

Es esta una técnica urbanística del PGOU de Melilla, que se ha utilizado en múltiples ocasiones, y que permite, con el procedimiento y justificación necesarios, adaptar las determinaciones del PGOU de 1995 a la dinámica urbana de cada momento. Se recoge, fundamentalmente, en las Normas 116 y 272. Así pues, no se trata de una modificación del PGOU, sino de una aplicación de sus determinaciones. Es el propio plan general el que, desde su aprobación, contempló esta figura urbanística, admitiendo que su aplicación no supondría un incumplimiento de los estándares urbanísticos; por ello se establece un límite porcentual para que esta figura urbanística pueda operar en determinado ámbito, teniendo en cuenta la Parcela, la Manzana, la Unidad Mínima Diferenciada o el Área de Reparto. Por ello, los estándares urbanísticos fueron dimensionados en el PGOU de 1995 considerando la posible aplicación de esta técnica urbanística.

No debe olvidarse que esta figura está actuando, en este caso, en parte de una parcela de equipamiento primario de naturaleza lucrativa y de titularidad privada.

Como se reconoce en la alegación, la compatibilidad de usos puede operar en la misma manzana o edificio, "...Que la compatibilidad entre T8 y T2 significa que pueden coexistir dentro de una misma manzana o edificio ciertos usos complementarios, no que pueda sustituirse íntegramente un uso dotacional por uno lucrativo...". Precisamente en el expediente se actúa en una unidad mínima diferenciada en la que por la aprobación del PGOU el propietario ya tiene derecho a la compatibilidad de usos que le permite el PGOU (hasta el 40%). La particularidad de este expediente es que la parcela calificada de equipamiento primario pertenece a dos propietarios distintos, lo que hace necesario instrumentar la compatibilidad de usos a través de esta figura prevista en el PGOU. No se materializa una compatibilidad de usos en vertical, sino en horizontal, por lo que debe hacerse a través de la figura urbanística contemplada en el PGOU. Si perteneciese al mismo propietario, no habría inconveniente, por ejemplo, en materializar los usos compatibles directamente con la presentación de un proyecto, sin necesidad del mecanismo de transformación de uso.

Como se justifica en el expediente el uso compatible actual de la parcela de equipamiento primario sería de 4.115,68 m²c, consumiéndose con esta transformación 2.175 m²c, por lo que todavía existe una superficie de 1.940,68 m²c como compatibles con la calificación vigente de Equipamiento Primario (T8).

No se efectúa una sustitución íntegra del uso dotacional por uno lucrativo, como se dice en la alegación, puesto que más del 60% de la superficie de la parcela y de la edificabilidad siguen estando calificados como equipamiento primario (en este caso de equipamiento primario lucrativo, debiéndose tener en cuenta la diferenciación entre el uso dotacional público y el privado lucrativo, como puede verse en la norma 111.a) del PGOU).

b) Sobre el interés general.-

En el propio expediente publicado se justifica el interés público en esta transformación y se analiza su repercusión en los estándares de reservas de equipamiento del barrio, teniendo en cuenta la consideración de equipamiento primario lucrativo y el porcentaje que supone la transformación en el conjunto de sistemas de equipamiento del barrio y del Área de Reparto. Como se expone en la justificación de esta figura: "Dentro de la manzana, la superficie calificada como Equipamiento Primario Sin Especificar asciende a 1.774 m²; el cambio de uso solicitado afecta al 21,14 % de la superficie calificada con este uso, por lo que el 78,86 % de la superficie calificada como T8 seguiría con la calificación característica de Equipamiento Primario, T8 (Sin especificar)."

A nivel de Área de Reparto (12), con respecto a la superficie de equipamiento existente en el PGOU vigente, se justifica lo siguiente: "En relación a esta superficie, la parcela cuya transformación de uso se pretende representa un 7%, muy por debajo del límite del 40% teórico para mantener los porcentajes de usos característicos y compatibles."

Por ello, esta facultad discrecional de la Administración en el ejercicio de las potestades urbanísticas está debidamente justificada en el presente expediente.

c) Sobre la necesaria publicidad.-

Se alega en el escrito que todo expediente de transformación de uso y de planeamiento urbanístico exige una fase de información pública, lo que se ha cumplido en este expediente, constituyendo prueba de ello la presentación de las alegaciones que se están analizando, que han sido presentadas, precisamente, en el referido período de información pública.

d) Sobre la vigencia del Planeamiento.-

Se menciona en las alegaciones que las determinaciones urbanísticas de un instrumento urbanístico no aprobado definitivamente no pueden ser aplicables. No podemos estar más de acuerdo con esta alegación, constituyendo esta previsión uno de los puntales del derecho urbanístico. Sin embargo, esta afirmación no es aplicable al presente expediente, en el que no se están aplicando las determinaciones de un planeamiento aún no aprobado, sino que, en interpretación del mismo, considerando que la voluntad de la Administración manifestada en los documentos hasta el momento aprobados en los distintos procedimientos de elaboración de un determinado planeamiento (Modificación, Revisión, Plan Parcial, Plan Especial, etc) pueden ser una referencia para la interpretación y aplicación del planeamiento vigente, se ha justificado la discrecionalidad de la Administración también por referencia a dichos documentos.

Si en estos documentos se manifestase una planificación urbanística futura contraria a lo que supondría la aprobación de la presente transformación urbanística, la Administración tendría difícil justificar el interés público en su aprobación, lo que no es el caso."