

En este expediente, se pretende transformar una superficie parcelaria de 2.029,00 m<sup>2</sup>, incluida en una manzana de 13.281,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 26/12/2025 y el informe jurídico favorable con fecha 26/12/2025.

### IV.- TASAS URBANÍSTICAS.-

Constan en el expediente el abono de las tasas urbanísticas por las Plusvalías 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 **DEFINITIVAMENTE** 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 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                          |