

# MEMORIA.

## 1.- ENCARGO Y OBJETO DEL EXPEDIENTE.

El presente Estudio de Transformación de Uso en parte de para la parcela con referencia catastral 5447802WE0054N0001YR situada en la manzana nº 54.478 del Barrio del Industrial de Melilla, se redacta por encargo de JUAN MONTES HOYO S.A. con CIF A29902236, actuando en calidad de propiedad del terreno afectado.

Su objeto es la Transformación del Uso detallado actual de parte de la parcela, para regularizar la calificación pormenorizada de esta, definida como predio único, con una única referencia catastral, con calificaciones de usos diferenciados.

Es de destacar, que dentro del Uso Particularizado de la manzana – Unidad mínima Diferenciada- nº 54.478 del Barrio del Industrial de Melilla, el PGOU de 1.995 en la actualidad, nuevamente vigente en exclusividad, dado que a lo largo del tiempo desde su aprobación, ha habidos dos aprobaciones iniciales, donde cohabito con dichas aprobaciones, una en 2.012 y otra en 2.022, no prosperando ninguna de ellas a los dos años de vigencia compartida con el PGOU de 1.995, con lo cual una se extinguió en 2.014 y la última en 2.024, recogiendo en ambas esta unificación de calificación pormenorizada en la presente parcela de propiedad única.

En referencia a la calificación de 1.995, de la unidad mínima diferenciada, estableció dos usos, residencial plurifamiliar T2, y EQ SE, equipamiento sin especificar T8, compuesta por tres fincas catastrales.

1. Con fachada a calles General Gurrea, calle Carlos Quinto y calle Comandante Aviador García Morato, con referencia catastral 5447801WE0054N0001BR y con una superficie de 1.399 m2.

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5447801WE0054N0001BR

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
 CL DEL CMTE AV GARCIA MORATO 7  
 52006 MELILLA [MELILLA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Religioso  
**Superficie construida:** 3.022 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1981

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
RELIGIOSO	1/00/01	1.117
RELIGIOSO	1/01/01	1.134
RELIGIOSO	1/02/01	771

### PARCELA

**Superficie gráfica:** 1.399 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo, 20 de Abril de 2025

- Con fachada a calles Carlos Quinto Y calle Comandante Aviador García Morato, con referencia catastral 5447802WE0054N0001YR y con una superficie de 977 m<sup>2</sup>.

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5447802WE0054N0001YR

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
 CL DEL CMTE AV GARCIA MORATO 9  
 52006 MELILLA [MELILLA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Comercial  
**Superficie construida:** 848 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1920

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1/00/01	245
COMERCIO	1/00/02	375
ALMACEN	1/00/03	175
ALMACEN	1/01/01	53

### PARCELA

**Superficie gráfica:** 977 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo, 20 de Abril de 2025

3. Con fachadas a calles Carlos Quinto, calle Pedro Navarro y calle Comandante Aviador García Morato, con referencia catastral 5447805WE0054N0002AT y con una superficie de 960 m2.



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5447805WE0054N0002AT

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**PARCELA**

**Localización:**  
CL DE CARLOS V 12 Pl-2 Pt:02  
52006 MELILLA (MELILLA)

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** AlmEst.UsosRESID  
**Superficie construida:** 24 m2  
**Año construcción:** 2015

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO	I-2/02	12
Elementos comunes		12

**Superficie gráfica:** 960 m2  
**Participación del inmueble:** 0,1800 %  
**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 22 de Abril de 2025

Alcanzando la Unidad Mínima Diferenciada "UMD", una superficie de 3.336 m2.

Se producen dos anomalías que plantea corregir el presente expediente:

- Desplazamiento de la trama en los planos de calificación pormenorizada de usos, plano 45.
- Desajuste de calificaciones a predios o fincas catastrales, dado que el equipamiento se desarrolló largo tiempo atrás, sobre la finca catastral 5447801WE0054N0001BR, dejando una franja no desarrollable con autonomía, dentro de una estructura única de propiedad, en la finca catastral objeto del expediente, de calificación pormenorizada mayoritaria residencial plurifamiliar T2.

Con esto se establece en la UMD, la siguiente cuantificación de usos:

**Residencial Plurifamiliar T2.**

- 5447805WE0054N0002AT con una superficie de RT2 de 960 m2.
- 5447802WE0054N0001YR con una superficie de RT2 de 602 m2.

Alcanzando una superficie de Residencial T2 de 1.562 m2.

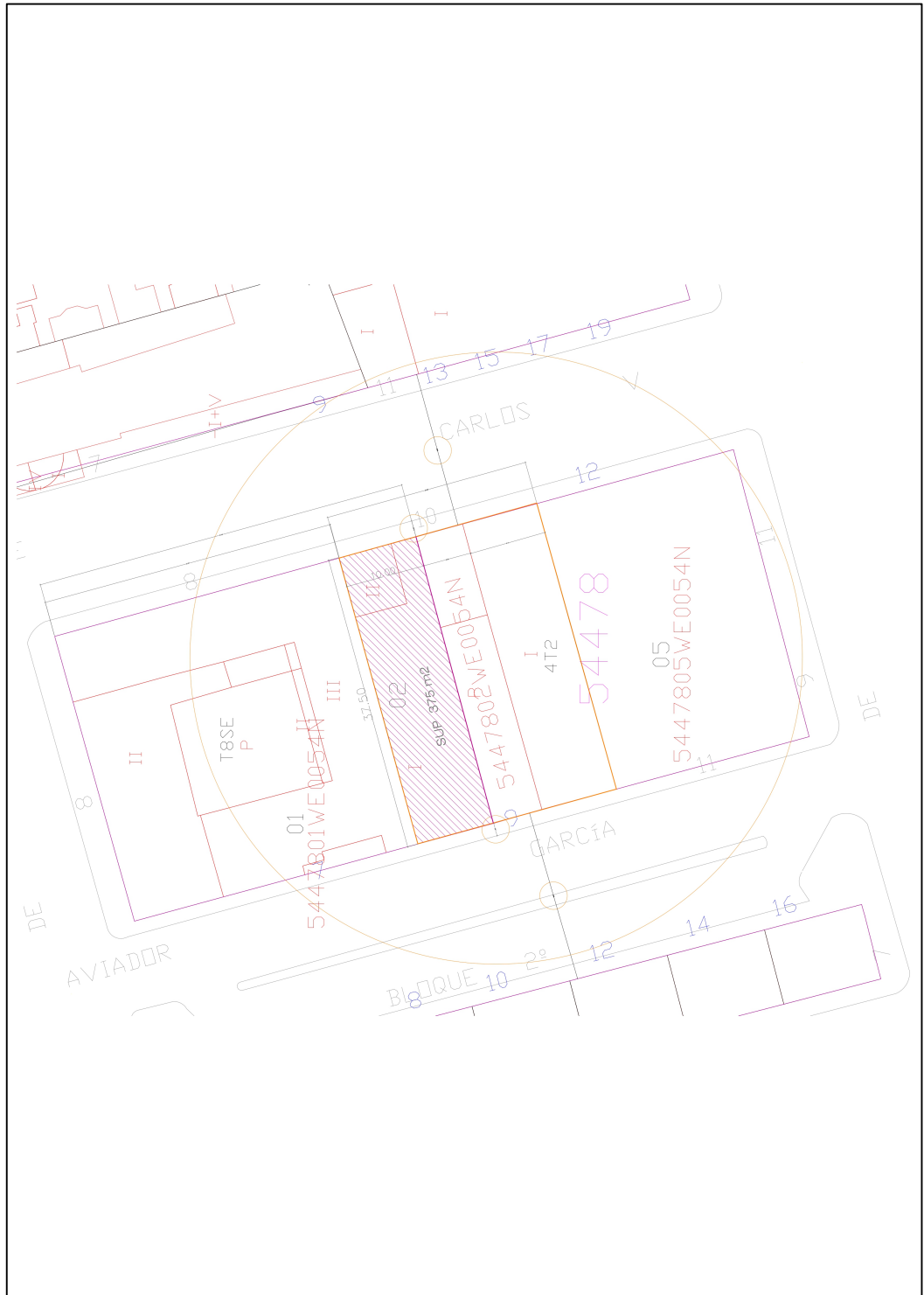
**Equipamiento SE T8.**

- 5447801WE0054N0001BR con una superficie de EQ SE T8 de 1.399 m2.
- 5447802WE0054N0001YR con una superficie de EQ SE T8 de 375 m2.

Alcanzando una superficie de Equipamiento SE T8 de 1.774 m2.

La UMD, posee una superficie de 3.336 m2.

**DETERMINACION DE AREA DE USO EN FINCA REGISTRAL.**



CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS DE LA ACTUACION.

PARAMETROS ACTUALES Y PROPUESTOS PARA LA UNIDAD MINIMA DIFERENCIADA UMD 54478 DEL PARCELARIO CATASTRAL.

De acuerdo con el plano del PGOU al efecto, hoja 45.

Con esto se establece en la UMD, la siguiente cuantificación de usos:

Residencial Plurifamiliar T2.

Alcanzando una superficie de Residencial T2 de 1.562 m2.

Equipamiento SE T8.

Alcanzando una superficie de Equipamiento no residencial de 1.774 m2.

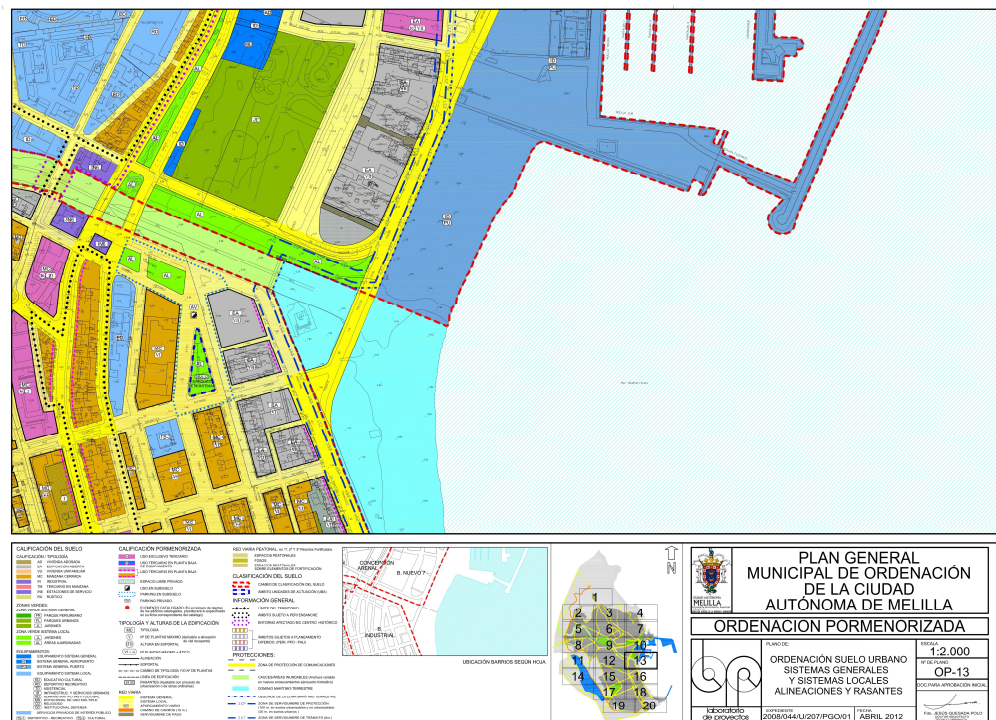
La UMD, posee una superficie de 3.336 m2.

<b>MANZANA UMD</b>					
		<b>CALIFICACION ACTUAL</b>		<b>CALIFICACION PROPUESTA</b>	
<b>SUPERFICIE</b>		M2 SUELO	PORCENTAJE	M2 SUELO	PORCENTAJE
3.336,00	EQ PRIMARIO	1.774,00	53,18	1.399,00	41,94
	RESIDENCIAL	1.562,00	46,82	1.937,00	58,06
<b>ZONIFICACION EQUIPAMIENTO PRIMARIO</b>					
		<b>CALIFICACION ACTUAL</b>		<b>CALIFICACION PROPUESTA</b>	
<b>SUPERFICIE</b>		M2 SUELO	PORCENTAJE	M2 SUELO	PORCENTAJE
1.774,00	EQ PRIMARIO	1.774,00	100%	1.399,00	78,86
	RESIDENCIAL	-	-	375,00	21,14
<b>ZONIFICACION PARCELA AFECTADA</b>					
		<b>CALIFICACION ACTUAL</b>		<b>CALIFICACION PROPUESTA</b>	
<b>SUPERFICIE</b>		M2 SUELO	PORCENTAJE	M2 SUELO	PORCENTAJE
977,00	EQ PRIMARIO	375,00	38,38	-	-
	RESIDENCIAL	602,00	61,62	977,00	100%

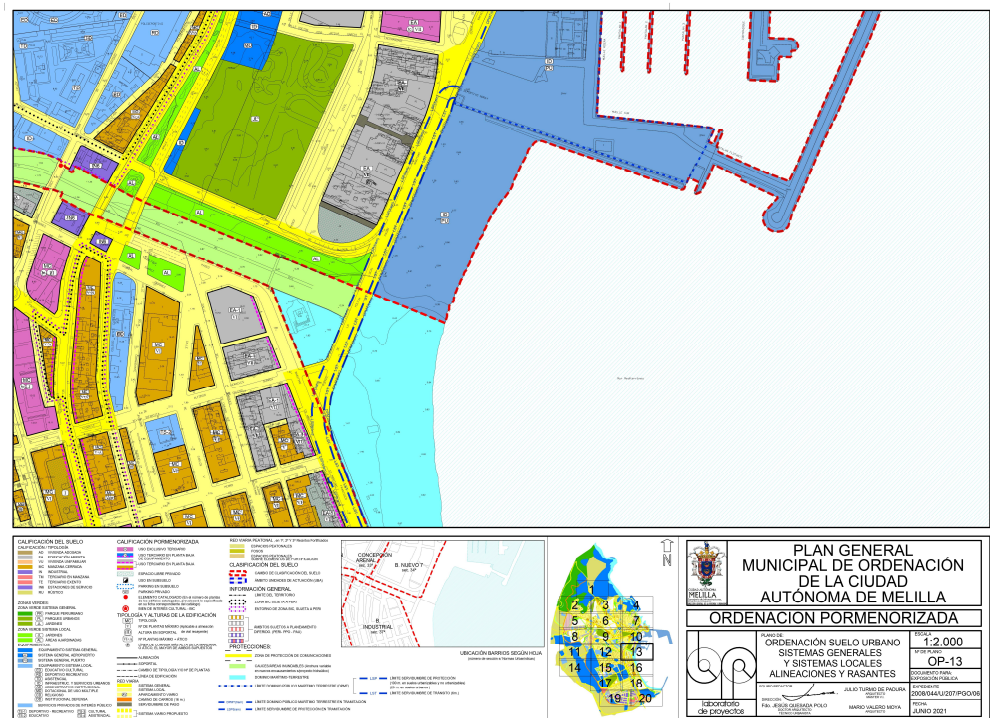
## ANTECEDENTES DE PROCEDIMIENTOS URBANISTICOS SOBRE LAS DETERMINACIONES DE UMD EN EL MARCO DEL DESARROLLO DE LAS REVISIONES DEL PGOU.

Esta situación se corrigió en ambas aprobaciones iniciales, tanto en el 2.012-2.014 como en 2.022-2.024, por iniciativa del equipo redactor que representaba a la Ciudad Autónoma, sin solicitud de la propiedad, que en ambas aprobaciones, era y sigue siendo la misma, lo que pone de manifiesto la necesidad de regularizar dichas anomalías, en las cuales el planeamiento de 1.995 erró, siendo lo planteado en las propuestas de 2.014 y 2.024 lo mismo que plantea el presente expediente de transformación de uso.

### CALIFICACIÓN APROBACIÓN INICIAL 2012



## CALIFICACION APB INICIAL 2021



En el aspecto de la compatibilidad de usos entre los pormenorizadas de Residencial T2 y Equipamiento primario sin especificar, la N321 del PGOU, en cuadro 12.1 ESQUEMA DE COMPATIBILIDAD ENTRE CALIFICACIONES, establece como compatible o permitido, lo cual ambita el sustrato urbanístico de este expediente.

Para ello la normativa local aplicable es el vigente PGOU de la Ciudad de Melilla, aprobado por acuerdo del Pleno Extraordinario de la Asamblea de Melilla de 5 de octubre de 1.995 (BOME de 30 de octubre de 1.995), posteriormente modificado por acuerdo de la Excm. Asamblea de 6 de mayo de 2.003 (BOME 4 de junio de 2.003).

## **2.- ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA.**

La zona de la parcela objeto de este Estudio se ubica en el Barrio conocido como Barrio del Industrial, dentro del Área de Reparto 12 del PGOU de Melilla. Dicha área de la parcela es propiedad de JUAN MONTES HOYO S.A. con CIF A29902236.

Su superficie total asciende a 375 m<sup>2</sup>, y forma parte de la Finca Catastral 5447802WE0054N0001YR, de 977 m<sup>2</sup>, el principal de la parcela, posee la calificación pormenorizada de Residencial plurifamiliar T2, con una superficie de 602 m<sup>2</sup>.

En este momento soporta una edificación de dos plantas tipo industrial, tipología originaria de esta zona, que da nombre al barrio.

Su forma es regular con geometría rectangular, con dos fachadas a viales públicos y dos medianeras con edificaciones adyacentes.

Los lindes se establecen como sigue:

- **Norte:** Linde medianero, con equipamiento primario en uso sobre finca catastral 5447801WE0054N0001BR.
- **Sur:** Linde medianero con zona principal de la finca con tipología R T2.
- **Este:** Vial publico denominado Calle Carlos Quinto, número 10.
- **Oeste:** Vial público denominado Calle Aviador García Morato, nº9.

Su topografía actual es prácticamente plana, existiendo un desnivel entre calles públicas de 50 cm.

Las alineaciones determinadas en el PGOU y en la estructura viaria, conforman una geometría regular con las siguientes dimensiones.

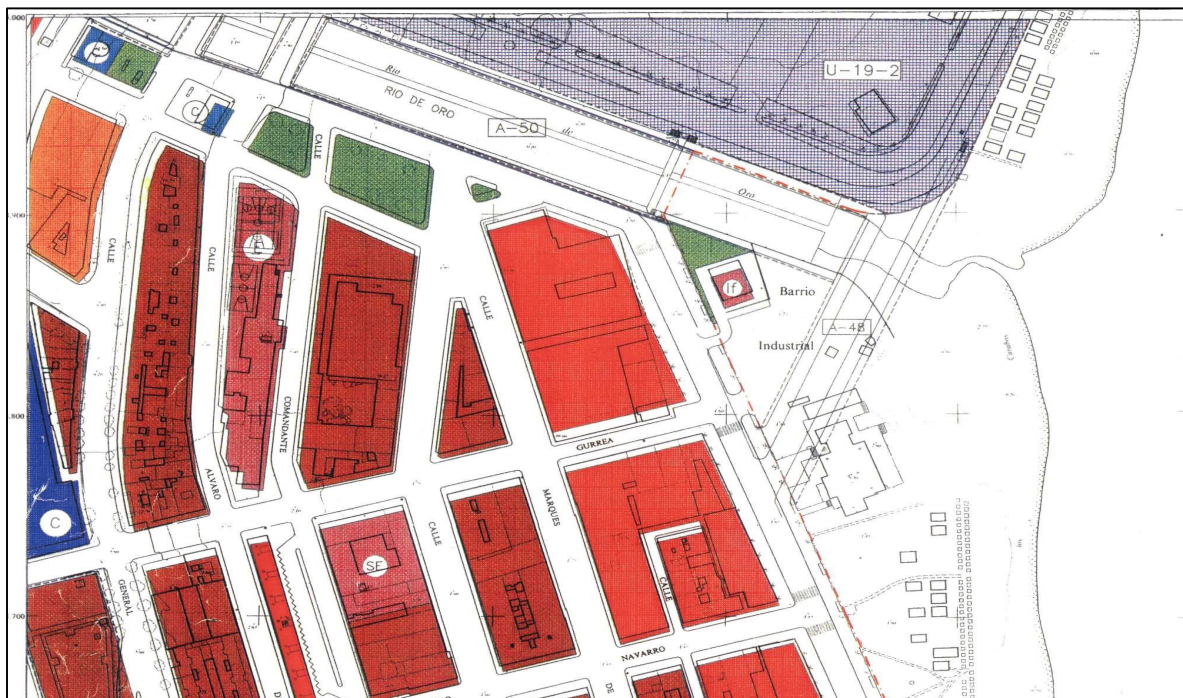
- **Al Sur:** línea recta de 37,50 m.
- **Al Este:** Carlos V recta de 10,00 m.
- **Al Norte:** medianera recta de 37,50 m.
- **Al Oeste:** Comandante Aviador García Morato de 10 m.

Alcanzando una superficie de 375m de los 977 m del predio.

### 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES.

En la actualidad el solar cuenta con las siguientes condiciones:

- A) Suelo Urbano de Actuación Directa Asistemática con alineaciones y rasantes según planos del PGOU plano 45.



- B) Situado en el Área de Reparto 12, de acuerdo con la inclusión en la FICHA TIPOLOGICA EDIFICATORIA del barrio del INDUSTRIAL, pág. 181 del PGOU, de Octubre de 1995.

FICHA DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA			
BARRIO:	INDUSTRIAL		
AREA DE REPARTO:	12		
APROV. TIPO A.R.:	4,27		
Zona:	Fronte Marítimo	Residencial Plurifamiliar (T2)	Residencial Plurifamiliar (T3)
Calificación Tipo:	Residencial Plurifamiliar (T4)	Residencial Plurifamiliar (T2)	Residencial Plurifamiliar (T3)
Nº Máximo plantas:	6	5	5
Altura máxima total:	20,50 m	17,50 m	17,50 m
Edificación S/Altura:	Atico	Atico	Atico
Sótanos y Semisótanos:	Si	Si	Si
Parcela mínima:	500 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Ocupación:	Planta Baja: 60% / 100% Otras Plantas: 60%	Planta Baja: 100% Otras Plantas: 85%	Planta Baja: 100% Otras Plantas: 80%
Edificabilidad Máx.:	3,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprov. med. manz.:	3,96	4,40	3,80
Aparcamientos:	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287	Según Ordenanzas Generales Norma 287
* Ver Ordenanzas Generales, Norma 418		Nota: Prohibición expresa de ubicar talleres y almacenes	

580.

BOME NUM. 3.435  
 MELILLA, LUNES 30 DE OCTUBRE DE 1995

Es de destacar que esta ficha tipológica se modificó en el BOME Extraordinario nº 8, miércoles 4 de Junio de 2003.

### **BARRIO: INDUSTRIAL.**

Zona	Frente Marítimo	Anterior T3	Resto
Calificación Tipo	Resid. Plurifam. (T4m)	Resid. Plurifam. (T2)	Resid. Plurifam. (T2)
Nº Máximo de plantas	6	5	5
Altura máxima total	20'50 m.	17'50 m.	17'50 m.
Edificación s/altura	Áticos	Áticos	Áticos
Sótanos y semisótanos	Sí	Sí	Sí
Parcela mínima	250 m2	150 m2	150 m2
Ocupabilidad maxima	100% planta baja 60% resto plantas	100% todas las plantas	100% todas las plantas
Edificabilidad maxima	5'10 m2/m2	5,80 m2/m2	5,80 m2/m2
Aparcamiento	(*)	(*)	(*)

Como se observa la edificabilidad de la FICHA TIPOLOGICA EDIFICATORIA del barrio del INDUSTRIAL, pasa de 4,40 m2/m2 a 5,8 m2/m2, computando los metros de techo de la figura de edificación sobre altura de áticos, que poseía y posee este barrio. Con lo cual hay que ponderar algunos parámetros, que no especifica dicha modificación, pero son inherentemente alterados en su conjugación.

Análisis del Aprovechamiento Tipo del área de reparto, ponderando este con la modificación publicada en el BOME Extraordinario n° 8, miércoles 4 de Junio de 2003.

N. 260

CUADRO 6. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO. CARACTERISTICAS

AREAS DE REPARTO	TIPOLOGIA CARACTERISTICA	APROVECHAMIENTOS TIPO
AR-1	T5	2,18
AR-2	T5	3,22
AR-3	T5	3,23
AR-4	T5	2,62
AR-5	T8	4,19
AR-6	T2	4,12
AR-7	T2	3,83
AR-8	T7	1,91
AR-9	T8	4,52
AR-10	T5	3,00
AR-11	T5	3,33
AR-12	T2	4,27
AR-13	T4	3,77
AR-14	T5	4,08
AR-15	T9	2,18
AR-16	T8	0,00
AR-17.1	T5	0,76
AR-17.2	T2	0,90
AR-18.1	T5	0,85
AR-18.2	T2	0,86
AR-19.1	T8	0,67
AR-19.2	T8	1,11

En el PGOU de 1.995 en el Área de Reparto AR 12, Barrio del Industrial, se establecía tipología característica Residencial Plurifamiliar T2, con un Aprovechamiento Tipo de 4,27, en función de la edificabilidad de 4,40 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> establecida en la ficha característica del barrio del INDUSTRIAL.

Al establecer el nuevo parámetro de edificabilidad de 5,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, se determina el parámetro de aprovechamiento tipo, ponderando dicho valor a la varianza de la edificabilidad de parcela.

## **DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE PARCELA.**

PGOU de 1.995. B. Industrial T2 Edifi. 4,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Mod. 4 Junio de 2003 B. Industrial T2 Edifi. 5,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DE PARCELA X EDIFICABILIDAD X COEFICIENTE DE PONDERACION

ZONA EQ 375,00 m<sup>2</sup>. x 5,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 0,8 = 1.740,00 m<sup>2</sup>

ZONA RESIDENCIAL 602 M<sup>2</sup> x 5,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 3.491,60 m<sup>2</sup>

TOTAL PARCELA 1740 M<sup>2</sup> + 3.491,60 M<sup>2</sup> = 5.231,60 m<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD RESULTANTE SOBRE PARCELA DE 977m<sup>2</sup>.

METROS DE TECHO 5.231,60 m<sup>2</sup> / DUP PARCELA. 977 m<sup>2</sup> = **5,3547 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

## **ANALISIS DE COMPATIBILIDAD TIPOLOGICA Y DE USOS SEGÚN EL PGOU**

1. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T2.
2. EQUIPAMIENTO PRIMARIO SE sin especificar.

A) Calificación global –Tipología característica- del Área de reparto RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T2. según cuadro 6 del PGOU .

B) Calificación Parcela: EQUIPAMIENTO PRIMARIO SIN ESPECIFICAR, según se indica en el cuadro 12.1 y 12.2: Esquema de compatibilidades del PGOU entre tipologías y USOS.



## **F) PARAMETROS URBANISTICOS ACTUALES.**

- Suelo Urbano de Actuación Directa Asistemática.
- Barrio del Industrial. Área de Reparto 12.
- Edificabilidad asociada a parcela **5,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
- Calificación global del Área de reparto: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T2.
- Calificación de la parcela : EQUIPAMIENTO PRIMARIO SE T8.
- Número máximo de plantas: 5 Altura máxima total: 17,50 m
- Edificación s/altura: Áticos según Norma 408
- Sótanos y semisótanos: Sí permitidos
- Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 100% en todas las plantas
- Aparcamiento obligatorio en parcelas iguales o superiores a 300 m<sup>2</sup>.

## **PARAMETROS URBANISTICOS PROPUESTOS.**

- Suelo Urbano de Actuación Directa Asistemática.
- Barrio del Industrial. Área de Reparto 12.
- Edificabilidad asociada a parcela **5,3457 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Sobre parcela de 977 m<sup>2</sup>.**
- Calificación global del Área de reparto: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T2.
- Calificación de la parcela: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T2.
- Número máximo de plantas: 5 Altura máxima total: 17,50 m
- Edificación s/altura: Áticos según Norma 408
- Sótanos y semisótanos: Sí permitidos
- Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 100% en todas las plantas
- Aparcamiento obligatorio en parcelas iguales o superiores a 300 m<sup>2</sup>.

#### **4.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE A LA TRANSFORMACIÓN DE USO.**

El presente expediente se basa en la aplicación de la Norma 116

##### **“N.116. TRANSFORMACIÓN DE USOS.**

- a) *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.*
- b) *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.*
- c) *Las propuestas de transformación de usos tendrán 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 harán siguiendo el esquema descrito por esta Normativa en suelo urbano N.272 y 274.*
- d) *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 aplique en la concesión de licencia, completadas, en todo caso, con las condiciones urbanísticas del P.G.O.U.***

- e) *No existe transformación cuando la propuesta de edificación es 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 calificación de nivel superior, (asegurar la superficie mínima de uso característico)”***

En los siguientes puntos se indica, en resumen, que el presente Estudio de Transformación debe responder a tres cuestiones fundamentales para su aprobación:

**1.- Se debe demostrar que la propuesta de transformación de Uso de la parcela mantiene las superficies mínimas de uso característico – del nivel superior –manzana o UMD-. Ello se demuestra en cuadro de la página nº 6, en el que se establece las superficies construidas compatibles de parcela de la Equipamiento Primario tras la transformación de uso.**

**2.- Se tiene que asegurar el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico de la parcela una vez modificado el uso, siguiendo el esquema descrito por esta Normativa en suelo urbano N.272 y 274, lo que se lleva a cabo en el apartado 7.**

#### **5.- JUSTIFICACIÓN DE LA COMPATIBILIDAD DE USOS.**

Siguiendo las directrices descritas por la norma N.115 y de acuerdo con el cuadro 12.1 del PGOU: "Esquema de compatibilidades entre calificaciones", la Calificación Global EXISTENTE: Equipamiento Primario SE es **COMPATIBLE** con la calificación pormenorizada existente en la unidad mínima diferenciada: Residencial Plurifamiliar Tipología T2, tipología característica del AR 12.

## **6.- JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL NIVEL DE CALIFICACIÓN SUPERIOR.**

En el cuadro 12.1 del PGOU: "Esquema de compatibilidades entre calificaciones", se observa que se debe conservar un 60% como mínima superficie de la Calificación Global actual: Equipamiento primario. Es claro que el presente Estudio AUMENTA el dicho uso característico del Área de Reparto.

Igualmente, el cuadro 12.2 del PGOU: "Esquema de compatibilidad de usos. Usos particularizados/usos detallados, indica que se debe conservar el 60% como mínima superficie de la Calificación Pormenorizada existente en la UMD.

Luego es preciso garantizar que la Unidad Mínima Diferenciada, después de esta Transformación de Uso seguirá contando con una superficie superior al 60% destinada al Uso Equipamiento Primario SE T8.

Se establece en la UMD, la siguiente cuantificación de usos:

Residencial Plurifamiliar T2.

5447805WE0054N0002AT con una superficie de RT2 de 960 m<sup>2</sup>.

5447802WE0054N0001YR con una superficie de RT2 de 602 m<sup>2</sup>.

Alcanzando una superficie de Residencial T2 de 1.562 m<sup>2</sup>.

Equipamiento SE T8.

5447801WE0054N0001BR con una superficie de EQ SE T8 de 1.399 m<sup>2</sup>.

5447802WE0054N0001YR con una superficie de EQ SE T8 de 375 m<sup>2</sup>.

Alcanzando una superficie de EQ SE T8 de 1.774 m<sup>2</sup>.

La UMD, posee una superficie de 3.336 m<sup>2</sup>.

En el mantenimiento del nivel de calificación superior se establece el balance mediante la sup, la intensidad y el coeficiente de ponderación tipológica, garantizando la materialización de la edificabilidad transformada en las parcelas de calificaciones propuestas.

NIVEL DE CALIFICACION ACTUAL:

SUP.CALIFICADA EQUIPAMIENTO PRIMARIO T8 . 1.774 m2.

SUP CONS MATERIALIZABLE. EQ P T8 10.289,20 m2.

SUP.CALIFICADA PLURIFAMILIAR T2 1.562 m2.

SUP CONS MATERIALIZABLE. RESID, PLURI. T2 9.059,60 m2.

NIVEL DE CALIFICACION TRANSFORMADA.

SUP.CALIFICADA EQUIPAMIENTO PRIMARIO T8 . 1.399 m2.

SUP CONS MATERIALIZABLE. EQ P T8 8.114,20 m2

SUP.CALIFICADA PLURIFAMILIAR T2 1.937 m2

SUP CONS MATERIALIZABLE. RESID, PLURI. T2 10.799,60 m2  
( 1.562,00 m2 x 5,8 m2/m2 + 375,00 x 5,8 m2/m2 x 0,8 coef)

JUSTIFICACION DE LA MATERIALIZACION POSITIVA DE LA SUP  
CONSTRUIDA TRANSFORMADA SOBRE LA PARCELA PROPUESTA.

La edificación materializable de equipamiento primario pasa de 10.289,20 m2 sobre una parcela de 1774.00 m2 a 8.114,20 m2 sobre una parcela de 1.399,00 m2, arrojando una proporción del 78,86 % superior al 60 % establecido como condición mínima, según lo establecido en la N 116.

JUSTIFICACION DE MATERIALIZACION DE EDIFICABILIDADES EN PARCELAS TRANSFORMADAS.

EQUIPAMIENTO PRIMARIO T8.

SUP.CALIFICADA EQUIPAMIENTO PRIMARIO T8.	1.774 m2.
SUP CONS MATERIALIZABLE. EQ P T8	10.289,20 m2.
EDIFICABILIDAD	5,80 m2/m2.

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR T2

SUP.CALIFICADA PLURIFAMILIAR T2	1937 m2.
SUP CONS MATERIALIZABLE. RESID, PLURI. T2	9.059,60 m2.
EDIFICABILIDAD GLOBALÑ DE MANZANA T2	4.6768 m2/m2.

ES DE MENCIONAR QUE LAS EDIFICABILIDADES DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES SE ESTABLECEN COMO SUGUE:

Residencial Plurifamiliar T2.

5447805WE0054N0002AT con una superficie de RT2 de 960 m2.

EDIFICABILIDAD 5,8 m2/m2

5447802WE0054N0001YR con una superficie de RT2 de 602 m2.

5447802WE0054N0001YR con una superficie de EQ SE T8 de 375 m2.

EDIFICABILIDAD 5,3547 m2/m2

Equipamiento SE T8.

5447801WE0054N0001BR con una superficie de EQ SE T8 de 1.399 m2.

EDIFICABILIDAD 5,8 m2/m2

## 7.- JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO.

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) establecidos en el cuadro 8 de acuerdo con 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 supone una alteración en la edificabilidad de la parcela para mantener el aprovechamiento.

### CUADRO DE COEFICIENTES DE PONDERACION TIPOLOGICOS.

N. 268 CUADRO 8. COEFICIENTES RELATIVOS DE TIPOLOGIAS. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8 *	T9	T10	T11	T12
AR-1					1,00					0,75		
AR-2	0,90			0,95	1,00			0,65				
AR-3		0,85			1,00			0,65				1,20
AR-4					1,00			0,65				
AR-5		1,20	1,15		1,35			1,00			1,50	1,55
AR-6	1,05	1,00	0,95		1,15			0,80			1,30	
AR-7		1,00	0,95		1,15			0,80			1,30	1,35
AR-8		0,75		0,85	0,90	0,95	1,00	0,55				1,10
AR-9			1,15	1,30	1,35			1,00			1,50	
AR-10		0,85	0,80		1,00	1,05		0,65			1,15	1,20
AR-11		0,85		0,95	1,00			0,65			1,15	1,20
AR-12		1,00	0,95	1,				0,80			1,30	1,35
AR-13		0,90		1,00	1,05			0,70				
AR-14		0,85	0,80	0,95	1,00			0,65		0,75		1,20
AR-15								0,95	1,00			1,50
AR-16								0,00				
AR-17.1		0,85			1,00			0,65				
AR-17.2		1,00			1,15			0,80				1,35
AR-18.1					1,00							
AR-18.2		1,00						0,80		0,90		
AR-19.1								1,00				
AR-19.2								1,00	1,05	1,10	1,50	1,55
AR-20	Sector de suelo urbanizable: calificación global											
AR-21	Sector de suelo urbanizable: calificación global											

\*Equipamiento de carácter no lucrativo: coeficiente 0  
 \*Si la vivienda es el único régimen de protección disminuye el coeficiente un 20%

Algebraicamente, el cálculo del aprovechamiento lucrativo real se representa por la siguiente expresión, según el método expuesto en la Norma 272 del PGOU e indicado por la Norma 116 del mismo:

$$\text{Superf. suelo} \times \text{Edificabilidad} \times \text{Coeficiente de ponderación} = \text{Aprovechamiento lucrativo real}$$

Para ello se utilizan, como se ha indicado, los coeficientes de ponderación del Cuadro 8 del PGOU .

**ACTUAL; equipamiento Primario SE T8**

$$\begin{aligned} \text{Coeficiente} &= 0,80 \text{ UA/M}^2 & \text{EDIFICABILIDAD} & 5,80 \text{ m}^2/\text{m}^2 \\ 375 \text{ m}^2 \times \text{edificabilidad} \times 5,80 \text{ m}^2/\text{m}^2 &= & 2.175,00 \text{ m}^2. \end{aligned}$$

**PROPUESTO: Uso Residencial T2**

$$\begin{aligned} \text{Coeficiente} &= 0,8 \text{ UA/m}^2 \\ 375,00 \text{ m}^2. \times 5,80 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 0,8 &= & 1.740,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

**ANALISIS Y BALANCE SOBRE PARCELA COMPLETA DE 977 M2.**

SUPERFICIE DE PARCELA X EDIFICABILIDAD X COEFICIENTE DE PONDERACION

$$\text{ZONA EQ} \quad 375,00 \text{ m}^2. \times 5,80 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 0,8 = 1.740,00 \text{ m}^2$$

$$\text{ZONA RESIDENCIAL} \quad 602 \text{ M}^2 \times 5,80 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.491,60 \text{ m}^2$$

$$\text{TOTAL PARCELA} \quad 1740 \text{ M}^2 + 3.491,60 \text{ M}^2 = 5.231,60 \text{ m}^2.$$

EDIFICABILIDAD RESULTANTE SOBRE PARCELA DE 977m2.

$$\text{METROS DE TECHO} \quad 5.231,60 \text{ m}^2 / \text{DUP PARCELA. } 977 \text{ m}^2 = \mathbf{5,3547 \text{ m}^2/\text{m}^2}$$

## **8.- CONDICIONES URBANÍSTICAS FINALES.**

Tras el estudio de Transformación de Usos las condiciones urbanísticas de la parcela transformada, serán:

- Suelo Urbano de Actuación Directa Asistemática.
- Situado en el Área de Reparto 12. Barrio: INDUSTRIAL
- Calificación global: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- Tipología de la parcela: T2 Residencial plurifamiliar
- Aprovechamiento propio: 5.231,60 M2
- Edificabilidad máxima: 5,3547 M2/M2.
- Ocupación máxima: 100% todas las plantas.
- Número máximo de plantas: 5 plantas.
- Altura máxima: 17,50 m.
- Edificación sobre altura: Áticos N-408
- Sótanos y semisótanos: si
- Parcela mínima: 150 m2
- Ocupación máxima: 100 %
- Aparcamiento: Obligatorio parcelas iguales o mayores de 300 m2.

**Por lo que respecta a la parcela de equipamiento primario T8 restante de 1399,00 m2s, se quedara con una edificación compatible (uso residencial), de 1940,68 m2t.**

## **9.- CONCLUSIONES.**

El presente Estudio de Transformación de usos se redacta en base a lo expuesto en la Norma 116 del PGOU y en el mismo se justifica el cumplimiento de las condiciones impuestas en la misma para su aprobación:

1.- Se demuestra que, tras la transformación, se mantiene una superficie superior a la mínima obligatoria (60%) de los usos, de la manzana o Unidad Mínima Diferenciada.

2.- Se asegura el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico una vez modificado el uso, siguiendo el sistema indicado en el PGOU, modificando la edificabilidad según los parámetros de transformación de uso, propios del área AR 12 y las tipologías a transformar.

3.- No se altera ningún otro parámetro urbanístico indicado en el PGOU. Garantizándose la proporcionalidad del aprovechamiento.

**Por todo ello el presente Estudio de transformación de Usos de parte de la parcela catastral del Barrio del Industrial de Melilla, CUMPLE lo dispuesto en el vigente PGOU para su aprobación.**

Melilla, OCTUBRE 2025

Fdo.- RAFAEL GUERRAS TORRES.