

IV.- JUSTIFICACIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN.-

En este tipo de cambios puntuales de usos urbanísticos, el interés general bajo el que se deberá examinar la actuación debe centrarse en varios factores, como el favorecimiento de los cambios que la dinámica urbana exige, de tal forma que no se produzcan vaciamientos de los usos de determinadas zonas urbanas, en el beneficio o perjuicio que para el entorno próximo (tratándose de actuaciones de ámbito local) produce el nuevo uso, en la necesidad de seguir manteniendo un equilibrio entre los distintos usos urbanos, etc.

En este expediente, se pretende transformar una superficie parcelaria de 375 m², que forma parte de una parcela catastral de 977 m² (según Catastro) y de 955 m² según Registro de la Propiedad (Finca Registral 2977), incluida, a su vez, en una manzana de 3.336,00 m² de suelo de superficie lucrativa (con calificación T2 Residencial Plurifamiliar y T8, equipamiento primario sin especificar).

Según documentación planimétrica aportada al expediente, la superficie real de la parcela coincide con la catastral, es decir, 977 m², de los que 375 m² estarían afectados por la Calificación de Equipamiento Primario y 602 m² por la Calificación de Residencial Plurifamiliar T2.

Es una manzana en la que coexisten, como se ha dicho, dos calificaciones, la de Equipamiento primario T8, sin especificar, que ocupa una superficie aproximada (en la hoja de calificaciones del PGOU) de 1.774 m² (y que afecta a dos parcelas catastrales) y la residencial T2 de 1.562 m².

El ámbito de actuación de este expediente y, por tanto, el ámbito de referencia para los cálculos correspondientes, será la Unidad Mínima Diferenciada, que en este caso es la unidad parcelaria, según la norma 116 del PGOU, ya que se pretende transformar parte del uso asignado a una parcela, que tiene, como se ha indicado, dos calificaciones (T8, Equipamiento Primario, y T2, Residencial Plurifamiliar).

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).

Referido a la parcela que se quiere transformar, los 375 m² afectados por la transformación representan el 38,38 % de la parcela, por lo que el 61,62 % restante ya tiene la calificación que se propone (Residencial Plurifamiliar T2).

En cuanto a las características propias del nuevo uso, se trata de implantar un uso residencial particularizado de residencial plurifamiliar (Norma 297.b) del PGOU), con un uso detallado de Vivienda Plurifamiliar exclusiva con morfología tipológica T2 (según Normas 303.d) y 439 del PGOU). Al no tener parte de la parcela calificada de Equipamiento Primario T8 un uso particularizado, ni detallado, sino genérico de la norma 294 del PGOU de Melilla, el primer escalón que debe superar la compatibilidad de usos se rige por lo dispuesto en el cuadro 12.1 (Esquema de Compatibilidades entre Calificaciones), de la Norma 321 del PGOU, en el que el uso genérico de Equipamiento Primario es compatible o permitido con el uso residencial materializado en las tipologías residenciales T2 y T5.

Atendiendo al nuevo uso particularizado, Residencial Plurifamiliar, y detallado de Residencial Plurifamiliar exclusiva con morfología T2, su coexistencia con el resto de usos de la manzana no ofrece ningún problema de configuración urbanística, ya que ese uso es, precisamente uno de los usos de la parcela y manzana en que se actúa.

Por el grado de consolidación de la parcela con calificación de Equipamiento Primario en la manzana, las características de parte de la parcela cuyo uso se transforma (con dos fachadas de 10,00 metros cada una y un fondo de 37,50 metros) dificultarían la materialización del uso de equipamiento primario de la actual calificación, tanto en su consideración individual como en la hipotética agregación a la parcela colindante en su lado norte, ya que ésta se trata de una parcela consolidada por la edificación desde los años 80.

La calificación actual de la parcela objeto de este expediente es la de Equipamiento Primario Sin Especificar (de Sistema Local), y de Residencial Plurifamiliar (T2). En el Área de Reparto 12, en la que se integra esta manzana, la superficie destinada a Equipamiento Primario asciende a 5.352 m² (según la memoria del PGOU), distribuidas en las manzanas M9, M13 y M24. Con 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.

ÁREA DE REPARTO 12. INDUSTRIAL (EQUIPAMIENTOS PRIMARIOS)

ÁREA REPARTO 12	Ámbito Referencia	Nº Barrio	Nº Manzana	Unidades Ejecuc. Actuales	Superficie	Tipolog	Edificabilid. Vigente	Edificabilid. Resultante	Coef.Pond.	Sup. Constr.	Aprov. Manz.	Aprov. Med. Manz.	Aproveh. Tipo Área de Reparto	Desviación porcentual respecto Aprov. Tipo
Urbano	9	14	M9		1.392	T8	0,50	3,55	0,00	4.943	0	0,00		
Urbano	9	14	M13		1.749	T8	2,50	3,55	0,00	6.209	0	0,00		
Urbano	9	14	M24		2.211	T8		3,55	0,00	7.849	0	0,00		

Con independencia de lo expuesto, y como se indica en el Estudio de Transformación de Uso, en los documentos correspondientes al proceso de Revisión del PGOU de Melilla, que ha contado con dos aprobaciones iniciales, la parcela objeto de este expediente ya figuraba con la Calificación de Residencial en Manzana Cerrada.