

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

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

1204. ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE FECHA 31 DE OCTUBRE DE 2025, RELATIVO APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE DE TRANSFORMACIÓN DE USO DE LA PARCELA SITA EN CALLE CARLOS V, 10 Y CALLE COMANDANTE GARCÍA MORATO, 9.

El Consejo de Gobierno, en sesión resolutive Ordinaria celebrada el 31 de octubre 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 2025000841:

“

I.- ANTECEDENTES.-

Por D. Rafael Guerras Torres, en nombre y representación de Juan Montes Hoyo, S.A., con CIF A299022366, se presentó, con fecha 25/04/2025, una solicitud para que se transforme el uso de parte de una parcela ubicada en el Barrio del Industrial, en la manzana indicada.

Se trata de la parcela con referencia catastral 5447802WE0054N0001YR, con acceso por la Calle Carlos V, número 10 y Aviador García Morato, número 9, cuya superficie catastral asciende a 977 m2.

Junto a la solicitud se presentó un documento técnico redactado por el citado arquitecto.

Por esta Dirección General se realizó un primer informe de fecha 11/07/2025, en el que se señalaban los aspectos a corregir del documento presentado y se calculaban las plusvalías urbanísticas a satisfacer.

Por esta Dirección General se realizó un segundo informe técnico de fecha 06/08/2025, en el que se analizó la nueva documentación presentada con fecha 22/07/2025, y se señalaron una serie de deficiencias a corregir.

Con fecha 08/09/2025 se presenta nueva documentación técnica, que fue informada, con deficiencias, con fecha 15/10/2025.

Las subsanaciones se han llevado a cabo en documento presentado por el Arquitecto con fecha 23/10/2025.

Asimismo, se ha presentado un documento de aceptación del pago de las Plusvalías generadas por el interesado en el expediente, con fecha 25/07/2025, así como justificación del abono de las tasas urbanísticas.

Consta informe técnico favorable emitido por esta Dirección General con fecha 23/10/2025.

Consta informe jurídico de fecha 24/10/2025.

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, se pretende transformar una superficie parcelaria de 375 m2, que forma parte de una parcela catastral de 977 m2 (según Catastro) y de 955 m2 según Registro de la Propiedad (Finca Registral 2977), incluida, a su vez, en una manzana de 3.336,00 m2 de suelo de superficie lucrativa (con calificación T2 Residencial Plurifamiliar y T8, equipamiento primario sin especificar).

Según documentación planimétrica aportada al expediente, la superficie real de la parcela coincide con la catastral, es decir, 977 m2, de los que 375 m2 estarían afectados por la Calificación de Equipamiento Primario y 602 m2 por la Calificación de Residencial Plurifamiliar T2.

Es una manzana en la que coexisten, como se ha dicho, dos calificaciones, la de Equipamiento primario T8, sin especificar, que ocupa una superficie aproximada (en la hoja de calificaciones del PGOU) de 1.774 m2 (y que afecta a dos parcelas catastrales) y la residencial T2 de 1.562 m2.

El ámbito de actuación de este expediente y, por tanto, el ámbito de referencia para los cálculos correspondientes, será la Unidad Mínima Diferenciada, que en este caso es la unidad parcelaria, según la norma 116 del PGOU, ya que se pretende transformar parte del uso asignado a una parcela, que tiene, como se ha indicado, dos calificaciones (T8, Equipamiento Primario, y T2, Residencial Plurifamiliar).

Dentro de la manzana, la superficie calificada como Equipamiento Primario Sin Especificar asciende a 1.774 m²; el cambio de uso solicitado afecta al 21,14 % de la superficie calificada con este uso, por lo que el 78,86 % de la superficie calificada como T8 seguiría con la calificación característica de Equipamiento Primario, T8 (Sin especificar).

Referido a la parcela que se quiere transformar, los 375 m² afectados por la transformación representan el 38,38 % de la parcela, por lo que el 61,62 % restante ya tiene la calificación que se propone (Residencial Plurifamiliar T2).

En cuanto a las características propias del nuevo uso, se trata de implantar un uso residencial particularizado de residencial plurifamiliar (Norma 297.b) del PGOU), con un uso detallado de Vivienda Plurifamiliar exclusiva con morfología tipológica T2 (según Normas 303.d) y 439 del PGOU). Al no tener parte de la parcela calificada de Equipamiento Primario T8 un uso particularizado, ni detallado, sino genérico de la norma 294 del PGOU de Melilla, el primer escalón que debe superar la compatibilidad de usos se rige por lo dispuesto en el cuadro 12.1 (Esquema de Compatibilidades entre Calificaciones), de la Norma 321 del PGOU, en el que el uso genérico de Equipamiento Primario es compatible o permitido con el uso residencial materializado en las tipologías residenciales T2 y T5.

Atendiendo al nuevo uso particularizado, Residencial Plurifamiliar, y detallado de Residencial Plurifamiliar exclusiva con morfología T2, su coexistencia con el resto de usos de la manzana no ofrece ningún problema de configuración urbanística, ya que ese uso es, precisamente uno de los usos de la parcela y manzana en que se actúa.

Por el grado de consolidación de la parcela con calificación de Equipamiento Primario en la manzana, las características de parte de la parcela cuyo uso se transforma (con dos fachadas de 10,00 metros cada una y un fondo de 37,50 metros) dificultarían la materialización del uso de equipamiento primario de la actual calificación, tanto en su consideración individual como en la hipotética agregación a la parcela colindante en su lado norte, ya que ésta se trata de una parcela consolidada por la edificación desde los años 80.

La calificación actual de la parcela objeto de este expediente es la de Equipamiento Primario Sin Especificar (de Sistema Local), y de Residencial Plurifamiliar (T2). En el Área de Reparto 12, en la que se integra esta manzana, la superficie destinada a Equipamiento Primario asciende a 5.352 m² (según la memoria del PGOU), distribuidas en las manzanas M9, M13 y M24. En relación a esta superficie, la parcela cuya transformación de uso se pretende representa un 7%, muy por debajo del límite del 40% teórico para mantener los porcentajes de usos característicos y compatibles.

AREA DE REPARTO 12. INDUSTRIAL (EQUIPAMIENTOS PRIMARIOS)

AREA REPARTO 12	Ámbito Referencia	Nº Barrio	Nº Manzana	Unidades Usue: Actuac. Aisladas	Superficie	Tipolog	Edificabilid. Vigente	Edificabilid. Resultante	Coef.Pond.	Sup. Constr.	Aprov.Maniz.	Aprov.Mod.Maniz.	Aproveh. Tipo Área de Reparto	Desviación porcentual respecto Aprov. Tipo
Urbano	9	14	M9		1.392	T8	0,50	3,55	0,00	4.943	0	0,00		
Urbano	9	14	M13		1.749	T8	2,50	3,55	0,00	6.209	0	0,00		
Urbano	9	14	M24		2.211	T8		3,55	0,00	7.849	0	0,00		

Con independencia de lo expuesto, y como se indica en el Estudio de Transformación de Uso, en los documentos correspondientes al proceso de Revisión del PGOU de Melilla, que ha contado con dos aprobaciones iniciales, la parcela objeto de este expediente ya figuraba con la Calificación de Residencial en Manzana Cerrada.

El análisis conjunto de todos estos factores, permite informar favorablemente el expediente para que el ejercicio de la potestad urbanística de la Administración se ejerza teniendo como fin principal (sin descartar el particular) el interés general, que en este caso estaría representado por la materialización en la parcela de más unidades residenciales y por la consolidación morfológica de la manzana.

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 Códigos CSV Plano: 15711452656673303221 y Texto: 15711452112025047157, cuya referencia catastral es 5447802WE0054N0001YR, y que quedará con la siguiente ordenación:

- Suelo Urbano de Actuación Directa Asistemática.
- Situado en el Área de Reparto 12. Barrio: INDUSTRIAL
- Calificación global: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- Tipología de la parcela: T2 Residencial plurifamiliar
- Aprovechamiento propio: 5.231,60 M2
- Edificabilidad máxima: 5,3547 M2/M2.
- Ocupación máxima: 100% todas las plantas.
- Número máximo de plantas: 5 plantas.

- Altura máxima: 17,50 m.
- Edificación sobre altura: Áticos N-408
- Sótanos y semisótanos: si
- Parcela mínima: 150 m2
- Ocupación máxima: 100 %
- Aparcamiento: Obligatorio parcelas iguales o mayores de 300 m2.

Por lo que respecta a la parcela de equipamiento primario T8 restante de 1399,00 m2s, se quedara con una edificación compatible (uso residencial), de 1940,68 m2t.

DOS.- Fijar las Plusvalías Urbanísticas en el importe de **CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS (57.768,00 €)**, siendo el 20 % de la resultante, que se destinarán a la partida de Patrimonio Municipal del Suelo y que deberán ser satisfechas antes de la aprobación definitiva.

TRES.- Acordar la apertura de un plazo de información pública por periodo de veinte días hábiles, mediante su publicación en el BOME de la Ciudad de Melilla y en la página Web de publicidad institucional, 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.

Nombre documentos anexos	CSV (link al documento)
Texto	15711452112025047157
Plano	15711452656673303221

Melilla, a 10 de noviembre de 2025,
La Secretaria Técnica de Fomento,
Francisca Torres Belmonte