

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

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

861. ACUERDO Nº 0641, DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DE 2023, RELATIVO A LA APROBACIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN DE USO DE LA PARCELA SITUADA EN C/ DEL DOCTOR JOSÉ ROMANO DÍAZ Nº5.

El Consejo de Gobierno, en sesión ejecutiva Ordinaria celebrada el 22 de septiembre de 2023, ha procedido a la aprobación de la propuesta de Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y de Fomento, adoptando el siguiente acuerdo registrado al número 2023000641:

“

I. ANTECEDENTES

1.- Con fecha 14/10/2022, por D. Francisco Gómez Martínez en representación de D. Abdelbassit Abdelaziz Briguech, se solicita la tramitación de un expediente de

Transformación de Uso Urbanístico de la parcela con referencia catastral **5957705WE0055N0001QZ**, sita en la Calle Doctor José Romano Díaz (antes Calle Jardines) nº 5.

2.- Con fecha 20/01/2023 se emite un informe técnico por funcionario Arquitecto de esta Consejería.

3.- Con fecha 19/05/2023 se emite Informe Técnico favorable por esta Dirección General.

4.- Con fecha 01/08/2023 se emite el preceptivo informe jurídico para la continuación y aprobación inicial del expediente.

II.- JUSTIFICACIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN.

En este tipo de cambios puntuales de usos urbanísticos, el interés general bajo el que se deberá examinar la actuación debe centrarse en varios factores, como el favorecimiento de los cambios que la dinámica urbana exige, de tal forma que no se produzcan vaciamientos de los usos de determinadas zonas urbanas, en el beneficio o perjuicio que para el entorno próximo (tratándose de actuaciones de ámbito local) produce el nuevo uso, en la necesidad de seguir manteniendo un equilibrio entre los distintos usos urbanos, etc.

En este expediente no se produce una transformación del Uso Urbanístico de la parcela objeto del mismo, ya que sigue siendo residencial, produciéndose, exclusivamente, un cambio en la tipología, que pasa de Residencial T2 a Residencial Mixta T5.

En este expediente consta informe favorable de la Comisión del Patrimonio HistóricoArtístico de Melilla, condicionado a que la carpintería exterior del inmueble sea acorde con el entorno.

En estos expedientes de transformación de uso, las potestades urbanísticas de la Administración se centran en valorar la oportunidad de acordar dicha compatibilidad de usos, con independencia de que se deban cumplir los requisitos técnicos que exige el PGOU vigente en sus normas 116 y 272. En cuanto a la oportunidad del cambio, éste es mínimo, ya que tanto la tipología T2 como la T5 permite edificar vivienda plurifamiliar, ampliando la tipología T5 a que pueda edificarse una vivienda unifamiliar. Además la nueva tipología permite adaptar el uso a las características de la parcela, con una superficie de 163,00 m2.

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

UNO.- Aprobar inicialmente el expediente de Transformación de Uso de la parcela objeto de esta propuesta, con Código CSV 14166710472654173551, cuya referencia catastral es **5957705WE0055N0001QZ** (Sin división horizontal), que quedará con la siguiente ordenación:

	Tipología Actual	Tipología Propuesta ETU
Calificación tipo	Residencial Plurifamiliar T2	Residencial Mixta (Unifamiliar o Plurifamiliar) T5
Área de Reparto 5 Coeficientes	1,20 (PGOU-Cuadro 8)	1,35 (PGOU-Cuadro 8)
Nº Máximo de plantas	3	3
Altura máxima total	11,50 m.	11,50 m.
Edificación s/ altura	Castilletes (N.408)	Castilletes (N.408)
Sótanos y Semisótanos	Si	Si
Parcela Mínima	100 m2	100 m2
Ocupabilidad máxima	100 % todas las plantas	100 % todas las plantas
Edificabilidad máxima	3,50 m2/m2	3,11 m2/m2
Aparcamiento	N-287 (*)	N-287 (*)

(*) Observaciones: Aparcamiento obligatorio en parcelas iguales o mayores de 300 m2.

DOS.- En el presente caso, el Valor de Repercusión del Suelo no varía, al tratarse en ambos casos de uso residencial (habiéndose aplicado un coeficiente mayor, para disminución de la edificabilidad final en la T5), por lo que no genera plusvalías.

TRES.- Acordar la apertura de un plazo de información pública por periodo de veinte días hábiles, durante el cual podrá ser examinado el expediente por cualquier persona, y formular las alegaciones que estimen convenientes. Además se deberá notificar esta aprobación a los propietarios afectados de la parcela que se transforma y al resto de propietarios de la manzana.

”

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

Melilla 24 de octubre de 2023,
La Secretaria Técnica de Fomento,
Francisca Torres Belmonte