2ª). Cada tipo edificatorio deberá destinarse al menos en un 60% de su superficie total construida al uso o usos detallados característicos asociados. El 40% restante podrá ser de otros asociados o no pero compatibles con el característico.

IV.- ANÁLISIS EN CONCRETO DE LA TRANSFORMACIÓN.-

Analizando en concreto la actuación, teniendo en cuenta lo señalado en los puntos anteriores, se observa lo siguiente:

a. El ámbito mínimo de actuación para un expediente de transformación de uso debe ser la parcela; la norma 112 del PGOU, en su letra g) se expresa en el sentido de que *"El soporte espacial o territorial del uso y calificación detallada es la parcela."* Otras normas del PGOU como la 116 y la 264 fijan la parcela como la unidad mínima de intervención urbanística, diferenciándose así, los conceptos de parcela y finca (art. 26 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).
b. Desde el punto de vista urbanístico, hay otros requisitos que deben cumplirse, y que son los siguientes:

- Debe mantenerse el 60 % del uso característico de la Unidad Urbanística Superior.

  Al actuar sobre una parcela, la unidad urbanística superior es la manzana, por lo que debe mantenerse en ésta, al menos, como uso característico o principal el 60% de la calificación asignada por el PGOU.

  Puesto que la superficie construida máxima de la manzana es de 8.884,80 m2c, y el nuevo uso transformado puede alcanzar una superficie construida máxima de 241,90 m2, es decir, aproximadamente un 2,72 %, se sigue manteniendo como uso característico el 97,28 % de la edificabilidad materializable.

- Según la norma 272 del PGOU, redactada al amparo de los principios y técnicas urbanísticas de la Ley del Suelo de 1992, y utilizando como referente la técnica del aprovechamiento tipo, en todo expediente de transformación de uso se debe cumplir la siguiente igualdad:

(Antes de la transformación)/Superficie de suelo x Edificabilidad según PGOU x Coeficiente de uso según PGOU = Aprovechamiento lucrativo real de la parcela = (Después de la transformación)/Superficie de suelo x Edificabilidad después de la transformación x Coeficiente de uso propuesto por la transformación.

Con esta fórmula se pretendía mantener inalterado el aprovechamiento de las Áreas de Reparto, aunque significase bajar la edificabilidad materializable de algunas parcelas, lo que actualmente, a pesar de haberse suprimido los aprovechamientos tipo en suelo urbano consolidado, se sigue cumpliendo, al ser norma específica y excepcional del PGOU.

El presente expediente afecta a una parcela consolidada por la edificación, en la que la edificabilidad materializada sería superior a la permitida tras el expediente de transformación de uso. No obstante, esta edificabilidad es consecuencia de unas obras ejecutadas sin licencia (por lo que no nos encontramos ante un caso de edificación en situación de fuera de ordenación, tal y como lo define la Ley del Suelo). Es por ello que

NO es aplicable el Criterio de Interpretación publicado en el BOME de 20/06/2025, en el sentido de que se no se podría tramitar la Transformación en el caso de que la edificabilidad resultante del nuevo uso sea inferior a la consolidada.

i. No obstante, con la transformación de uso prevista a la tipología T11 (equipamiento secundario), la tipología urbanística resultante permitiría que la entreplanta no computase a efectos de edificabilidad (N. 412), siempre que ésta cumpla las disposiciones exigibles en la Norma 409.

   El mecanismo de la figura de la Transformación de Uso se utilizará, en estos casos, principalmente para la cuantificación y pago de plusvalías e, hipotéticamente, en el caso de que se proceda a la demolición de lo construido y se solicite una licencia para la nueva edificación.

   La aplicación de la fórmula de la norma 272 exige, por tanto, partir de la edificabilidad de la parcela afectada y aplicar los coeficientes de homogeneización de la norma 268 del PGOU.

   En este caso la edificabilidad actual de la parcela, según se deriva del Estudio de Detalle aplicable a la manzana, es la siguiente:

ii. Edificabilidad: 1,22 m2t/m2s
iii. Edificabilidad Patrimonializada: 1,08 m2t/m2s
iv. Edificabilidad Sujeta a Plusvalía: 0,14 m2t/m2s

   Por tanto, el aprovechamiento máximo materializable en esta parcela será, actualmente, de 287 x 1,22 = 350,75 m2t, de los cuales:

i. Patrimonializados: 287 x 1,08 = 309,96 m2
ii. Sujetos a plusvalía: 287 x 0,14 = 40,79 m2

CVE verificable en https://bomemelilla.es