

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

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

231. ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE FECHA 6 DE MARZO DE 2026, RELATIVO APROBACIÓN DEFINITIVA DEL EXPEDIENTE DE TRANSFORMACIÓN DE USO DE LA PARCELA SITA EN LA CALLE CARLOS V,10 Y CALLE COMANDANTE GARCÍA MORATO, 9.

El Consejo de Gobierno, en sesión resolutive Ordinaria celebrada el 6 de marzo de 2026, 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 2026000167:

“

I.- ANTECEDENTES.-

1.- 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.

2.-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.

3.- 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.

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

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

6.- 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.

7.- Por Acuerdo de Consejo de Gobierno en sesión resolutive Ordinaria de 31/10/2025 se aprobó inicialmente el presente Estudio de Transformación de Uso.

8.- Se publicó el documento en el Bome de 11/11/2025 y en la página Web de la CAM, otorgándose un plazo de Alegaciones.

9.- Con fecha 26/11/2025 se presentó por D. Marco A. Pérez Aguilera, D. Yousef Bouchoutrouch Muños y D. Juan Carlos Barrio López un escrito de alegaciones.

10.- Con fecha 17/12/2025 se traslada al interesado la alegación presentada, para que por éste se formulen las alegaciones que a su derecho convengan, lo que se hace con fecha 24/12/2025.

11.- Con fecha 18/02/2026 se emite informe técnico favorable a la continuación del expediente, proponiéndose desestimar las alegaciones presentadas.

12.- Con fecha 18/02/2026 se emite informe jurídico favorable a la continuación del expediente, proponiéndose desestimar las alegaciones presentadas.

13.- Con fecha 23/02/2026 por el interesado se abonan las plusvalías urbanísticas necesarias para la continuación del expediente.

II. NORMATIVA APLICABLE.

II.1.- NORMATIVA ESTATAL.-

A esta actuación le será de aplicación, con carácter general, el 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.

El art. 4.1 de este texto dispone que la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste.

Este ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

En el art. 7.1.b) de este texto normativo se consideran actuaciones de transformación urbanística, entre otras, **"b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."**

En el art. 18 de este texto, se relacionan los deberes que comportan las actuaciones de dotación, que se modularán en función de la concreta actuación de que se trate. Entre estos deberes, está el de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. Este porcentaje es del 15 por 100 en Melilla, con la opción de bajarlo al 10 o subirlo al 20 en función de las plusvalías que genere la concreta acción urbanística.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

El art. 125 del texto refundido de la ley de suelo de 1976 permite que las obligaciones de cesión de suelo podrán ser sustituidas, en casos justificados, por una indemnización económica.

II.2.- NORMATIVA AUTONÓMICA.-

N De ámbito Autonómico.-

La figura urbanística de la transformación de uso se define en el PGOU de Melilla en las siguientes normas:

- **N. 116. Transformación de usos.**
- *Dentro del esquema de compatibilidad en los distintos niveles de asignación de calificación urbanística, se puede alterar o transformar la calificación pormenorizada asignada a una Unidad Mínima Diferenciada, o la calificación detallada asignada a una parcela, siempre que se realice el correspondiente Estudio de Transformación que demuestre y asegure que la propuesta de transformación mantiene inalterables las características de las asignaciones de los niveles superiores.*
- *En cualquier caso, la calificación global de un suelo urbanizable programado y en unidades de ejecución en suelo Urbano es inalterable, y solo podrán transformarse a través de un procedimiento que suponga la revisión del P.G.O.U. (N. 11 y 12), ya que con esta transformación se alteraría un elemento de la estructura general y orgánica del territorio (N. 129). Hay que tener en cuenta la salvedad contenida en la N. 210.*
- *Las propuestas de transformación de usos tendrá que asegurar el mantenimiento del aprovechamiento del ámbito, por lo que habrá que tener en cuenta no solo la edificabilidad o intensidad de uso, sino los coeficientes de ponderación fijados por el P.G.O.U. Las operaciones para asegurar el mantenimiento del aprovechamiento se hará siguiendo el esquema descrito por esta normativa en suelo urbano. N. 272 y 274.*
- *El Estudio de transformación se compondrá de una Memoria y Planos, donde se señalen las características del ámbito afectado a nivel urbanístico, así como la justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico en el ámbito, y de que la transformación no afecta a los niveles superiores de calificación urbanística. Dicha documentación, una vez presentada en el Registro Municipal, será informada por los técnicos municipales y sometida a información pública por un plazo de quince días. Transcurrido dicho plazo se elaborará un nuevo informe técnico con propuesta para su aprobación o no por la Comisión de Gobierno Municipal.*

Si la Comisión de Gobierno aprueba el Estudio de Transformación, las condiciones contenidas en éste serán las que se apliquen en la concesión de licencia, completadas, en todo caso, con las condiciones urbanísticas del P.G.O.U.

- *No existe transformación cuando la propuesta de edificación es de un uso característico del nivel de calificación superior (aunque esto suponga una modificación del uso existente).*

*En el caso de propuesta de edificación de usos compatibles es necesaria la redacción del Estudio de Transformación para asegurar la composición y características mínimas de la calificación de nivel superior (asegurar la superficie mínima de uso característico). **N. 272. Transformación de usos.***

a) Respetando la composición de usos característicos mínimos exigibles en el nivel de uso superior), u operando siempre manteniendo las condiciones del nivel superior, son posibles operaciones de transformación de usos en suelo urbano tanto a nivel de Unidad Mínima Diferenciada como a nivel de Parcela.

b) Para operar la transformación es necesaria la aprobación del correspondiente Estudio de Transformación (N. 116.d) que tendrá que estar aprobado antes de la solicitud de licencia para edificar el nuevo uso propuesto (N. 359).

El Estudio de Transformación tendrá que asegurar que se mantiene el porcentaje mínimo de uso característico o principal en el nivel superior de asignación de uso.

c) Cuando se transforme el uso de una parcela, se utilizarán los coeficientes de ponderación correspondientes a la tipología edificatoria (de partida según el PGOU y de propuesta según el Estudio de Transformación) establecida en el cuadro de la N. 268 relativizado según el uso característico de Área de Reparto. La utilización de estos coeficientes asegurará el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de la parcela. Por tanto, la utilización de coeficientes de ponderación diferenciados antes de la transformación y después de la propuesta suponen una alteración en la edificabilidad de la parcela para mantener el aprovechamiento:

$$(Antes\ de\ la\ transformación)/Superficie\ de\ suelo \times Edificabilidad\ según\ PGOU \times Coeficiente\ de\ uso\ según\ PGOU = Aprovechamiento\ lucrativo\ real\ de\ la\ parcela = (Después\ de\ la\ transformación)/Superficie\ de\ suelo \times Edificabilidad\ después\ de\ la\ transformación \times Coeficiente\ de\ uso\ propuesto\ por\ la\ transformación.$$

- N. 437.4.- Tipologías Edificatorias y Calificación Urbanística.

Compatibilidades entre tipos edificatorios.

Con independencia de los grados de compatibilidad de usos en sus distintos niveles que se establecen en esta Normativa (nivel global, particularizado y detallado) y que tienen su correspondencia en cada nivel con las distintas tipologías edificatorias, se establece una compatibilidad/incompatibilidad general entre tipos edificatorios, determinada por las siguientes reglas:

1ª). El tipo edificatorio asignado a una Unidad mínima diferenciada será el característico de esa Unidad, debiendo extenderse como mínimo al 60% de la superficie total construida en la misma. El 40% restante podrán ocuparlo otros tipos edificatorios que sean compatibles con él.

2ª). Cada tipo edificatorio deberá destinarse al menos en un 60% de su superficie total construida al uso o usos detallados característicos asociados. El 40% restante podrá ser de otros asociados o no pero compatibles con el característico.

III.- ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES.-

En el informe de la DGVPD con respecto a las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública, se dice (esencialmente) lo siguiente:

“Antes de entrar en el análisis de las alegaciones, deben resaltarse los siguientes aspectos de la misma:

- *Se recurre, en varios argumentos expuestos en las alegaciones, a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Sobre esta remisión debe indicarse que Melilla no está integrada en el territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza, ni forma parte de su organización institucional, por lo que el ordenamiento jurídico de la CCAA andaluza no es aplicable, ni con carácter supletorio en Melilla. En nuestra Ciudad se aplica la normativa urbanística Estatal, tanto directamente (Real Decreto Ley 7/2015, Texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 y sus reglamentos de desarrollo) como por vía supletoria conforme al art. 149.3 de la Constitución Española.*
- *La mención que se hace a otras normas, por ejemplo a los artículos 43 y 44 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en cuanto al procedimiento de alteración de la clasificación o calificación del suelo, no parece correcta, puesto que estos dos artículos del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978), se refieren a los Planes Parciales, sin referencia al contenido de la alegación. En este caso, parece que la remisión se efectúa a los artículos 43 y 44 del Decreto de la Junta de Andalucía 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que, como se ha argumentado en el punto anterior, no es aplicable, por territorialidad, en la Ciudad Autónoma de Melilla. Estos artículos del citado Decreto sí regulan los mecanismos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, por lo que puede haber sido ese el origen de la confusión.*
- *A lo largo del escrito de alegaciones se citan varias sentencias del Tribunal Supremo. A pesar de una intensa búsqueda en diversas Bases de datos de Jurisprudencia, no se ha logrado identificar dichas sentencias y, cuando se ha logrado, el contenido de las mismas no se corresponde con el argumento de la alegación. A título de ejemplo, la STS RJ4400, de 2013, se refiere a un delito de estafa, sin conexión con la materia urbanística; la Sentencia del TS 853/2025, de 26 de junio (Rec. 1387/2022), aunque se refiere a elaboración de los Planes Urbanísticos, lo que dispone precisamente es que “... no rigen en la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística la normativa contenida en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para el procedimiento de aprobación de las disposiciones reglamentarias, sin perjuicio de que pudiera establecerse remisión expresa en la normativa autonómica...”. Por tanto, la referencia al art. 47.1.e) de la Ley 39/2015 no es aplicable directamente en el procedimiento urbanístico siempre que éste contemple uno específico para cada trámite. No se ha encontrado en los fundamentos de esta Sentencia el párrafo entrecomillado y con negrita que se indica en la alegación.*

Continuando con el análisis de alguna de las alegaciones, y dando por contestadas las que estarían comprendidas en los puntos anteriores, se indica lo siguiente:

a) Sobre el mecanismo de la “Transformación de Uso”.-

Es esta una técnica urbanística del PGOU de Melilla, que se ha utilizado en múltiples ocasiones, y que permite, con el procedimiento y justificación necesarios, adaptar las determinaciones del PGOU de 1995 a la dinámica urbana de cada momento. Se recoge, fundamentalmente, en las Normas 116 y 272. Así pues, no se trata de una modificación del PGOU, sino de una aplicación de sus determinaciones. Es el propio plan general el que, desde su aprobación, contempló esta figura urbanística, admitiendo que su aplicación no supondría un incumplimiento de los estándares urbanísticos; por ello se establece un límite porcentual para que esta figura urbanística pueda operar en determinado ámbito, teniendo en cuenta la Parcela, la Manzana, la Unidad Mínima Diferenciada o el Área de Reparto. Por ello, los estándares urbanísticos fueron dimensionados en el PGOU de 1995 considerando la posible aplicación de esta técnica urbanística.

No debe olvidarse que esta figura está actuando, en este caso, en parte de una parcela de equipamiento primario de naturaleza lucrativa y de titularidad privada.

Como se reconoce en la alegación, la compatibilidad de usos puede operar en la misma manzana o edificio, "...Que la compatibilidad entre T8 y T2 significa que pueden coexistir dentro de una misma manzana o edificio ciertos usos complementarios, no que pueda sustituirse íntegramente un uso dotacional por uno lucrativo...". Precisamente en el expediente se actúa en una unidad mínima diferenciada en la que por la aprobación del PGOU el propietario ya tiene derecho a la compatibilidad de usos que le permite el PGOU (hasta el 40%). La particularidad de este expediente es que la parcela calificada de equipamiento primario pertenece a dos propietarios distintos, lo que hace necesario instrumentar la compatibilidad de usos a través de esta figura prevista en el PGOU. No se materializa una compatibilidad de usos en vertical, sino en horizontal, por lo que debe hacerse a través de la figura urbanística contemplada en el PGOU. Si perteneciese al mismo propietario, no habría inconveniente, por ejemplo, en materializar los usos compatibles directamente con la presentación de un proyecto, sin necesidad del mecanismo de transformación de uso.

Como se justifica en el expediente el uso compatible actual de la parcela de equipamiento primario sería de 4.115,68 m²c, consumiéndose con esta transformación 2.175 m²c, por lo que todavía existe una superficie de 1.940,68 m²c como compatibles con la calificación vigente de Equipamiento Primario (T8).

No se efectúa una sustitución íntegra del uso dotacional por uno lucrativo, como se dice en la alegación, puesto que más del 60% de la superficie de la parcela y de la edificabilidad siguen estando calificados como equipamiento primario (en este caso de equipamiento primario lucrativo, debiéndose tener en cuenta la diferenciación entre el uso dotacional público y el privado lucrativo, como puede verse en la norma 111.a) del PGOU).

b) Sobre el interés general.-

En el propio expediente publicado se justifica el interés público en esta transformación y se analiza su repercusión en los estándares de reservas de equipamiento del barrio, teniendo en cuenta la consideración de equipamiento primario lucrativo y el porcentaje que supone la transformación en el conjunto de sistemas de equipamiento del barrio y del Área de Reparto. Como se expone en la justificación de esta figura: "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)."

A nivel de Área de Reparto (12), con respecto a la superficie de equipamiento existente en el PGOU vigente, se justifica lo siguiente: "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."

Por ello, esta facultad discrecional de la Administración en el ejercicio de las potestades urbanísticas está debidamente justificada en el presente expediente.

c) Sobre la necesaria publicidad.-

Se alega en el escrito que todo expediente de transformación de uso y de planeamiento urbanístico exige una fase de información pública, lo que se ha cumplido en este expediente, constituyendo prueba de ello la presentación de las alegaciones que se están analizando, que han sido presentadas, precisamente, en el referido período de información pública.

d) Sobre la vigencia del Planeamiento.-

Se menciona en las alegaciones que las determinaciones urbanísticas de un instrumento urbanístico no aprobado definitivamente no pueden ser aplicables. No podemos estar más de acuerdo con esta alegación, constituyendo esta previsión uno de los puntales del derecho urbanístico. Sin embargo, esta afirmación no es aplicable al presente expediente, en el que no se están aplicando las determinaciones de un planeamiento aún no aprobado, sino que, en interpretación del mismo, considerando que la voluntad de la Administración manifestada en los documentos hasta el momento aprobados en los distintos procedimientos de elaboración de un determinado planeamiento (Modificación, Revisión, Plan Parcial, Plan Especial, etc) pueden ser una referencia para la interpretación y aplicación del planeamiento vigente, se ha justificado la discrecionalidad de la Administración también por referencia a dichos documentos.

Si en estos documentos se manifestase una planificación urbanística futura contraria a lo que supondría la aprobación de la presente transformación urbanística, la Administración tendría difícil justificar el interés público en su aprobación, lo que no es el caso."

IV.- 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. Con 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.

ÁREA DE REPARTO 12. INDUSTRIAL (EQUIPAMIENTOS PRIMARIOS)

ÁREA REPARTO 12	Ámbito Referencia	Nº Barrio	Nº Manzana	Unidades Ejecuc. Actuales	Superficie	Tipolog	Edificabilid. Vigente	Edificabilid. Resultante	Coef.Pond.	Sup. Constr.	Aprov. Manz.	Aprov. Med. Manz.	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 DEFINITIVAMENTE 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 quedará 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 ya han sido satisfechas antes de la aprobación definitiva.

TRES.- DESESTIMAR, conforme a los informes técnicos y jurídicos emitidos en el expediente, las alegaciones formuladas por D. Marco A. Pérez Aguilera, D. Yousef Bouchoutrouch Muños y D. Juan Carlos Barrio López.

CUATRO.- La aprobación Definitiva por el Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Melilla se deberá publicar en el BOME, así como en los medios de publicación telemáticos de la CAM, a tenor de lo dispuesto en el art. 70.ter, apartado segundo de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladoras de las Bases del Régimen Local y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

”

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

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

Melilla, a 9 de marzo de 2026,
La Secretaria Técnica de Fomento,
Francisca Torres Belmonte