

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

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

678. CIRCULAR SOBRE MODIFICACIÓN DE CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, EN LO REFERENTE A LA FIGURA URBANÍSTICA DE TRANSFORMACIONES DE USO.

PROPUESTA DE CIRCULAR SOBRE “CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, EN LO REFERENTE A LA FIGURA URBANÍSTICA DE TRANSFORMACIONES DE USO”

I.- En el BOME de 23/10/2015 se publicó la Orden del Consejero de Fomento nº 562, de 19/10/2015, relativa a la aplicación de determinados criterios de interpretación a seguir en los procedimientos de Transformaciones de Uso contempladas en las Normas 116 y 272 del PGOU de Melilla.

Como se decía en el punto I de la citada Orden, la figura de la Transformación de Uso es un instrumento urbanístico diseñado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1995 que no tiene una referencia directa en la normativa urbanística estatal de carácter general aplicable en nuestra Ciudad. Es un instrumento que flexibiliza el desarrollo urbanístico, permitiendo adaptar las calificaciones urbanísticas a la dinámica inmobiliaria, y que no afecta, fundamentalmente, a la estructura general del territorio adoptada por el PGOU (Norma 128 del PGOU), afectando, principalmente, a los elementos de Sistema Local (Norma 135 del PGOU).

II.- En las Normas del PGOU de Melilla en que se desarrolla esta figura urbanística (Norma 116 y 272), se hace referencia, en el mecanismo de aplicación, al mantenimiento de los aprovechamientos urbanísticos del ámbito (Barrio, Área de reparto), de tal forma que el aprovechamiento lucrativo del nuevo uso propuesto no sea mayor al del uso anterior (Normas 79 y ss).

III.- En la modificación puntual del PGOU del año 2003, aprobada definitivamente por el Pleno de la Excm. Asamblea de la CAM en sesión extraordinaria de 06/05/2003 (BOME de 04/06/2003) se modificó el régimen urbanístico del aprovechamiento tipo (derivado de la legislación del suelo de 1992), disponiéndose que a los suelos urbanos consolidados no le son de aplicación las cesiones de aprovechamiento urbanístico. Continúa diciendo que en este tipo de suelos han dejado de ser aplicables las disposiciones relativas a aprovechamientos tipo, reconociéndose, en virtud de lo dispuesto en el art. 28.3 de la Ley 6/1998, como aprovechamiento total máximo atribuible a los propietarios de dicho suelo, el establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, es decir, el resultado de referir a la superficie de suelo el índice de edificabilidad correspondiente (afectado por el coeficiente de ponderación sólo en el caso específico de Transformación de Usos), es decir, el aprovechamiento máximo materializable.

IV.- Al amparo de la situación socio-económica actual, con impacto especial del funcionamiento peculiar de la frontera de Melilla con Marruecos en cuanto a la exportación de productos comerciales, muchas de las Naves Industriales situadas en el Polígono Industrial de Melilla, “Polígono Sepes” han dejado de ser útiles para las actividades de almacenamiento que hasta hace poco desarrollaban.

Esta situación de pérdida de uso, no está siendo compensada con usos alternativos que puedan calificarse como Industrial/almacenaje/Comercio al por Mayor, que son los usos permitidos por el PGOU vigente en ese ámbito, por lo que parte de las naves se encuentran sin uso efectivo.

Como alternativa al uso actual, por algunos propietarios se está solicitando, en aplicación de la normativa urbanística vigente, un cambio de uso, a través de la figura urbanística de la Transformación de Uso. La finalidad es el poder ubicar en las naves otras actividades de equipamiento secundario, muchas de las cuales serían, en principio, compatibles en un 40% de la superficie construida de la parcela. Lo pretendido con esta figura es que pueda constituir el nuevo uso, el de equipamiento secundario, el uso principal.

Esta posibilidad se está encontrando, en algunas de las naves, con la dificultad de que para que pueda ser viable esa transformación, se exigiría la demolición de parte de la nave, ya que la aplicación del mecanismo de transformación de uso (basada en la figura urbanística derogada de los aprovechamientos tipo), no permitiría que la edificabilidad consolidada puede aplicarse al 100% al nuevo uso.

Desde el punto de vista urbanístico, en cuanto a imagen urbana de la ciudad, la solución de demoler parte de la nave para que pueda aplicarse el mecanismo de transformación de uso, chocaría con otros aspectos del urbanismo como el volumen edificable, las alineaciones, los retranqueos, la ocupación de parcela, etc.

Por estas razones, la figura de la Transformación de Uso deberá aplicarse de forma distinta en función de que la parcela afectada esté edificada o no, ya que el propio PGOU hace referencia a aquellas parcelas que estén edificadas y cuya edificabilidad materializada supere a la máxima permitida con el nuevo PGOU. Este es el caso de muchas de las Naves del Polígono Sepes, algunas construidas antes de la aprobación del PGOU de 1995.