

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).