

c) Cuando se transforme el uso de una parcela, se utilizarán los coeficientes de ponderación correspondientes a la tipología edificatoria (de partida según el PGOU y de propuesta según el Estudio de Transformación) establecida en el cuadro de la N. 268 relativizado según el uso característico de Área de Reparto. La utilización de estos coeficientes asegurará el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de la parcela. Por tanto, la utilización de coeficientes de ponderación diferenciados antes de la transformación y después de la propuesta suponen una alteración en la edificabilidad de la parcela para mantener el aprovechamiento:

$$(\text{Antes de la transformación}) / \text{Superficie de suelo} \times \text{Edificabilidad según PGOU} \times \text{Coeficiente de uso según PGOU} = \text{Aprovechamiento lucrativo real de la parcela} = (\text{Después de la transformación}) / \text{Superficie de suelo} \times \text{Edificabilidad después de la transformación} \times \text{Coeficiente de uso propuesto por la transformación}.$$

- N. 437.4.- Tipologías Edificatorias y Calificación Urbanística.

Compatibilidades entre tipos edificatorios.

Con independencia de los grados de compatibilidad de usos en sus distintos niveles que se establecen en esta Normativa (nivel global, particularizado y detallado) y que tienen su correspondencia en cada nivel con las distintas tipologías edificatorias, se establece una compatibilidad/incompatibilidad general entre tipos edificatorios, determinada por las siguientes reglas:

1ª). El tipo edificatorio asignado a una Unidad mínima diferenciada será el característico de esa Unidad, debiendo extenderse como mínimo al 60% de la superficie total construida en la misma. El 40% restante podrán ocuparlo otros tipos edificatorios que sean compatibles con él.

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.

III.- ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES.-

En el informe de la DGVPD con respecto a las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública, se dice (esencialmente) lo siguiente:

“Antes de entrar en el análisis de las alegaciones, deben resaltarse los siguientes aspectos de la misma:

- *Se recurre, en varios argumentos expuestos en las alegaciones, a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Sobre esta remisión debe indicarse que Melilla no está integrada en el territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza, ni forma parte de su organización institucional, por lo que el ordenamiento jurídico de la CCAA andaluza no es aplicable, ni con carácter supletorio en Melilla. En nuestra Ciudad se aplica la normativa urbanística Estatal, tanto directamente (Real Decreto Ley 7/2015, Texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 y sus reglamentos de desarrollo) como por vía supletoria conforme al art. 149.3 de la Constitución Española.*
- *La mención que se hace a otras normas, por ejemplo a los artículos 43 y 44 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en cuanto al procedimiento de alteración de la clasificación o calificación del suelo, no parece correcta, puesto que estos dos artículos del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978), se refieren a los Planes Parciales, sin referencia al contenido de la alegación. En este caso, parece que la remisión se efectúa a los artículos 43 y 44 del Decreto de la Junta de Andalucía 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que, como se ha argumentado en el punto anterior, no es aplicable, por territorialidad, en la Ciudad Autónoma de Melilla. Estos artículos del citado Decreto sí regulan los mecanismos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, por lo que puede haber sido ese el origen de la confusión.*
- *A lo largo del escrito de alegaciones se citan varias sentencias del Tribunal Supremo. A pesar de una intensa búsqueda en diversas Bases de datos de Jurisprudencia, no se ha logrado identificar dichas sentencias y, cuando se ha logrado, el contenido de las mismas no se corresponde con el argumento de la alegación. A título de ejemplo, la STS RJ4400, de 2013, se refiere a un delito de estafa, sin conexión con la materia urbanística; la Sentencia del TS 853/2025, de 26 de junio (Rec. 1387/2022), aunque se refiere a elaboración de los Planes Urbanísticos, lo que dispone precisamente es que “... no rigen en la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística la normativa contenida en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para el procedimiento de aprobación de las disposiciones reglamentarias, sin perjuicio de que pudiera establecerse remisión expresa en la normativa autonómica...”. Por tanto, la referencia al art. 47.1.e) de la Ley 39/2015 no es aplicable directamente en el procedimiento urbanístico siempre que éste contemple uno específico para cada trámite. No se ha encontrado en los fundamentos de esta Sentencia el párrafo entrecomillado y con negrita que se indica en la alegación.*

Continuando con el análisis de alguna de las alegaciones, y dando por contestadas las que estarían comprendidas en los puntos anteriores, se indica lo siguiente:

a) Sobre el mecanismo de la “Transformación de Uso”.-