

Dentro de la manzana, la superficie calificada como Equipamiento Primario Sin Especificar asciende a 1.774 m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup> 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 Area de Reparto 12, en la que se integra esta manzana, la superficie destinada a Equipamiento Primario asciende a 5.352 m<sup>2</sup> (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   | Ámbito | Nº Barrio | Nº Manzana | Unidades Espec. Actuae. Aisladas | Superficie | Tipolog | Edificabili. Vigente | Edificabili. Resultante | Coef.Pond. | Sup. Constr. | Aprov.Manz. | Aprov.Med.Manz. | Aprovech. Tipo Area 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.