

Dentro de los usos Detallados del PGOU de Melilla, podría categorizarse como Local de Recreo con superficie superior a 300 m², y que se describe en la norma 305 del siguiente modo: *"Es el local de recreo, espectáculos o reunión, de carácter lucrativo que puede estar destinado a otros usos (Equipamiento primario y secundario) en una superficie máxima del 40%"*.

La actuación se ubica en una manzana del Polígono Industrial SEPES, delimitada por las Calles de la Azucena, Jazmín, Paseo de las Rosas y Paseo de las Margaritas. Esta manzana está situada al Noreste del Polígono Sepes. La nave cuya transformación de uso se propone tiene frente a la calle Paseo de Las Margaritas.

Atendiendo al destino detallado de la nave (que participa de ciertas características del uso de Equipamiento Primario Deportivo, salvo el ánimo de lucro y la posibilidad de que coexistan otros usos detallados dentro del concepto de local de recreo, espectáculos o reunión) su coexistencia con el uso industrial no presenta mayor inconveniente. Desde el punto de vista de la compatibilidad horaria, la nueva actividad, con uso intensivo en fines de semana y en horario de tarde/noche, favorece que esta zona de la Ciudad no se quede desierta en determinadas franjas horarias y días festivos, ya que este tipo de actividades suele tener en esos períodos una mayor actividad y, por tanto, una mayor afluencia de público.

En cuanto a otros temas con incidencia urbanística, como el tráfico rodado, no supondrá el uso propuesto, con respecto al actual, un incremento que acarree un déficit de la estructura viaria actual. Además, por los diferentes usos horarios de las actividades industriales/almacenaje y deportivos, no se dará una repercusión negativa con respecto a la situación actual.

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.

III.- INFORMES EMITIDOS.-

En el expediente se ha emitido informe técnico favorable con fecha 20/10/2025 y el informe jurídico con fecha 22/10/2025.

IV.- TASAS URBANÍSTICAS.-

Constan en el expediente el abono de las tasas urbanísticas correspondientes.

Por todo lo anterior y de conformidad con los documentos aportados al expediente, vengo en proponer al Consejo de Gobierno lo siguiente.

UNO.- Aprobar inicialmente el expediente de Transformación de Uso de la parcela objeto de esta propuesta, con Código CSV 15711452425247316760, cuya referencia catastral es 5433414WE0053S0001HK, que quedará con la siguiente ordenación:

FICHA	PROPUESTA
Calificación Tipo	Tipo T11
Tipología Edificatoria	Equipamiento Secundario T11
Edificabilidad máxima	0,593 m ² /m ²
Coefficiente Ocupación	80%
Altura máxima.	9,00 m
Agrupación de Parcelas	-
Retranqueos Mínimos	
A fondo de Parcela	3,00m
A lindero Lateral	Sin Retranqueo
A frente de calle	5,00m
Aparcamientos Interiores	Según N°287

NOTA: La superficie construida actual, que es de 1.673,00 m²c, es la que se reconoce para los efectos derivados de la transformación de uso.

DOS.- Fijar las Plusvalías Urbanísticas en el importe de **VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON UN CÉNTIMO (26.452,01 €)**, que se destinarán a la partida de Patrimonio Municipal del Suelo y que deberán ser satisfechas antes de la aprobación definitiva.

TRES.- Acordar la apertura de un plazo de información pública por periodo de veinte días hábiles, mediante su publicación en el BOME de la Ciudad de Melilla y en la página Web de publicidad institucional, durante el cual podrá ser examinado el expediente por cualquier persona, y formular las alegaciones que estimen convenientes. Además se deberá notificar esta aprobación a los propietarios afectados de la parcela que se transforma y al resto de propietarios de la manzana.

”