

Este ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

En el art. 7.1.b) de este texto normativo se consideran actuaciones de transformación urbanística, entre otras, *"b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."*

En el art. 18 de este texto, se relacionan los deberes que comportan las actuaciones de dotación, que se modularán en función de la concreta actuación de que se trate. Entre estos deberes, está el de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. Este porcentaje es del 15 por 100 en Melilla, con la opción de bajarlo al 10 o subirlo al 20 en función de las plusvalías que genere la concreta acción urbanística.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

El art. 125 del texto refundido de la ley de suelo de 1976 permite que las obligaciones de cesión de suelo podrán ser sustituidas, en casos justificados, por una indemnización económica.

II.2.- NORMATIVA AUTONÓMICA.-

N De ámbito Autonómico.-

La figura urbanística de la transformación de uso se define en el PGOU de Melilla en las siguientes normas:

- **N. 116. Transformación de usos.**
- *Dentro del esquema de compatibilidad en los distintos niveles de asignación de calificación urbanística, se puede alterar o transformar la calificación pormenorizada asignada a una Unidad Mínima Diferenciada, o la calificación detallada asignada a una parcela, siempre que se realice el correspondiente Estudio de Transformación que demuestre y asegure que la propuesta de transformación mantiene inalterables las características de las asignaciones de los niveles superiores.*
- *En cualquier caso, la calificación global de un suelo urbanizable programado y en unidades de ejecución en suelo Urbano es inalterable, y solo podrán transformarse a través de un procedimiento que suponga la revisión del P.G.O.U. (N. 11 y 12), ya que con esta transformación se alteraría un elemento de la estructura general y orgánica del territorio (N. 129). Hay que tener en cuenta la salvedad contenida en la N. 210.*
- *Las propuestas de transformación de usos tendrá que asegurar el mantenimiento del aprovechamiento del ámbito, por lo que habrá que tener en cuenta no solo la edificabilidad o intensidad de uso, sino los coeficientes de ponderación fijados por el P.G.O.U. Las operaciones para asegurar el mantenimiento del aprovechamiento se hará siguiendo el esquema descrito por esta normativa en suelo urbano. N. 272 y 274.*
- *El Estudio de transformación se compondrá de una Memoria y Planos, donde se señalen las características del ámbito afectado a nivel urbanístico, así como la justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico en el ámbito, y de que la transformación no afecta a los niveles superiores de calificación urbanística. Dicha documentación, una vez presentada en el Registro Municipal, será informada por los técnicos municipales y sometida a información pública por un plazo de quince días. Transcurrido dicho plazo se elaborará un nuevo informe técnico con propuesta para su aprobación o no por la Comisión de Gobierno Municipal.*

Si la Comisión de Gobierno aprueba el Estudio de Transformación, las condiciones contenidas en éste serán las que se apliquen en la concesión de licencia, completadas, en todo caso, con las condiciones urbanísticas del P.G.O.U.

- *No existe transformación cuando la propuesta de edificación es de un uso característico del nivel de calificación superior (aunque esto suponga una modificación del uso existente).*

En el caso de propuesta de edificación de usos compatibles es necesaria la redacción del Estudio de Transformación para asegurar la composición y características mínimas de la calificación de nivel superior (asegurar la superficie mínima de uso característico). N. 272. Transformación de usos.

a) Respetando la composición de usos característicos mínimos exigibles en el nivel de uso superior), u operando siempre manteniendo las condiciones del nivel superior, son posibles operaciones de transformación de usos en suelo urbano tanto a nivel de Unidad Mínima Diferenciada como a nivel de Parcela.

b) Para operar la transformación es necesaria la aprobación del correspondiente Estudio de Transformación (N. 116.d) que tendrá que estar aprobado antes de la solicitud de licencia para edificar el nuevo uso propuesto (N. 359).

El Estudio de Transformación tendrá que asegurar que se mantiene el porcentaje mínimo de uso característico o principal en el nivel superior de asignación de uso.