

Consejo de Gobierno
Secretaría del Consejo de Gobierno

D I L I G E N C I A:

El Consejo de Gobierno, en sesión resolutive Ordinaria celebrada el día 25 de febrero de 2026, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO DÉCIMO CUARTO.- LICENCIA URBANÍSTICA PARA PROYECTO BÁSICO DE REHABILITACIÓN DEL PARADOR NACIONAL DE TURISMO. EL IMPORTE DE LA OBRA ES SUPERIOR A 4 MILLONES DE EUROS.- El Consejo de Gobierno acuerda aprobar Propuesta de la Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y Fomento, que literalmente dice:

“

EXPEDIENTE: 19556/2025

ASUNTO: Solicitud de Licencia Urbanística de obra mayor con Proyecto Básico sin Visar

OBJETO: “Reforma parcial en el Parador de Turismo de Melilla”.

PROMOTOR: Paradores de Turismo S.M.E., S.A.

REPRESENTANTE: Obradoiro Noroeste Arquitectos, SLP, con CIF B70155981

SITUACIÓN: Avenida Cándido Lobera, s/n Melilla

REFERENCIA CATASTRAL: 5860206WE0056S0001ZM

PROTECCIÓN PATRIMONIAL: SI

I.- Los Servicios Técnicos de esta Dirección General, en relación con la solicitud de licencia de obras de referencia, previa la comprobación correspondiente informan:

a) Que en esta Ciudad Autónoma son de aplicación las determinaciones del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y sus Reglamentos.

b) Que la parcela objeto de proyecto está clasificada como suelo urbano, Barrio 6 General Larrea (H.G. nº 23), de actuación directa asistemática, siéndole de aplicación directa los parámetros determinados por el P.G.O.U. para dicho Barrio.

- Área de reparto: 5
- Tipología: Equipamiento Secundario Aislado T12 (Hotelero)
- Altura máxima: No se fija con carácter general, estándose sujeto a la edificabilidad fijada en los cuadros de cálculo del Aprovechamiento Tipo
- Retranqueos:
 - Entre cuerpos de edificación: Separación entre sí igual o mayor a la mitad de la altura total en metros del mayor de ellos en cada punto de fachada, medida perpendicularmente a ésta.

Consejo de Gobierno

Secretaría del Consejo de Gobierno

○ Lindero a alineación oficial exterior a vía o espacio público libre: Puede reducirse pudiendo llegar a ser nula, en la medida en que se cumpla el retranqueo del apartado anterior respecto al eje de la vía o espacio libre considerado

○ Resto linderos: Igual al apartado primero y como mínimo 3 m.

- Ocupación máxima parcela por los distintos cuerpos edificatorios: 60% de la superficie de parcela.
- Ocupación máxima subsuelo de la parcela: 75% de la superficie de parcela.
- Edificabilidad máxima: 4,60 m²c/m²s
- Aparcamientos: S/N.287.

c) Que en proyecto, no se modifica la volumetría ni la edificabilidad del edificio. Las actuaciones a realizar y declaradas en el proyecto son:

- Reforma de 40 habitaciones (incluso baño) y pasillos.
- Adecuación accesibilidad.
- Reforma de aseos comunes.
- Reforma de vestuarios de personal.
- Reforma vestuarios de piscina.
- Sustitución de carpinterías exteriores (antiguas) e interiores en zonas comunes, salones, restaurante.
- Sustitución solados zonas comunes.
- Saneado y refuerzo estructural zona almacenes.
- Adecuación zona exterior piscina.
- Reforma cocina y oficinas.
- Desamiantado (placas fibrocemento y tuberías saneamiento)
- Sustitución de tuberías (agua fría, caliente, retorno y fancoils)
- Adecuación instalación eléctrica.
- Eliminación de tuberías de radiadores (en baño se colocará toallero eléctrico)
- Sustitución de fancoils.
- Instalación de un sistema de control destinado al confort y ahorro energético en producción (sala de calderas) y habitaciones.
- Adecuación de instalación de PCI
- Sustitución de grupo electrógeno.
- Reforma de saneamiento.

d) En el nuevo proyecto aportado con fecha 3 de noviembre de 2025, se declara que existe una ampliación de las actuaciones a realizar, añadiendo una serie de actuaciones menores que se resumen a continuación:

- Instalación de elevador interior de acceso al restaurante.
- Adecuación de la salida al jardín desde la habitación accesible 101
- Adecuación de una estancia en la zona de piscina como gimnasio
- Adecuación de la vivienda del director
- Instalación de tolva para ropa sucia por los oficinas de planta
- Inclusión dentro de la actuación de sustitución de solados en zonas comunes, del pavimento de escaleras y rampa del acceso principal al Parador.

e) Que la parcela está incluida dentro del perímetro delimitado por el RD 2753/1986 con la categoría de conjunto Histórico Artístico.

f) Que en el proyecto de ejecución, en el capítulo del presupuesto se deberá tener en cuenta que en Melilla es de aplicación el IPSI, no el IVA.

Consejo de Gobierno

Secretaría del Consejo de Gobierno

g) Que la documentación presentada sirve como base para la licencia municipal de obras (art. 6.3.a del R.D. 314/2006), no siendo suficiente para dar comienzo a la demolición del edificio existente y ejecución de las obras. Para ello será necesario completar la documentación exigida o proyecto de demolición y presentarlo todo debidamente visado según se recoge en el artículo 2.d) del RD 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

h) Que Se ha empleado para el cálculo de las tasas el “Decreto, cuya aprobación corresponde al Consejo de Gobierno, por el que se establecen los costos de referencia de las construcciones a efectos de licencia, expedientes sancionadores y cualquier tipo de expediente administrativo que precise valoración económica”, publicado en el BOME 4043 de 16 de diciembre de 2003, actualizando los módulos en base a la evolución del IPC calculada y publicada por el Instituto Nacional de Estadística:

BASE IMPONIBLE:			
Presupuesto de Obras según el Promotor en Euros			4.284.000,00
Valoración de Obras según Servicio Técnico Municipal (P. Contrata) en Euros:			4.284.000,00
TARIFA:	Margen	% a aplicar	Importe
Hasta 601 Euros	601,00 €	2,80%	16,83 €
Entre 601 Euros y 3.006 Euros	2.405,00 €	2,00%	48,10 €
Mas de 3.006 Euros	4.280.994,00 €	1,40%	59.933,92 €
Total			59.998,84 €
(A) TOTAL TASAS EUROS (SEGÚN CÁLCULOS)			59.998,84 €

Resultando un total a abonar de **59.998,84 €**.

II.- Que por la Comisión Técnica de Accesibilidad de Melilla, en reunión de fecha 11/02/2026 se ha acordado lo siguiente:

“ACEPTAR la solución propuesta de mejora de accesibilidad en edificio existente, consistente en:

- Rampa en pasillo de la planta semisótano para salvar dos escalones con una pendiente del 12% (máximo permitido en edificación existente según DA-SUA/2) y una longitud de 2,50 mts., admitiendo una distancia inferior a 1,50 mts. entre el arranque de la misma y las puertas de acceso a las habitaciones.

- Reducción del espacio de giro libre de obstáculos en el vestíbulo de acceso al aseo de la habitación accesible, a un diámetro de 1,20 mts., justificado a través del Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA de Seguridad de utilización y accesibilidad (DA DBSUA/2) de adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes.”

III.- Por la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico de Melilla, en informe no vinculante aprobado en sesión de 10/02/2026, se ha emitido informe favorable al proyecto.

IV.- Por la Dirección General de Vivienda, Patrimonio y Urbanismo se ha emitido informe, con fecha 19/02/2026, en el que se propone seguir el procedimiento de concesión de licencia urbanística, con las siguientes condiciones:

“Se condiciona la licencia al informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Bellas Artes del Ministerio de Cultura, u órgano competente de la AGE, comprometiéndose la

Consejo de Gobierno
Secretaría del Consejo de Gobierno

solicitante a introducir en el Proyecto correspondiente las modificaciones que se impongan en dicho informe.

- Las obras no podrán comenzar hasta la obtención de dicho informe que, en todo caso, deberá ser anterior a la obtención de la licencia de obras al proyecto de ejecución.

- Cualquier modificación a introducir en el Proyecto Básico, motivada por cuestiones técnicas o derivadas del informe de la DG de Patrimonio Cultural y Bellas Artes, obligará a la presentación de un Proyecto Básico Modificado o a su inclusión en un Proyecto Básico y de Ejecución."

V. No se colocarán paneles solares que rebasen la altura del peto del castillete.

VI.- Se advierte que cualquier modificación del proyecto básico al que se concede licencia, en el proyecto de ejecución, obligará a la concesión de nueva licencia y éste último proyecto se denominará **"proyecto básico modificado y de ejecución"**.

VII.- El acto de otorgamiento de licencia, en su caso fijará las siguientes condiciones y plazos:

A) No podrán comenzar las obras hasta tanto:

- Sea solicitada y obtenida licencia de obra con proyecto de ejecución y sean presentados los certificados de intervención de los Técnicos Directores de Obras debidamente visados por sus Colegios Oficiales.

El incumplimiento de estas disposiciones dará lugar a un procedimiento sancionador, independientemente de las medidas previstas por la Ley ante las infracciones urbanísticas.

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

Primero: Que se conceda licencia urbanística a **Paradores de Turismo S.M.E., S.A.** para "Reforma parcial en el Parador de Turismo de Melilla", situado en la Avenida Cándido Lobera, s/n, de esta localidad.

Segundo: Aprobar presupuesto para la liquidación de Tasas por Licencias Urbanísticas por importe de 4.284.000,00 €, resultando una cuota tributaria de 59.998,84 €, los cuales se deberán ingresar en las oficinas de recaudación de la CAM (Negociado de Rentas y Exacciones, sito en Avenida Duquesa de la Victoria s/n, Edificio Cruz Roja, donde se retirará la correspondiente Carta de Pago), de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas (BOME ext. Núm. 21, de fecha 30-12-2009) sin perjuicio de las comprobaciones que procedan sobre el coste real y efectivo de las obras y de las liquidaciones complementarias que resultaren procedentes.

Tercero.- El proyecto al que se concede licencia urbanística consta de los siguientes documentos:

- Memoria (CSV: [15702567746356501221](#)).

Consejo de Gobierno

Secretaría del Consejo de Gobierno

- Planos parte 1 (CSV: [15702567246560615325](#)) (Planos U01-U02; planos A01 a A89)
- Planos parte 2 (CSV: [15702570133212315140](#)) (Planos A90 a A110; Planos SI01 a SI14)
- Planos parte 3 (CSV: [15702567361241445511](#)) (Planos SI15 a SI21)
- Planos parte 4 (CSV: [15702567441644662177](#)) (Planos SI22 a SI42 y presupuesto aproximado).

Cuarto.- La licencia se somete a las siguientes condiciones:

- A la obtención del informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Bellas Artes del Ministerio de Cultura, u órgano competente de la AGE, comprometiéndose la solicitante a introducir en el Proyecto las modificaciones que se impongan en dicho informe.

- Las obras no podrán comenzar hasta la obtención de dicho informe que, en todo caso, deberá ser anterior a la obtención de la licencia de obras al proyecto de ejecución.

- Cualquier modificación a introducir en el Proyecto Básico, motivada por cuestiones técnicas o derivadas del informe de la DG de Patrimonio Cultural y Bellas Artes, obligará a la presentación de un Proyecto Básico Modificado o a su inclusión en un Proyecto Básico y de Ejecución.

”

La Secretaria del Consejo de Gobierno

Decreto nº 0103 de fecha 02/06/2025
(BOME Extra nº35 03/06/2025)

Documento firmado electrónicamente por
MARIA JOSE GOMEZ RUIZ

Número 2026000144
de fecha 25/02/2026

25 de febrero de 2026
C.S.V.:16340501527304554065