Para conocer la edificabilidad resultante tras la transformación, debemos conocer el coeficiente de homogeneización de la tipología resultante, la T11 (edificio o instalación de equipamiento secundario con alineación a fachada). Puesto que este dato no figura en la norma 268 del PGOU para el área de reparto 15, tomaremos como referencia, para fijar este valor, la ponderación de la T12 en esta área, que es de 1,5, la homogeneización de ambas tipologías en el área de reparto 19.2, en que a la tipología T9 (asimilable a la T9A aprobada en ED) se le asigna un coeficiente de homogeneización de 1,05, y a la tipología T11 de 1,50, y el resto de áreas de reparto, en las que la ponderación entre la T11 y la T12 es de 5 puntos básicos de exceso en la segunda.

Con estos datos, parece razonable fijar un coeficiente de homogeneización de la T11 para esta área, en 1,45.

Con estos parámetros, la edificabilidad máxima del nuevo uso resultante se obtendría de la siguiente fórmula:

(287 x 1,22)/1,45 = 241,90 m2c, en la que la edificabilidad sería 241,89/287 = 0,843 m2t /m2s, de los cuales:

i. Edificabilidad Patrimonializada: 287 x 1,08/1,45 = 213,77 m2c. O bien 213,77/287 = **0,745 m2t/m2s**
ii. Edificabilidad Sujeta a plusvalía: 287 x 0,14/1,45 = 28,13 m2c. O bien 28,13/287 = **0,098 m2t/m2s**

- Dado que no puede utilizarse el criterio de edificabilidad materializada superior a la permitida en parcela consolidada (**NO** es aplicable el Criterio de Interpretación publicado en el BOME de 20/06/2025), se comprueba si la parcela resultante tendría edificabilidad suficiente para absorber la edificación tras el cambio de uso propuesto:

i. Superficie construida total: 360,52 m2, de los cuales: 211,23 m2 se encuentran en Planta Baja y 149,29 m2 se encuentran en Entreplanta
ii. Al no computar la entreplanta, la edificabilidad consumida debe referirse sólo a la Planta baja, ascendiendo a: 211,23 m2.

Dado que la edificabilidad patrimonializada tras la transformación de usos es mayor a la necesaria (213,77 m2c > 211,12 m2), **no habría inconveniente en permitir la transformación de usos pretendida.**

- Al producirse una transformación de uso, el nuevo uso propuesto debe cumplir el resto de la normativa del PGOU, en concreto la norma 287 sobre reserva de aparcamientos en Equipamiento Secundario.

Según la interpretación de esta norma, se deben reservar en usos de equipamiento secundario una plaza de aparcamiento por cada 100 m2c a partir de 600 m2c. Interpretándose esta reserva en el sentido más favorable a la actuación, por lo que se considera que los primeros 600 m2c están exentos de dicha reserva. La reserva se acreditará por m2c materializado, según se justifique en la licencia de obra para adaptación al nuevo uso.

V.- TRATAMIENTO DE LAS PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS.-

Según los criterios de interpretación fijados en la Orden del Consejero de Fomento a que se ha hecho referencia, y dado que esta figura urbanística es equiparable a una actuación de dotación, con un cambio de uso que produce mayor plusvalía urbanística, es necesario calcularla.

Según el informe técnico emitido, se considera que el propietario tiene patrimonializado 123,98 m2c del nuevo uso, en función de la compatibilidad general del PGOU del 40%.

La edificabilidad máxima del nuevo uso sería de 213,77 m2t, por tanto, existe un exceso de m2t del nuevo uso sobre el anterior de 89,79 m2t (213,77 – 123,98). Esta superficie construida estará sujeta a Plusvalías.

Para el cálculo de las Plusvalías, se incluye en el informe técnico (con referencia a otros expedientes recientemente tramitados por esta DG), los siguientes valores de repercusión:

- Del m2c uso comercial: 404,13 €.
- Del uso Industrial/almacén: 259,49 €

La diferencia entre ambos valores es de 144,64 €. Sobre una superficie sujeta a plusvalías de 89,79 m2, la plusvalía total obtenida asciende a 12.987,42 €, sobre la que el 15% asciende a MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (1.948,11 €).

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 un nuevo uso público secundario, del que podrán beneficiarse la ciudadanía melillense.

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 16345631503470763727, y que quedará con la siguiente ordenación:

CVE verificable en https://bomemelilla.es