

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

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

293. 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 NAVE INDUSTRIAL (N-D) , DEL PP.S.10.I MELILLA, PASEO DE LAS MARGARITAS 6.

El Consejo de Gobierno, en sesión resolutive Ordinaria celebrada el 31 de octubre de 2025, ha procedido a la aprobación de la propuesta de la Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y Fomento, adoptando el siguiente acuerdo registrado al número 2025000840:

“

I.- ANTECEDENTES.-

Por D. Juan José Flandes Cantón, en nombre y representación de Nexus Proevent, S.L., con CIF ES-B-2169330-4, se ha presentado una solicitud para que se transforme el uso de una nave industrial ubicada en la calle Paseo de las Margaritas, nº 6 (y 8).

Se trata de la nave con referencia catastral 5433414WE0053S0001HK.

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

Examinado el citado documento, por esta Dirección General se elaboró un primer informe, con fecha dos de julio de 2025, para que por el interesado se efectuasen las alegaciones oportunas.

Con fecha 31/07/2025 por el interesado se presentó la segunda versión del documento, que fue informado por esta Dirección General con fecha 05/08/2025.

Con fecha 13/08/2025 por el Arquitecto indicado se ha presentado un nuevo documento que fue objeto de informe técnico, en el que se señalaron deficiencias, con fecha 14/08/2025.

Con fecha 30/09/2025 se ha presentado por el Arquitecto D. Juan José Flandes, representante del interesado, un nuevo documento, que será objeto de análisis en este informe.

Asimismo, se ha presentado un documento de aceptación del pago de las Plusvalías generadas por el interesado en el expediente, con fecha 18/08/2025.

Consta en el expediente la autorización de la Propiedad del Inmueble, D. Bumedi Halifa Aztman-Berkan y Malika Mohan Al-Lal, para la tramitación del expediente por parte de Nexus Proevent, S.L.

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 2.029,00 m², incluida en una manzana de 13.281,00 m² de suelo de superficie lucrativa (con calificación T9 Industrial, según PGOU de 1995, y de Industria Genérica según Plan Parcial). Por tanto, se está actuando sobre una superficie de suelo lucrativo del 15,20 %, lo que permite acreditar que se mantiene en el resto de la manzana un 84,80 % del uso característico.

En cuanto a las características propias del nuevo uso, se trata de implantar una instalación de Equipamiento Secundario con Alineación a Fachada, T-11, para un Centro Deportivo. Esta tipología es compatible con el uso genérico industrial de la manzana. No obstante, y como prevé la descripción tipológica T-11 del PGOU, Norma 439, “c) Las edificaciones de equipamiento secundario asimilables a la presente tipología, que puedan resultar ubicables por compatibilidad de usos dentro de una manzana o Unidad mínima diferenciada con distinta tipología característica asignada, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondiente a dicha tipología característica en todo lo referente a configuración de alineaciones, retranqueos, alturas, etc, adecuando en lo posible sus características propias a las de aquella”.

En aplicación de esta norma, se mantiene la configuración arquitectónica de la Nave cuyo uso se transforma, permitiéndose el retranqueo en fachada y en fondo de parcela.

Dentro de los usos Detallados del PGOU de Melilla, podría categorizarse como Local de Recreo con superficie superior a 300 m², y que se describe en la norma 305 del siguiente modo: *"Es el local de recreo, espectáculos o reunión, de carácter lucrativo que puede estar destinado a otros usos (Equipamiento primario y secundario) en una superficie máxima del 40%"*.

La actuación se ubica en una manzana del Polígono Industrial SEPES, delimitada por las Calles de la Azucena, Jazmín, Paseo de las Rosas y Paseo de las Margaritas. Esta manzana está situada al Noreste del Polígono Sepes. La nave cuya transformación de uso se propone tiene frente a la calle Paseo de Las Margaritas.

Atendiendo al destino detallado de la nave (que participa de ciertas características del uso de Equipamiento Primario Deportivo, salvo el ánimo de lucro y la posibilidad de que coexistan otros usos detallados dentro del concepto de local de recreo, espectáculos o reunión) su coexistencia con el uso industrial no presenta mayor inconveniente. Desde el punto de vista de la compatibilidad horaria, la nueva actividad, con uso intensivo en fines de semana y en horario de tarde/noche, favorece que esta zona de la Ciudad no se quede desierta en determinadas franjas horarias y días festivos, ya que este tipo de actividades suele tener en esos períodos una mayor actividad y, por tanto, una mayor afluencia de público.

En cuanto a otros temas con incidencia urbanística, como el tráfico rodado, no supondrá el uso propuesto, con respecto al actual, un incremento que acarree un déficit de la estructura viaria actual. Además, por los diferentes usos horarios de las actividades industriales/almacenaje y deportivos, no se dará una repercusión negativa con respecto a la situación actual.

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.

III.- INFORMES EMITIDOS.-

En el expediente se ha emitido informe técnico favorable con fecha 20/10/2025 y el informe jurídico con fecha 22/10/2025.

IV.- TASAS URBANÍSTICAS.-

Constan en el expediente el abono de las tasas urbanísticas correspondientes.

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 15711452425247316760, cuya referencia catastral es 5433414WE0053S0001HK, que quedará con la siguiente ordenación:

FICHA	PROPUESTA
Calificación Tipo	Tipo T11
Tipología Edificatoria	Equipamiento Secundario T11
Edificabilidad máxima	0,593 m ² /m ²
Coefficiente Ocupación	80%
Altura máxima.	9,00 m
Agrupación de Parcelas	-
Retranqueos Mínimos	
A fondo de Parcela	3,00m
A lindero Lateral	Sin Retranqueo
A frente de calle	5,00m
Aparcamientos Interiores	Según N°287

NOTA: La superficie construida actual, que es de 1.673,00 m²c, es la que se reconoce para los efectos derivados de la transformación de uso.

DOS.- Fijar las Plusvalías Urbanísticas en el importe de **VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON UN CÉNTIMO (26.452,01 €)**, 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)
Transformación de uso	15711452425247316760

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