIENTE AR3-T2: 0,85**

\* **APARCAMIENTOS: OBLIGATORIO N-287.**

**Parámetros que se mantendrán en su totalidad**, sin modificación alguna, dado que el objeto del presente Estudio de Detalle se limita a una ligera modificación de las alineaciones, para ajuste de la parcela a la trama urbanística.

**DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA:**

- \* NOTA SIMPLE INFORMATIVA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MELILLA, DE LA FINCA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- \* SITUACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO EN LA CIUDAD (B.O.M.E. Nº 3.435) (e 1:20.000)
- \* UBICACIÓN EN EL VIGENTE P.G.O.U. DE MELILLA (e 1:2.000)
- \* SITUACIÓN EN EL ENTORNO (e 1:1.000)
- \* PLANO DE LA MANZANA Y DELIMITACIÓN DE LA FINCA QUE EN ELLA SE UBICA.
- \* ALINEACIONES Y RASANTES. (e 1:500)
- \* INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA (IVG) Y GML.
- \* PROPUESTA DE CALIFICACIÓN.
- \* FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA Y EL ENTORNO.

**JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.-**

\* Justificaremos la propuesta del Estudio de Detalle, de la manzana con "**Tipología T5**" de calificación "**Residencial Mixta**", adaptándola a su realidad actual consolidada, revisando sus alineaciones rasantes en base a los siguientes argumentos:

- 1) En primer lugar, según el apartado a) del Artº N.116, sí es posible "***alterar o transformar la calificación detallada asignada a una parcela***".

- 2) La propuesta del estudio de detalle ***mantendrá inalterables las características de las asignaciones de los niveles superiores y asegura el mantenimiento del aprovechamiento del ámbito.***
- 3) De acuerdo a la N.437, del vigente ***P.G.O.U.-1995 de Melilla, "La tipología asignada a una unidad mínima diferenciada podrá cambiarse a otra asociada al mismo uso global y particularizado compatible, previa la tramitación de un Estudio extendido a dicha unidad, en el que se justifique la conveniencia y oportunidad del cambio".***
- 4) Se redacta el Estudio de Detalle, de acuerdo a los anteriormente mencionados artículo N.29-c) del vigente ***P.G.O.U. de Melilla*** y los artículos 91 del *Texto Refundido* y 65-66 del *Reglamento de Planeamiento*, de la ***Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana***, para establecer alineaciones y rasantes en una parcela urbana consolidada. En función de los citados artículos, la actuación se basará en:
  - *Ordenar y pormenorizar el espacio urbano.*
  - *Delimitar de forma precisa el espacio comunitario.*
  - *Establecer (en este caso adaptar ó reajustar) alineaciones y rasantes, completando las que estuvieren señaladas en el suelo urbano por el vigente Plan General.*
  - *El establecimiento de las alineaciones y rasantes, se limitará a las vías de la red de comunicaciones, sin menoscabo a las existentes actuales.*
  - *En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.*
  - *En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes, podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.*

- 5) A niveles prácticos, la justificación de la propuesta se basa en la intención de los promotores de ejecutar un proyecto de edificación en la parcela de su propiedad, finca urbana Nº 14 de la calle RÍO NERVIÓN, con la posibilidad de actuar en la totalidad de superficie de su propiedad (**391,- m<sup>2</sup>**), toda vez que el reajuste no afecta apenas al **“viario y/o espacio libre” circundante consolidado** por la urbanización pública ejecutada por la Administración con posterioridad a la entrada en vigor del **PGOU-1995** vigente, y **tampoco hay afectación a intereses de terceros**.

\* Las lindes se plantean con los siguientes criterios, por adaptación a la realidad física actual, y **todas ellas con “viales y/o espacios libres”** formalizados posteriormente a la redacción del **PGOU-1995**, y que condicionan la parcela a edificar:

Linde afectado
----------------

<u>Linde Sur</u> : Fachada principal a la calle Río Nervión, se retranquea para obtener una <b>acera de 1,50 metros</b> respecto a la calzada consolidada, que mejore el tránsito en la zona.
---

<u>Linde Este</u> : Fachada lateral a vial peatonal, escaleras y aceras, <b>se alinea con la urbanización consolidada</b> , coincidente con la prolongación del callejón de comunicación entre las calles Río Nervión y Río Segre.
--

<u>Linde Norte</u> : Fachada trasera a espacio libre, <b>se adapta al ajuste de la superficie</b> edificable definida en el <b>PGOU-1995</b> vigente.
---

<u>Linde Oeste</u> : Fachada lateral a vial peatonal y escalera, <b>se alinea con la prolongación de la calle Río Esla</b> .
--

\* De este ajuste de espacios, adaptados a la propuesta del presente Estudio de Detalle, y la realidad física de las lindes consolidadas, resulta una parcela neta edificable de los Promotores igual a la superficie de la trama edificable definida en el **PGOU-1995** vigente.

### **PROPUESTA.-**

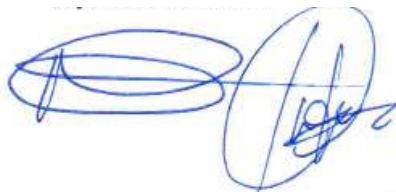
\* Así pues, la propuesta que se plantea en este Estudio de Detalle, se concreta en una ligera **CORRECCIÓN DE LA TRAMA CALIFICADA COMO “RESIDENCIAL MIXTA”**, en los linderos de la parcela que nos ocupa, **finca urbana Nº 14 de la calle RÍO NERVIÓN**, con el objeto de adecuarla a la trama edificable y evitar pérdida de capacidad edificatoria, y ello sin menoscabo al **“viario y/o espacio libre”** del vigente **PGOU-1995** de Melilla, ni a intereses de terceros.

\* Lo que significará que la parcela de los Promotores, con una superficie de **391,- m2, edificables coincidentes con la trama T5-RESIDENCIAL MIXTA.**

PROPUESTA QUE SOMETEMOS A LA APROBACIÓN DE LA **CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y DEPORTE** DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA, EN MELILLA, AL MES DE MARZO DE DOS MIL VEINTICINCO.

LA ARQUITECTA:  
**Farah Abdel-lah Mohamed**

LOS PROMOTORES:  
**Turia Mohamedi Mohatar**  
**Nayib Mohamed Mimun**



# **ESTUDIO DE DETALLE**

DE LA MANZANA DONDE SE UBICA LA FINCA N° 14 DE LA CALLE **RÍO NERVIÓN**

**(5365901WE0056N0001MG)**

DEL BARRIO MONTE M<sup>a</sup> CRISTINA DE **MELILLA** (52002),

PARA REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES, PROMOVIDO POR

D<sup>a</sup> **TURIA MOHAMEDI MOHATAR** y D. **NAYIB MOHAMED MIMUN**.

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRAFICA**

**ANEJO FOTOGRÁFICO AL  
ESTUDIO DE DETALLE**

DE LA MANZANA DONDE SE UBICA  
LA FINCA Nº 14 DE LA CALLE RÍO NERVIÓN  
(5365901WE0056N0001MG)

DEL BARRIO MONTE M<sup>a</sup> CRISTINA DE MELILLA (52002),  
PARA REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES,  
PROMOVIDO POR D<sup>a</sup> TURIA MOHAMED MOHATAR  
y D. NAYIB MOHAMED MIMUN.

MELILLA – DIC DE 2024

**FARAH ABDEL-LAH MOHAMED – ARQUITECTA**

Avda. Cándido Lobera, 11-bajo C - Melilla 52001 - 638.60.25.34 - [faraharq@gmail.com](mailto:faraharq@gmail.com)



Fachada-alineación consolidada de la parcela por la calle Río Nervión – Linde Sur



Aspecto de la parcela, vista desde el linde Este



**Alineación de la calle Río Esla, por la linde Este**



**Cruce de las calles Río Nervión con Río Esla**



**Alineación de la calle Río Esla, por la linde Este**



**Cruce de la calle Río Nervión con el callejón de comunicación con Río Segre**

# **ESTUDIO DE DETALLE**

DE LA MANZANA DONDE SE UBICA LA FINCA N° 14 DE LA CALLE **RÍO NERVIÓN**

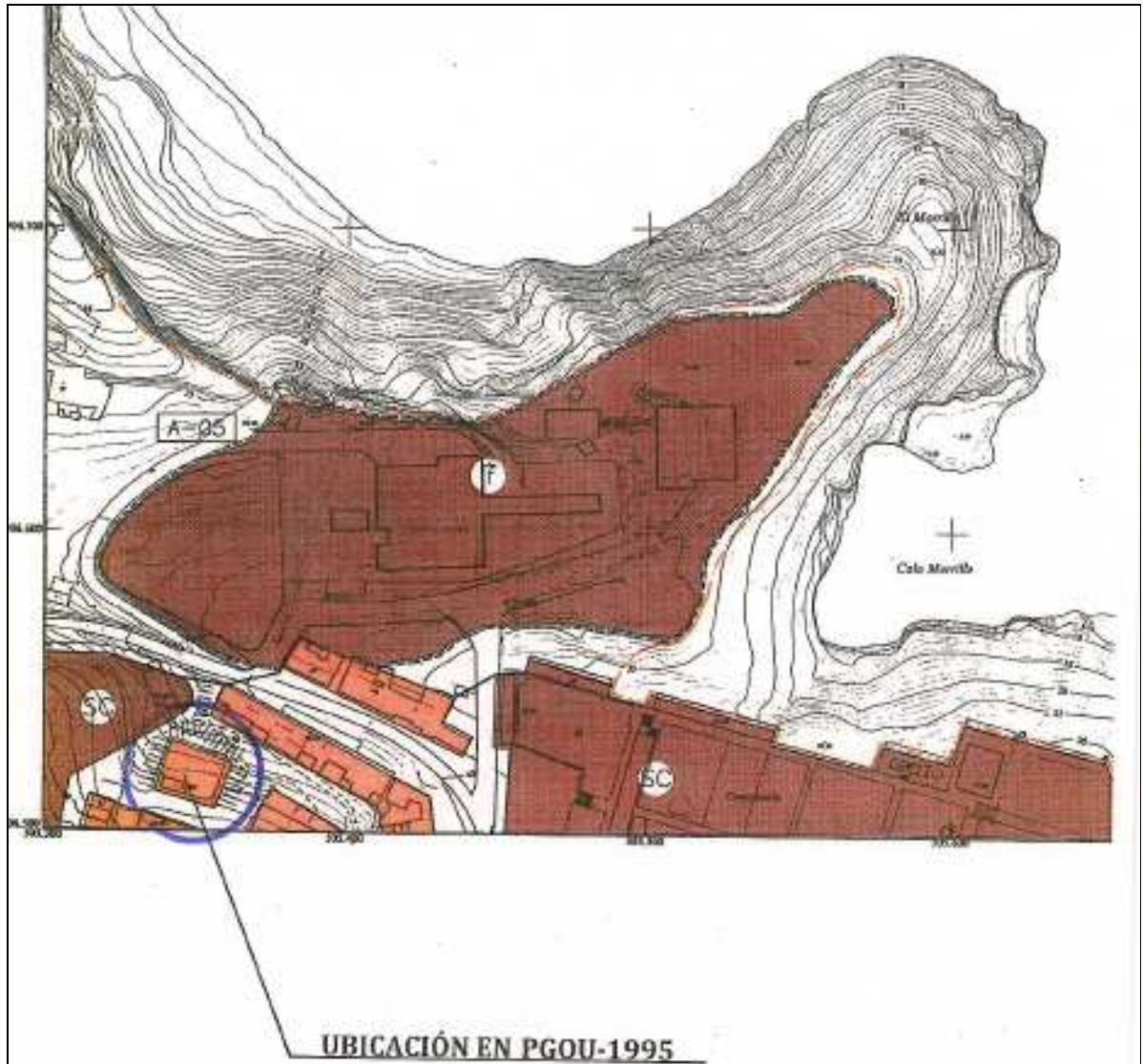
**(5365901WE0056N0001MG)**

DEL BARRIO MONTE M<sup>a</sup> CRISTINA DE **MELILLA** (52002),

PARA REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES, PROMOVIDO POR

D<sup>a</sup> **TURIA MOHAMEDI MOHATAR** y D. **NAYIB MOHAMED MIMUN**.

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**



**C / RÍO NERVIÓN, Nº 14 - (5365901WE0056N0001MG)**  
**Bº Monte M<sup>a</sup> Cristina - MELILLA (52002)**

MELILLA -DIC/24

FARAH ABDEL-LAH MOHAMED  
ARQUITECTA



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5365901WE0056N0001MG

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL DEL RIO NERVION 14  
52002 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 95 m2

Año construcción: 2012

### CONSTRUCCIÓN

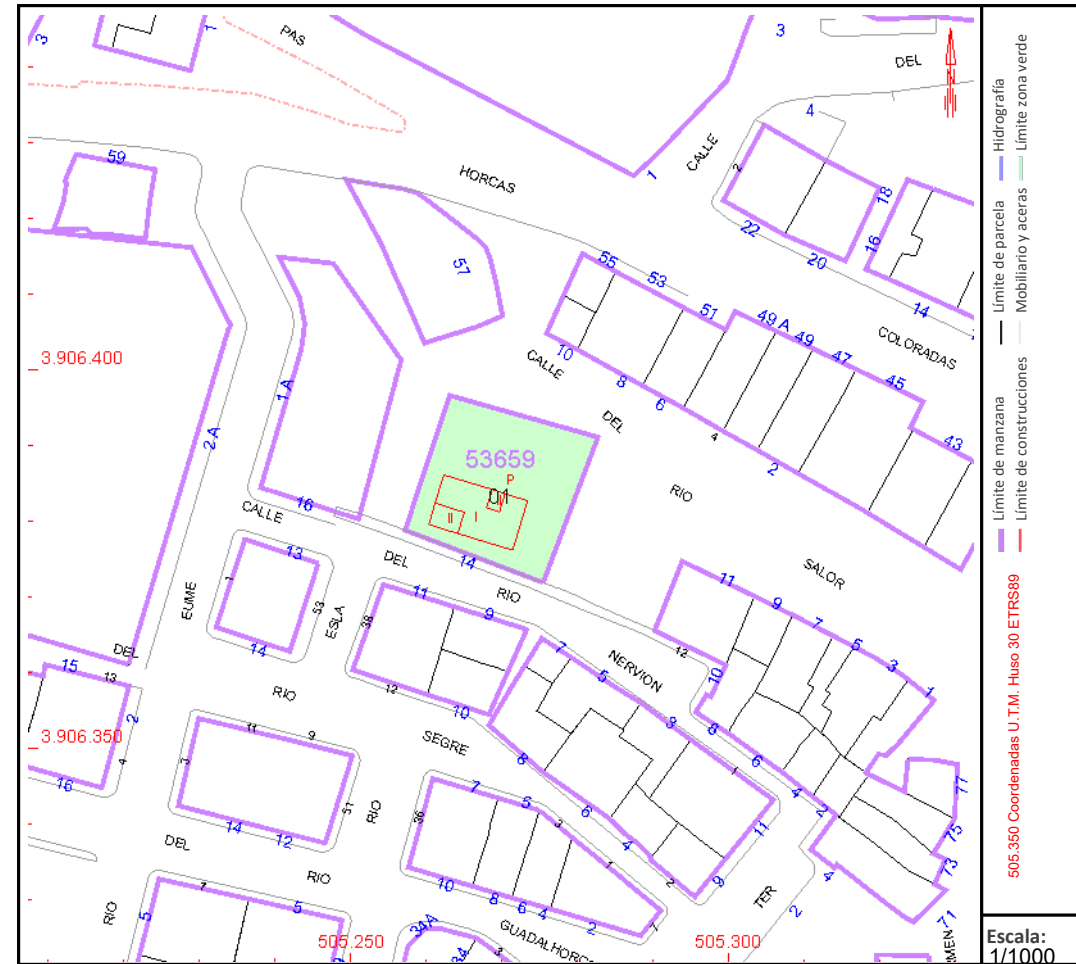
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	79
ALMACEN	1/01/01	16

## PARCELA

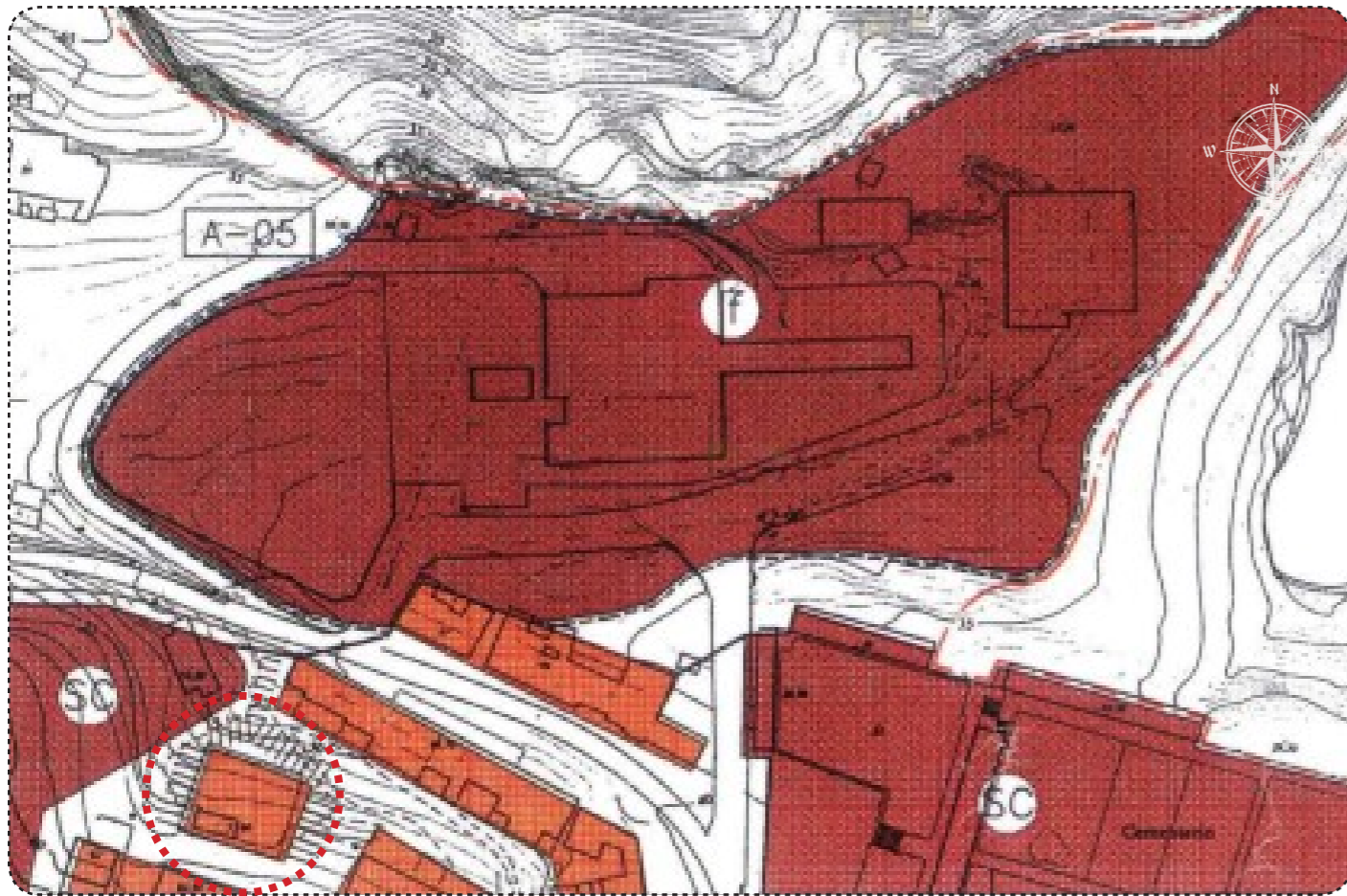
Superficie gráfica: 391 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



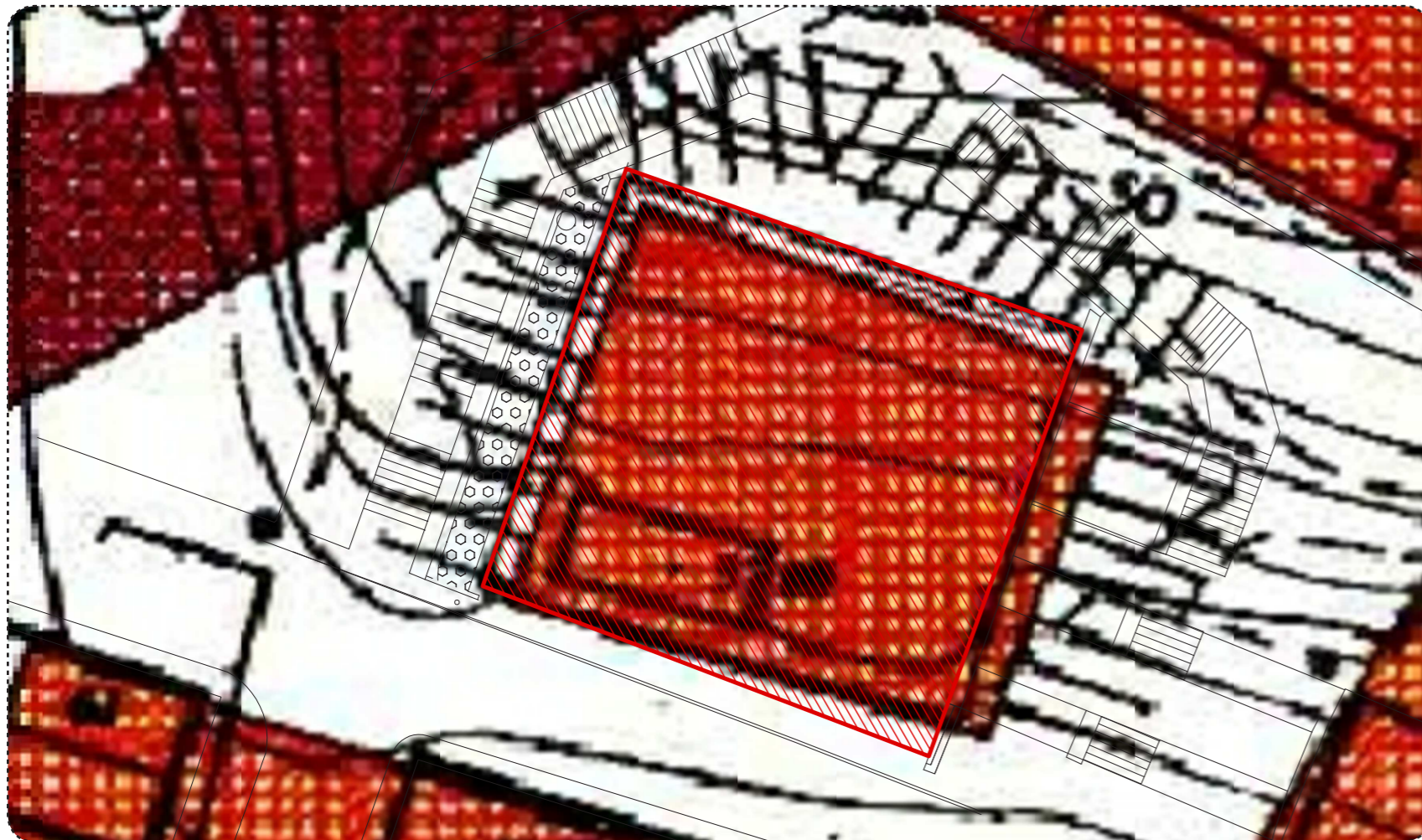
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



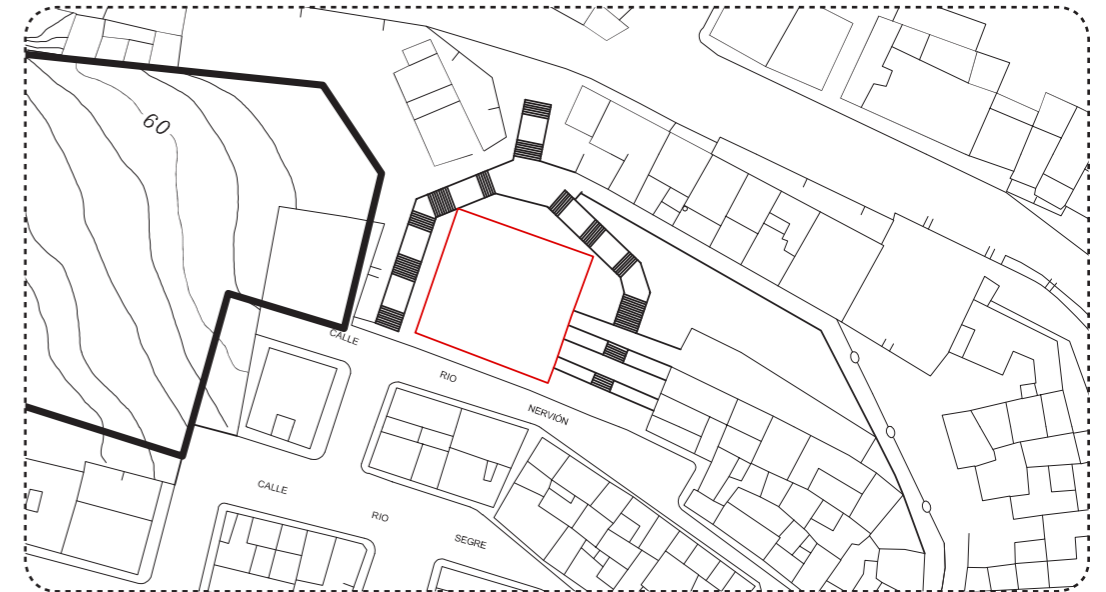
**UBICACIÓN EN EL PGOU**



**IMAGEN AÉREA**

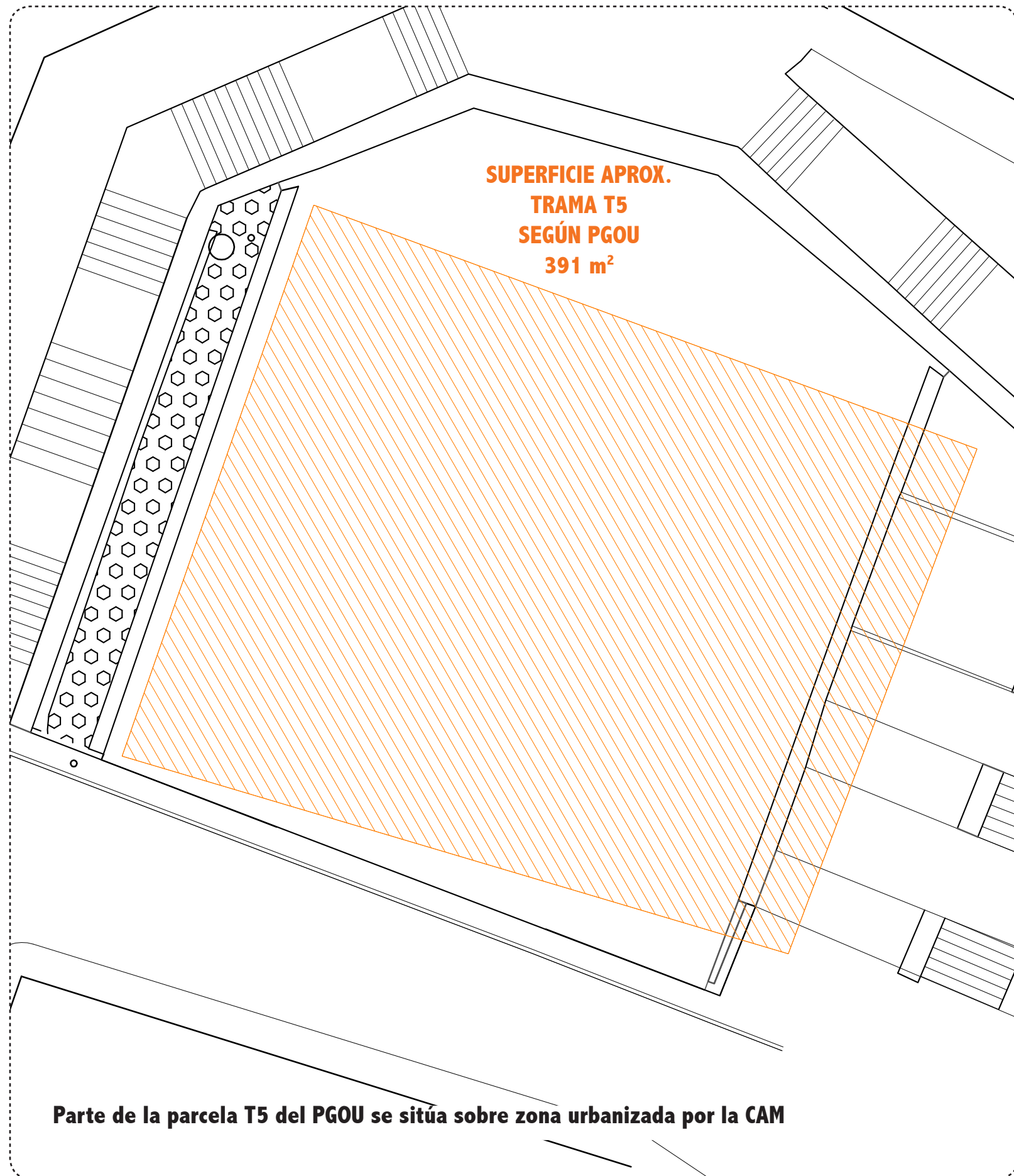


**SUPERPOSICIÓN DE LA PARCELA REAL CONSOLIDADA Y LA PARCELA EN EL PGOU**

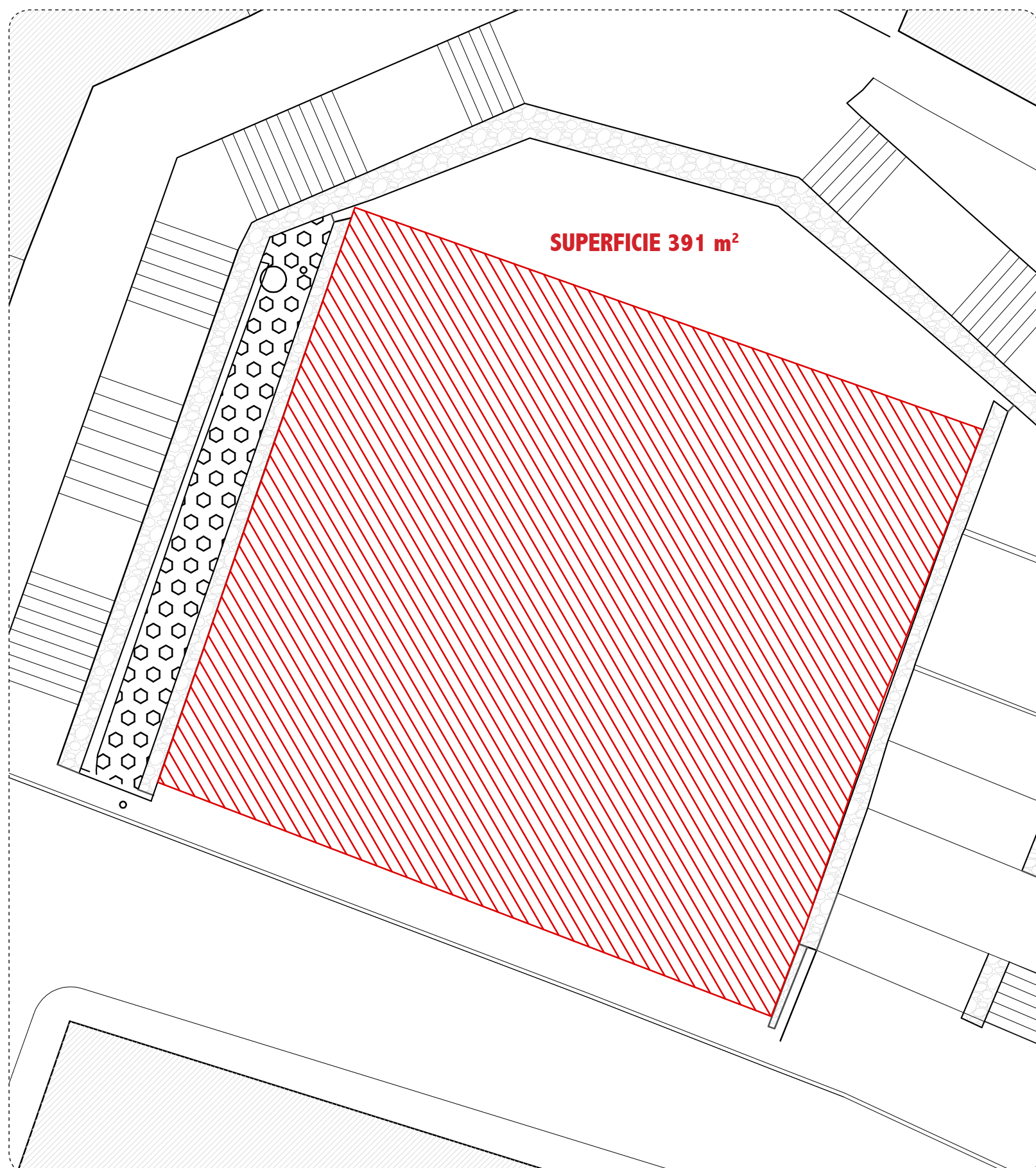


**PLANO DE SITUACIÓN**

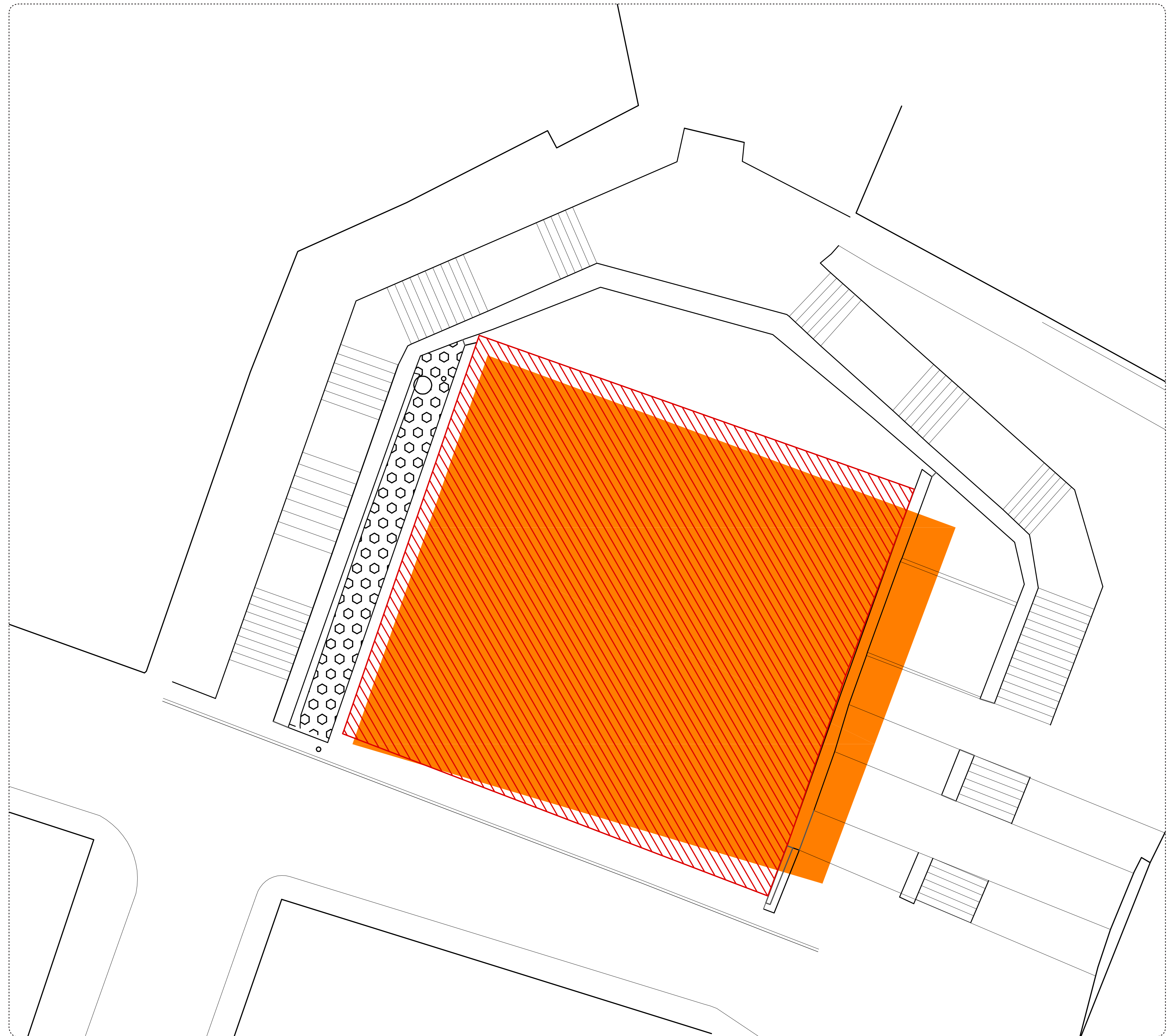
Estudio de detalle <b>DE LA MANZANA DONDE SE UBICA          LA FINCA N° 14 DE LA CALLE RÍO NERVIÓN</b>	
Arquitecta N°56 COACAM <b>Farah Abdel-lah Mohamed</b>	PROMOTOR: D <sup>a</sup> TURIA MOHAMED MOHATAR y D. NAYIB MOHAMED MIMUN
<b>SITUACIÓN / PGOU / PARCELA          SUPERPOSICIÓN - DIC 24</b>	Plano n°: <b>1</b>



PARCELA PGOU



PARCELA PROPUESTA (COINCIDENTE CON REALIDAD CONSOLIDADA)



SUPERPOSICIÓN PARCELA PGOU SOBRE PARCELA PROPUESTA

