



ESTUDIO DE TRANSFORMACIÓN DE USO

CALLE DE LA ESPIGA, Nº17, NAVE C1, 52006, MELILLA

MEMORIA

PROMOTOR: BELÉN RÍOS MARTÍNEZ
CIF/NIF: 45323135-W

TÉCNICO: D. JUAN JOSÉ FLANDES CANTÓN
ARQUITECTO, COL. Nº87, COACAM
C/ Poeta Salvador Rueda, 11, local 02
52006- Melilla (España)
Tel/fax: 0034 · 680 · 869 · 633
e-mail: jflandes@jfcia.es

En Melilla, Mayo de 2026

ESTUDIO DE TRANSFORMACION DE USO DE LA MANZANA CON USO INDUSTRIAL (T.9.A) DEL POLIGONO INDUSTRIAL MELILLA

INDICE

1. ANTECEDENTES	3
DATOS DEL TÉCNICO REDACTOR	3
DATOS DE PARTIDA	3
DATOS DEL ORGANISMO ENCARGANTE.....	3
DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN	3
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	4
CALIFICACIÓN DE LA MANZANA SEGÚN EL P.G.O.U	4
2. PARAMETROS URBANISTICOS ACTUALES	7
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN POLÍGONO INDUSTRIAL SEPES, MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES DEL FICUS, DE LA ESIPIGA, PASEO DE LAS MARGARITAS Y DE LA DALIA (EXPTE. 16803/2024).	7
3. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE	8
CONVENIENCIA DEL ESTUDIO Y MARCO NORMATIVO.....	8
NORMATIVA ESTATAL.	8
NORMATIVA AUTONÓMICA.	9
4. SOLUCION ADOPTADA	11
MANZANA.....	13
PARCELA.....	13
LINDES.....	13
ÁMBITO LEGAL	13
OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE TRANSFORMACIÓN	14
5. TRANSFORMACIÓN DE USO.....	15
PARÁMETROS RESULTANTES DEL EXPEDIENTE DE TRANSFORMACIÓN	15
EDIFICABILIDAD	16
MANTENIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO	16
CALIFICACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA	17
COMPATIBILIDAD DE USOS.....	17
COMPATIBILIDAD MORFOLÓGICA	17
APARCAMIENTO	17
NIVELES SUPERIORES DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	18
6. RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA MANZANA.....	21
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	21
COMPARATIVA	21
6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDEN 562, DE 19-10-2015.....	24
FIJACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS COMO A LAS CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL NUEVO USO.....	24
CÁLCULOS DE LA PLUSVALÍA URBANÍSTICA	25
VALOR DE MERCADO PGOU 2020	25
VALOR DE MERCADO ACTUAL	26
VALOR DE MERCADO PROPUESTO	27
RESUMEN DE VALORES.....	27
PRECIO DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO	28
CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA	28
RESUMEN DE PLUSVALÍA:	29
6. APARTADO MEDIOAMBIENTAL	30
7. ANEXOS	31
ANEXO I: FOTOGRAFIAS	31
ANEXO II: NOTA SIMPLE	39
ANEXO III: FICHAS CATASTRALES	39
ANEXO IV: PLANOS	39

1. ANTECEDENTES

Por encargo del propietario o empresa: **BELÉN RÍOS MARTÍNEZ**, con CIF/N.I.F.: **45323135-W** y Domicilio social, **Calle De La Espiga, Nº17, C1, 52006, Melilla**, solicita propuesta de estudio de transformación de uso, para el cambio de tipología de la nave existente, en la manzana objeto de estudio.

La manzana inmersa en el presente estudio, pertenece al Plan Parcial de Melilla del Sector S.10.I, recientemente calificada como IN T.9-A según **Estudio de Detalle Expte. 16803/2024**. Está conformando por una manzana abierta, circunvalada por viales rodados y peatonales, así como por las naves colindantes de las parcelas contiguas.

Datos del Técnico Redactor

El presente informe se redacta a instancias del Solicitante, por el Arquitecto **D. Juan José Flandes Cantón**, Colegiado **Nº87** del Colegio Oficial de Arquitectos de la Ciudad Autónoma de Melilla, con domicilio en Calle Poeta Salvador Rueda, 11, L02, 52006, Melilla. Teléfono de contacto 680.869.633.

Técnicos:	D. Juan José Flandes Cantón, COACAM - Nº87
Domicilio social:	C/ Poeta Salvador Rueda, 11, Local 02
Población:	52006 - Melilla (España)
Teléfono:	+34 680.869.633
Correo electrónico:	e-mail: jflandes@jfcia.es

Datos de Partida

Nombre:	Solicitud modificación expediente de Transformación de Uso
Dirección:	Calle De La Espiga, Nº17, Nave C1
Municipio:	Melilla - 52006
Provincia:	Melilla
Referencia catastral:	5232501WE0053S0001PK

Datos del Organismo Encargante

Razón social: **BELÉN RÍOS MARTÍNEZ**
 C.I.F.: 45323135-W
 Domicilio social: **Calle De La Espiga, Nº17, C1, 52006, Melilla**
 Población / Código postal: **Melilla – 52006**

Definición de los objetivos de la intervención

Este documento tiene por objeto la transformación de uso del inmueble con referencia catastral **5232501WE0053S0001PK**, siendo su uso actual **Industrial T.9.A**, (Industrial Agrupada en Manzana Tipo T.9.A), y con la intención de transformarlo en **Edificio o Instalación de Equipamiento Secundario con Alineación a Fachada T11**.

El presente documento se redacta como adaptación del Estudio de Transformación de Uso a los criterios señalados en el informe técnico municipal emitido en el expediente 904/2026, adecuando los valores de edificabilidad, aprovechamiento y cálculo de plusvalía a las superficies indicadas en dicho informe.

MANZANA

La manzana está calificada según el vigente **Estudio de Detalle** como Nave Industrial de tipología **IN-T.9.A**, y según planeamiento general aprobado con anterioridad y sus posteriores modificaciones, se califica como Nave industrial de tipología **(T9)**, encontrándose toda la manzana resuelta con esta tipología. La manzana cuenta con un perímetro acerado y delimitado por calles JAZMÍN y calle PASEO DE LAS MARGARITAS, con aparcamiento en ambos lados, contando con una superficie total de manzana de **7.270,00 m²**.

La manzana se encuentra delimitada por varias calles de un doble y único sentido de circulación, que dan acceso a cada una de las naves que se encuentra en el interior de la manzana, la distribución de las naves se realiza en forma de peine a través de un eje longitudinal en su orientación Norte - Sur, de manera adosada en el fondo de la nave, y con cuatro de las naves en las esquinas con acceso desde la calle lateral, siendo una de estas cuatro unidades, entre la que se encuentra la de objeto de estudio. En su orientación Norte, se encuentran las naves C1 y C26, con fachada a la calle PASEO DE LAS MARGARITAS. Y en su orientación Sur, se encuentran las naves C13 y C14, con fachada a la calle DALIA.

La entrada a las naves se realiza a través de unos rebajes en la acera de 5,00m de anchura aproximadamente, con entrada en ligera pendiente desde las calles asfaltadas hasta el límite de la manzana, que da paso a un espacio de retranqueo de **7,00m** de longitud con aparcamiento dependiente del tipo de nave. En total, se disponen **26 naves industriales** en la manzana, con unas dimensiones en inicio muy similares, (10,00m de ancho y 20,00m de largo, 200,00m² de superficie Aprox), de las cuales 4 uds, que corresponden a los extremos de la manzana, son un poco más anchas, (10,60m de ancho y 20,00m de largo, 212,00m² de superficie Aprox.).

- La superficie de la manzana medida in situ coincide sensiblemente con la superficie catastral.
- Superficie catastral de la manzana: **7.270,00 m²**.
- La rasante del terreno de ambas fachadas es sensiblemente horizontal.

Infraestructuras Existentes

Servicios urbanísticos en todas sus calles. A través de la **calle Espiga y calle Ficus**, la manzana dispone de todos los servicios urbanísticos: Abastecimiento de agua, Electrificación, Saneamiento y Red Telefónica. Las calles están asfaltadas y disponen de Alumbrado Público.

Calificación de la Manzana según el P.G.O.U

El inmueble está localizado en la Ciudad Autónoma de Melilla, en la manzana perteneciente al PP.S.10.I, fuera del Recinto Histórico-Artístico, por el RD 2753/1986.

Las características de esta tipología vienen definidas según lo contenido en la documentación perteneciente a los PP aprobados con posterioridad al PGOU de la Ciudad Autónoma de Melilla, aprobado con fecha 5 de Octubre de 1995, BOME de 30 de Octubre de 1995.

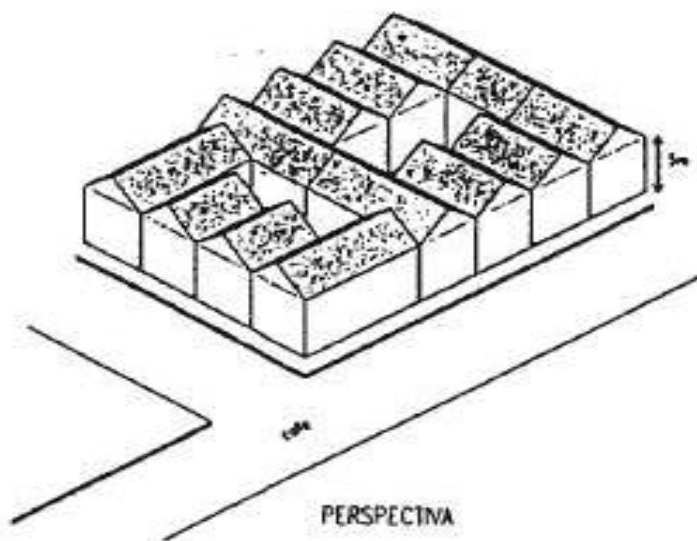
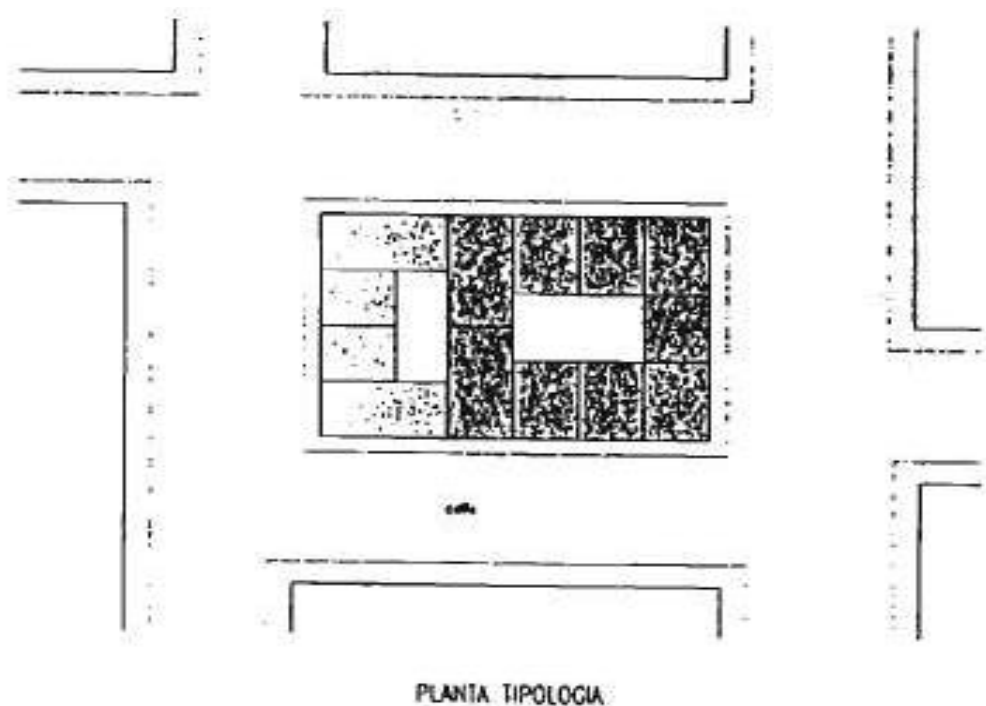
TIPOLOGIA 9 (T9): NAVE INDUSTRIAL AGRUPADA EN MANZANA.



Definición Uso T9.

TIPOLOGIA 9 (T9): NAVE INDUSTRIAL AGRUPADA EN MANZANA.

Corresponde a la edificación con esta configuración y uso característico industrial, en sus diversas modalidades (taller, industria, almacén) agrupada o adosada con otras de su mismo tipo, en manzana de carácter cerrado y, por tanto, ajustando su alineación o plano de fachada a las alineaciones exteriores.



T9. NAVE INDUSTRIAL AGRUPADA EN MANZANA

Ámbito de Aplicación.

Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas o Unidades mínimas diferenciadas a las que se ha asignado la misma directamente por el PGOU o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que se aprueben.

La asignación de esta tipología a una manzana o Unidad mínima diferenciada implica automáticamente la consideración de tipología característica de la misma a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

Las edificaciones de carácter industrial asimilables a la presente tipología, que puedan resultar ubicables por compatibilidad de usos dentro de una manzana o Unidad mínima diferenciada con distinta tipología característica asignada, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes a dicha tipología característica en todo lo referente a configuración de alineaciones, retranqueos, alturas, etc. adecuando en lo posible sus características propias.

Alturas.

La altura máxima para esta tipología se fija con carácter general en una planta de hasta **5,00m**, medida desde rasante del terreno al plano de apoyo del sistema de cubierta. En este volumen se podrá situar una **entrepanta para oficinas u otro uso auxiliar** o complementario al industrial, que no computará en la medición de la edificabilidad ni como planta, siempre que su extensión no sea superior al **25%** de la de la nave y se respeten las alturas mínimas reguladas en las Ordenanzas Generales para éstas.

Cuando una **nave industrial**, por razones técnicas o de la instalación que albergue, no pueda ajustarse a las condiciones de altura establecidas podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que se deberá justificar la necesidad de tal alteración.

Retranqueos.

Se prohíbe cualquier tipo de retranqueo respecto de las alineaciones oficiales exteriores, a las que habrá de ajustarse obligatoriamente la edificación. Sólo como resultado de una ordenación de conjunto de la manzana o Unidad mínima diferenciada, plasmada en un Estudio de Detalle, se permitirán **retranqueos localizados de fachada** por razones de diseño sin que en ningún caso se altere el carácter cerrado de la misma.

No se fijan retranqueos al resto de linderos ni se obliga a adosarse a éstos, quedando la configuración de la edificación como resultado de la aplicación de las condiciones de ocupación, patios, etc.

Patios.

Serán el resultado de las condiciones de ocupación máxima. Se prohíbe cualquier patio o espacio abierto a fachada. Se respetarán en todo caso las dimensiones mínimas de patio fijadas con carácter general para el uso residencial.

Ocupación Máxima.

Podrá, con carácter general, llegarse al 100% de ocupación de la parcela. No obstante, podrá modificarse cuando se restrinja la establecida aquí, con carácter general podrá aplicarse siempre que se justifique su necesidad por medio de un Estudio de Detalle.

Condiciones de Diseño y Estéticas.

En la medida de lo posible, dados los condicionantes técnicos de este tipo de edificaciones, las obras de nueva planta o ampliación se adecuarán a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en que se ubiquen.

No se permitirá el uso de materiales que por su baja calidad o estética desmerezcan o desvaríen el entorno, así como el empleo de aquellos otros que destinados por su naturaleza a quedar ocultos en la edificación se ofrezcan como terminación de fachadas o cerramientos.

Se cuidará especialmente que las construcciones de nueva planta se consoliden sin observar estas condiciones mínimas, exigiéndose en todos los casos que el proyecto que las defina especifique el tipo de materiales a emplear en acabados exteriores (incluida la cubierta), color y textura de éstos, rotulaciones en fachada, anuncios, etc., que deberán ser informados favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales en base a lo anteriormente expuesto.

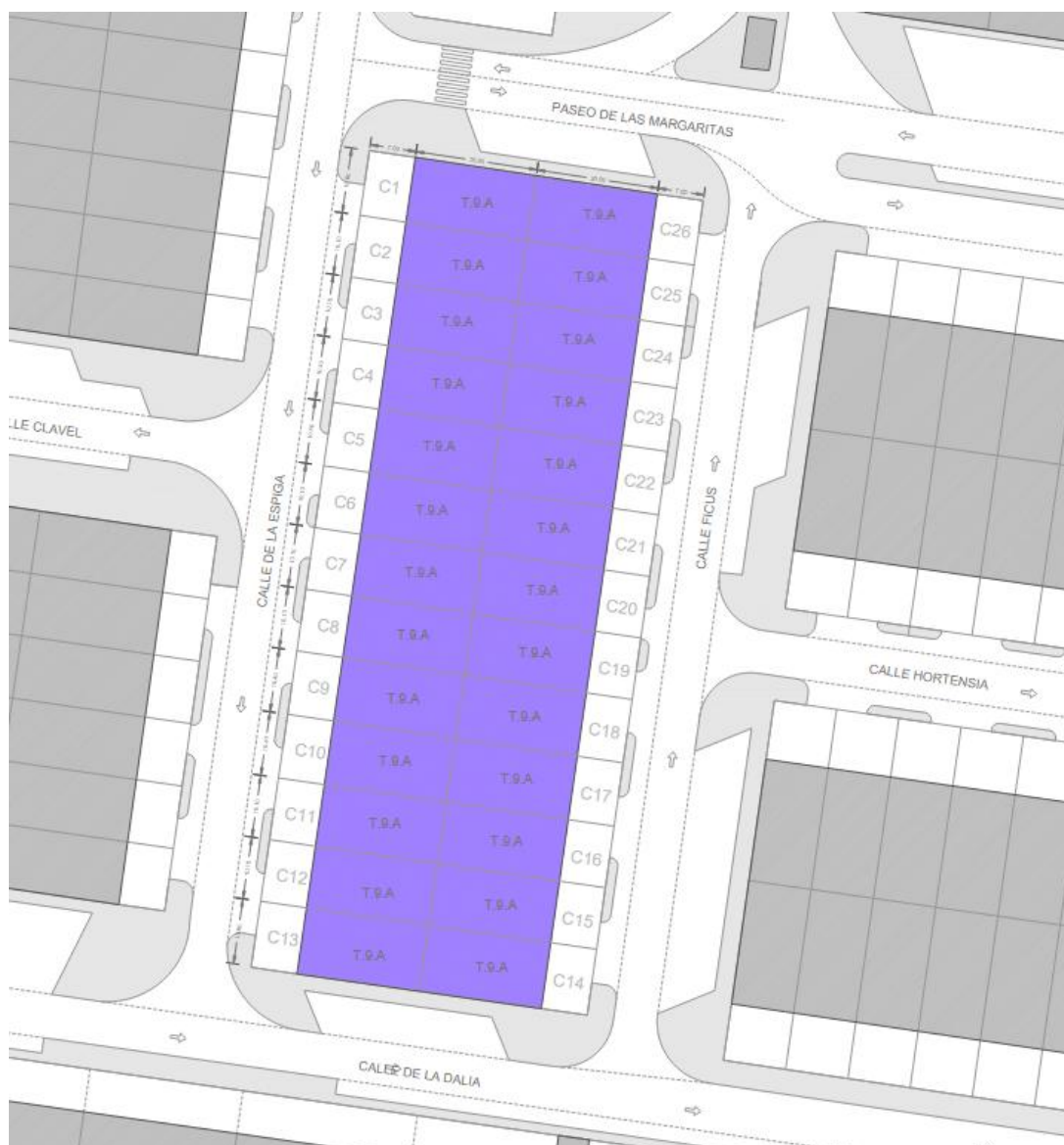
2. PARAMETROS URBANISTICOS ACTUALES

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN POLÍGONO INDUSTRIAL SEPES, MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES DEL FICUS, DE LA ESPIGA, PASEO DE LAS MARGARITAS Y DE LA DALIA (Expte. 16803/2024).

Condiciones de la Edificación

MANZANA INDUSTRIAL TIPOLOGÍA T.9.A (Nave Industrial Agrupada en Manzana)

- Edificabilidad: 1,22 m²t/m²s
- Edificabilidad Patrimonializada: 1,08 m²t/m²s
- Edificabilidad Sujeta a Plusvalía: 0,14 m²t/m²s
- Edificabilidad Máxima de Manzana: 8.884,80 m²t.
- Superficie ordenada: 7.270,00 m²
- Coeficiente de Ocupación: 90%
- Volumen Máximo: 52.344,00 m³.
- Altura Máxima: 8,00 metros.
- Parcela Mínima: 275,00 m².
- Frente de Parcela Mínimo: 10,00 metros.
- Retranqueo a frente de parcela: 7,00 metros.
- Entreplanta Máxima no computable: 25% de la nave.



3. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE

Conveniencia Del Estudio y Marco Normativo.

El Estudio de Transformación de uso, es un instrumento de ordenación urbanística que permite completar o adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales y / o Parciales.

Su objeto principal consiste en verificar la compatibilidad normativa, la viabilidad económica y las condiciones físicas del inmueble para el nuevo destino. El objetivo es asegurar que el inmueble pueda cumplir con los requisitos legales, urbanísticos y de habitabilidad del nuevo uso, así como los costes asociados, evitando así inversiones en vano.

El objetivo de este encargo, sería la transformación de uso de la parcela objeto de estudio, contenida por los planes (en este caso el Estudio de Detalle de 2024), siendo su uso actual, según el P.G. **Industrial T9**, (Industrial Agrupada en Manzana), según el P.P. (**Industrial Adosada - Tipo B**), y según Estudio de Detalle de 2024, **Industrial T.9.A** (Industrial Agrupada en Manzana), y con la intención de transformarlo en Edificio o Instalación de **Equipamiento Secundario con Alineación a Fachada T11**.

Se pretende así, con la redacción de este estudio de Transformación, cambiar el uso predominante de la parcela para adaptarla a las condiciones exigidas por la necesidad del promotor, sin perjudicar en ningún sentido a las parcelas colindantes.

Normativa Estatal.

A esta actuación le será de aplicación, con carácter general, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El art. 4.1 de este texto dispone que la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste.

Este ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

En el art. 7.1.b) de este texto normativo se consideran actuaciones de transformación urbanística, entre otras,

“b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”

En el art. 18 de este texto, se relacionan los deberes que comportan las actuaciones de dotación, que se modularán en función de la concreta actuación de que se trate. Entre estos deberes, está el de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Este porcentaje es del 15% en Melilla, con la opción de bajarlo al 10% o subirlo al 20% en función de las plusvalías que genere la concreta acción urbanística.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

El art. 125 del texto refundido de la ley de suelo de 1976 permite que las obligaciones de cesión de suelo podrán ser sustituidas, en casos justificados, por una indemnización económica.

Normativa Autonómica.

- **N:** De ámbito Autonómico.

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 inalterable 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 en el P.G.O.U.M. las operaciones para asegurar el mantenimiento del aprovechamiento se harán siguiendo el esquema descrito por esta normativa en el 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 apliquen 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 de 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 la calificación de nivel superior (asegurar la superficie mínima de uso característico).*

N. 272. Transformación de usos.

- a) *Respetando la composición de usos característicos mínimos exigibles en el nivel de uso superior), u operando siempre manteniendo las condiciones del nivel superior, son posibles operaciones de transformación de usos en suelo urbano tanto a nivel de Unidad Mínima Diferenciada como a nivel de Parcela.*
- b) *Para operar la transformación es necesaria la aprobación del correspondiente Estudio de Transformación (N. 116.d) que tendrá que estar aprobado antes de la solicitud de licencia para edificar el nuevo uso propuesto (N. 359). El Estudio de Transformación tendrá que asegurar que se mantiene el porcentaje mínimo de uso característico o principal en el nivel superior de asignación de uso.*
- c) *Cuando se transforme el uso de una parcela, se utilizarán los coeficientes de ponderación correspondientes a la tipología (de partida según el P.G.O.U.M. y de propuesta según el Estudio de Transformación) establecida en el cuadro de 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.*

(Antes de la transformación) / Superficie de suelo x Edificabilidad según P.G.O.U.M. x Coeficiente de uso según P.G.O.U.M. = Aprovechamiento lucrativo real de la parcela = (Después de la transformación) / Superficie de suelo x Edificabilidad después de la transformación x Coeficiente de uso propuesto por la transformación.

N. 274. Aprovechamiento en cada Unidad Mínima Diferenciada.

El aprovechamiento lucrativo de cada Unidad Mínima Diferenciada será el que se extraiga del uso materializable en cada una de sus parcelas en función de los usos y edificabilidad asignada por estas Normas, dentro de cada Barrio y Área de Reparto a cada tipología edificatoria.

N. 437.2. El Tipo edificatorio como base de la calificación urbanística.

La asignación de un tipo edificatorio concreto de una manzana o unidad mínima diferenciada constituye la base de la calificación y ordenación urbanística para esa manzana u unidad y por lo tanto determinas, mediante los parámetros específicos que rige su formalización física, las condiciones de aprovechamiento real o materializable en la mismo y para cada parcela.

Los tipos edificatorios descritos en el apartado siguiente atienden a la realidad urbana melillense. Podrían haberse enumerado más y quizá alguno de ellos desdoblado en varios, pero ello no hubiera sido contribuido a complejizar la regulación ordenancística en esta Normativa, recogiendo tipos que probablemente nunca tengan lugar en el territorio habida cuenta de la trayectoria histórica y dinámica urbana de este.

No obstante, los tipos definidos recogen determinaciones de carácter general que posibilitan la confirmación de nuevos modelos y variantes que pueden abrir el espectro lo suficiente para **no frustrar** cualquier iniciativa edificatoria que se pretenda, dando a la calificación y ordenación urbanística un carácter flexible que deber interpretar racionalmente los servicios técnicos municipales.

Así pues, el modelo que representa cada tipo edificatorio, con ser el característico de cada pieza urbana básica sobre la que se asigna Unidad Mínima diferenciada, no ha de ser el único aunque si el predominante – por razones obvias de ordenación y modelo de ciudad perseguido - y, en este sentido, se establece una compatibilidad general entre los distintos tipos que habrá de matizarse con las compatibilidades de usos que se recogen en la Normativa para los distintos niveles (global, particularizado y detallado).

N. 437.3. Clasificación Tipológica.

Los tipos edificatorios que se han definido para servir de base a la calificación y ordenación urbanística son los siguientes: *Uso genérico asociado y Tipo Edificatorio...*

Uso Genérico	Tipo Edificatorio
Residencial T1	Edificio de viviendas en manzana cerrada con patio de manzana
Residencial T2	Edificio de viviendas en manzana cerrada con patio de parcela
Residencial T3	Edificio de viviendas en bloque exento
Residencial T4	Edificio de viviendas en bloque aislado
Residencial T5	Viviendas unifamiliares y plurifamiliares agrupadas en manzana
Residencial T6	Vivienda unifamiliar adosada o en hilera
Residencial T7	Vivienda unifamiliar aislada y pareada
Equipamiento T8	Edificio o instalación singular primario dotacional
Industrial T9	Nave industrial agrupada en manzana
Industrial T10	Edificio o instalación singular de uso industrial
Equipamiento T11	Edificio o instalación de equipamiento secundario con alineación a fachada
Equipamiento T12	Edificio o instalación de equipamiento secundario aislado

El planeamiento de desarrollo del P.G.O.U toma como base para la ordenación y calificación de los terrenos que hayan de incorporarse al suelo urbano, a como para los ya urbanos en los que solo se haya definido su ordenación global, esta clasificación tipológica.

N. 437.4. Tipologías Edificatorias y Calificación Urbanística. Compatibilidades entre tipos edificatorios.

Con independencia de los grados de compatibilidad de usos en sus distintos niveles que se establecen en esta Normativa (nivel global, particularizado y detallado) y que tienen su correspondencia en cada nivel con las distintas tipologías edificatorias, se establece una compatibilidad /incompatibilidad general entre tipos edificatorios, determinada por las siguientes reglas:

1. El tipo edificatorio asignado a una Unidad mínima diferenciada será el característico de esa Unidad, debiendo extenderse como mínimo al 60% de la superficie total construida en la misma. El 40% restante podrán ocuparlo otros tipos edificatorios que sean compatibles con él.
2. Cada tipo edificatorio deberá destinarse al menos en un 60% de su superficie total construida al uso o usos detallados característicos asociados. El 40% restante podrá ser de otros asociados o no, pero compatibles con el característico.”

N. 437.7º. Tipologías Asignada

La tipología asignada a una unidad mínima diferenciada podrá cambiarse a otra asociada al mismo uso global y particularizado compatible, previa la tramitación de un estudio de detalle extendido a dicha unidad, en el que se justifique la conveniencia y oportunidad del cambio.

4. SOLUCION ADOPTADA

Como se menciona en la presente memoria, el objeto del estudio es la transformación del actual uso de la parcela señalada anteriormente como Industrial T9 según el P.G. Industrial Adosada, e Industrial **Agrupada en Manzana – Tipo T.9.A** según Estudio de Detalle de 2024, a **Equipamiento Secundario T11**. El objeto de esta transformación es redactar un Proyecto Básico y de Ejecución de una **CENTRO DE DANZA**, para la propietaria **BELÉN RÍOS MARTÍNEZ**, a la cual se desplazarán y aumentarán las actuales instalaciones de mencionada empresa privada.

Si partimos de la base de que en esta manzana se encuentran naves de antigua construcción **1996**, que consta de una altura de **9,00m** tal y como está determinado en el Estudio de Detalle, una geometría y configuración regida por los retranqueos permitidos en la normativa, y una ocupación en planta de (**90%** de la parcela), con una edificabilidad media de manzana de **1,220 m²/m²**, se establece la necesidad de cambiar el uso de esta nave, manteniendo todos los paramento anteriores relativos a ocupación, retranqueos y volumetría, con el fin de evitar discrepancias entre los planes urbanísticos.

Es de destacar que, dada la geometría de la manzana, existen **26** parcelas de geometría uniforme, de carácter rectangular y de dimensión similar. En el caso que nos ocupa, la nave tiene unas dimensiones en planta baja de **20,00 m** de fondo por **10,60 m** de ancho, con un retranqueo de **7,00 m** en frente de parcela (Porche), lo que da como resultado una parcela de igual anchura y con una longitud de **27,00m** con una superficie de **287,00 m²**. Tras la medición real se comprueba una ligera discrepancia con el catastro que cuadra con el muro medianero que la separa con la nave colindante.

La superficie construida total de la nave (planta baja y primera) es de **353,52 m²** aproximadamente, esta superficie no debe confundirse con la superficie ocupada de la nave, que es inferior, y cuenta con una superficie de **211,23 m²** (**10,55 x 20,00**). Lo que da como resultado una ocupación del **73,59%** (**211,23/287,00**), por unidad de nave, y una edificabilidad variable en función de la construcción existente en la entreplanta de la nave. Esta configuración se repite de manera similar en la nave contigua, con la misma tipología y forma. En la conformación de los volúmenes y alineaciones, no se altera en ningún aspecto las determinaciones establecidas en el PP.

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 estudio, se pretende transformar una superficie parcelaria de **287,00 m²**, incluida en una manzana de - originalmente - **85.580,00 m²** de suelo de superficie lucrativa (con calificación **T9 Industrial**, según PGOU de 1995, y de Industria Genérica según Plan Parcial).

No obstante, tras la aprobación del **Estudio de Detalle** que afectó a toda la manzana (aprobación definitiva en **BOME** del **16-12-2025**), se definió la superficie de lucrativa de la Unidad Mínima Diferenciada en **7.270,00 m²** (como consecuencia de las labores de urbanización de viales llevadas a cabo).

Cabe destacar, que la parcela sobre la que se está actuando, ocupa una superficie de **287,00 m²**, sobre una parcela de **7.270,00 m²**, lo que representa una superficie lucrativa del **3,95 %**, por lo tanto, se puede acreditar que se mantiene en el resto de la manzana un **96,05 %** del uso característico.

En cuanto a la superficie computable de la Nave, se hace referencia a ese **25%** no computable de la entreplanta que especifica la normativa del Estudio de Detalle, restándose está a la superficie construida, para poder calcular el total.

Superficie de Parcela:	287,00	m2
Superficie Construida P. Baja:	211,23	m2
Superficie Construida P. Alta:	142,29	m2c
Superficie Construida Total:	353,52	m2c
Superficie Total Computable:	287,00 x 1,080 = 309,96	m2

Para esta transformación de uso, se destaca que esta superficie existente está dentro de la patrimonializada en el Estudio de Detalle, que corresponde a **309,96 m²** (**287,00 x 1,080 m²/m²**) computables y **43,56 m²** que no computan (**43,56 m² < 25% 211,23 m²**).

A continuación se enumeran algunos aspectos que justificarían este cambio, creando una mejora en los equipamientos urbanos y sociales de la ciudad:

- 1- Concentración de equipamientos: Se pretende redactar un proyecto sobre la edificación a la que se remite este documento. Este proyecto destinará el edificio al uso de **Centro De Danza**, que atenderá la demanda de ocio de la ciudad. Dada la gran superficie que requiere dicha instalación, la Nave actual es una edificación perfecta para destinarla al uso previsto puesto que edificaciones en planta baja con estas dimensiones difícilmente se encuentran en zonas de uso Residencial de la Ciudad de Melilla.
- 2- Flujos y accesos: La Nave se encuentra en una calle con alto tráfico rodado y con numerosas zonas de aparcamiento. La Nave del ámbito de actuación, presenta calles de 15,00m de anchura con aparcamiento a ambos lados, por lo que el acceso a esta zona es un aspecto a tener en cuenta en cualquier uso de equipamiento.
- 3- Dinamizar una parte de la ciudad en crecimiento: La nave donde se pretende realizar la Actividad, es una nave sin ningún tipo de uso actual, situada al Este del Polígono Industrial SEPES, esta zona presenta naves de grandes dimensiones, por lo que darle un nuevo uso ayudara al crecimiento y enriquecimiento de la zona.
- 4- Empleo: Se generará empleo, motivado por aumento de los servicios que se prestan actualmente.

En cuanto a las características propias del nuevo uso, se trata de implantar una instalación de Equipamiento Secundario con Alineación a Fachada, T-11, para un **Centro De Danza**. Esta tipología es compatible con el uso genérico industrial de la manzana. No obstante, y como prevé la descripción tipológica T-11 del PGOU, Norma 439,

“c) Las edificaciones de equipamiento secundario asimilables a la presente tipología, que puedan resultar ubicables por compatibilidad de usos dentro de una manzana o Unidad mínima diferenciada con distinta tipología característica asignada, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondiente a dicha tipología característica en todo lo referente a configuración de alineaciones, retranqueos, alturas, etc, adecuando en lo posible sus características propias a las de aquella”.

En aplicación de esta norma, se mantiene la configuración arquitectónica de la Nave cuyo uso se transforma, permitiéndose el retranqueo en fachada y en fondo de parcela.

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 **N-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 Espiga, Ficus, Dalia y Paseo de las Margaritas. Esta manzana está situada al Este del Polígono Sepes. La nave cuya transformación de uso se propone, tiene frente a la calle Espiga.

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.

De igual forma, debe señalarse que no se aplica la prohibición de tramitar la solicitud según los criterios de **23-10-2015** por encontrarse los expedientes de disciplina caducados.

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**.

ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO SOBRE LA MANZANA OBJETO DE ESTUDIO

Manzana

La manzana, objeto del presente estudio, se encuentra clasificada como suelo urbano de actuación directa, de carácter Industrial con tipología T.9.A, con las determinaciones procedentes del Estudio de Detalle.

Según dicho plan, la manzana está compuesta de **26** parcelas de diferente superficie, diferenciando principalmente 3 tipos, las de **287,00 m²**, **284,00 m²** y **275,00 m²** de superficie, dando como resultado una superficie máxima de manzana de **7.270,00 m²** que ordenaba el P.P. y el estudio de Detalle.

Parcela

La parcela está calificada según el vigente Estudio de Detalle, como Industrial Agrupada en Manzana – **Tipo T.9.A**. La edificación existente en la parcela es un Almacén o Nave en esquina de manzana, adosada a otras parcelas de similar uso, con una superficie de **287,00 m²**.

- De acuerdo con el Estudio de Detalle, la tipología edificatoria IN (**Tipo T.9.A**), tendría asignada una edificabilidad de **1,220 m²/m²** y una edificabilidad patrimonializada de **1,080 m²/m²**

FICHA	IN-T.9.A
Calificación Tipo:	Industrial Agrupada en Manzana
Tipología Edificatoria:	Edificación Agrupada
Edificabilidad máxima:	1,220 m ² /m ²
Edificabilidad Patrimonializada:	1,08 m ² /m ²
Edificabilidad Sujeta a Plusvalías:	0,14 m ² /m ²
Superficie ordenada:	7.270,00 m ²
Coefficiente Ocupación:	90%
Volumen máximo:	52.344,00 m ³
Altura máxima:	8,00 m
Parcela mínima:	275,00 m ²
Frente de Parcela mínimo:	10,00m
Retranqueo a frente de parcela:	7,00m
Entreplanta Máxima no computable:	25% de la Nave

Lindes

- **Al Norte:** Con vial existente, Paseo de las Margaritas.
- **Al Sur:** Medianería con nave, C-2.
- **Al Oste:** Con vial existente, calle Espiga.
- **Al Este:** Medianería con nave, C-26.

Ámbito Legal

Se redacta el presente Estudio de Transformación de Uso en el contexto determinado por el **Estudio De Detalle De Parcela En Polígono Industrial SEPES**, definitivamente aprobado el 11 de Diciembre de 2025, y conforme a los criterios de interpretación aprobados mediante Orden del Consejero de Fomento de fecha 19 de octubre de 2015, N° 562, publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad el 23/10/2015 y su modificación por Orden de Fecha 18/06/2025, publicada en el BOME de 20/06/2025.

Infraestructuras Existentes

Servicios Urbanísticos: La Nave/Almacén dispone de todos los servicios urbanísticos; Abastecimiento de Agua, Electrificación, Saneamiento y Red Telefónica. Dichas calles están asfaltadas e integradas en la red viaria.

Objetivos Del Estudio De Transformación

El objetivo de este informe es el desarrollo del Estudio de Transformación de Uso de la Nave situada en la **Calle de la Espiga, Nº17, Nave C1**, con uso actual de **Industrial Agrupada en Manzana – Tipo T.9.A**, el con el fin de transformar al uso de **Equipamiento Secundario T11** con alineación de fachada.

El P.G.O.U.M. permite dicha Transformación mediante las normas **N.116, N.272 y N.274**.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en esta normativa, se observa lo siguiente:

- a) El ámbito mínimo de actuación para un expediente de transformación de uso debe ser la parcela; la **N.112** del PGOU, en su letra g) se expresa en el sentido de que “El soporte espacial o territorial del uso y calificación detallada es la parcela.” Otras normas del PGOU como la **N.116** y la **N.264** fijan la parcela como la unidad mínima de intervención urbanística, diferenciándose así, los conceptos de parcela y finca (art. 26 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).
- b) Desde el punto de vista urbanístico, hay otros requisitos que deben cumplirse, y que son los siguientes:
 - Debe mantenerse el 60 % del uso característico de la Unidad Urbanística Superior. Al actuar sobre una parcela, la unidad urbanística superior es la manzana, por lo que debe mantenerse en ésta, al menos, como uso característico o principal el 60% de la calificación asignada por el PGOU. Puesto que la superficie construida máxima de la manzana es de **8.884,80 m²**, y el nuevo uso transformado puede alcanzar una superficie construida máxima de **241,90 m²**, es decir, aproximadamente un **2,72 %**, se sigue manteniendo como uso característico el **97,28 %** de la edificabilidad materializable.
 - Según la norma **N.272** del PGOU, redactada al amparo de los principios y técnicas urbanísticas de la Ley del Suelo de 1992, y utilizando como referente la técnica del aprovechamiento tipo, en todo expediente de transformación de uso se debe cumplir la siguiente igualdad:

Algebraicamente, el cálculo del aprovechamiento lucrativo real de una Unidad Mínima Diferenciada se representa por la siguiente expresión:

$$\frac{(\text{Antes de la transformación}) / \text{Superficie de suelo} \times \text{Edificabilidad según PGOU} \times \text{Coeficiente de uso según PGOU}}{\text{Aprovechamiento lucrativo real de la parcela} = \frac{(\text{Después de la transformación}) / \text{Superficie de suelo} \times \text{Edificabilidad después de la transformación} \times \text{Coeficiente de uso propuesto por la transformación}}$$

Con esta fórmula se pretendía mantener inalterado el aprovechamiento de las Áreas de Reparto, aunque significase bajar la edificabilidad materializable de algunas parcelas, lo que actualmente, a pesar de haberse suprimido los aprovechamientos tipo en suelo urbano consolidado, se sigue cumpliendo, al ser norma específica y excepcional del PGOU.

El presente expediente afecta a una parcela consolidada por la edificación, en la que la edificabilidad materializada sería superior a la permitida tras el expediente de transformación de uso. No obstante, esta edificabilidad es consecuencia de unas obras ejecutadas sin licencia (por lo que no nos encontramos ante un caso de edificación en situación de fuera de ordenación, tal y como lo define la Ley del Suelo). Es por ello que **NO** es aplicable el Criterio de Interpretación publicado en el **BOME de 20/06/2025**, en el sentido de que se no se podría tramitar la Transformación en el caso de que la edificabilidad resultante del nuevo uso sea inferior a la consolidada.

No obstante, con la transformación de uso prevista a la tipología **T11** (Equipamiento Secundario), la tipología urbanística resultante permitiría que la entreplanta no computase a efectos de edificabilidad (**N. 412**), siempre que ésta cumpla las disposiciones exigibles en la **N.409**.

El mecanismo de la figura de la Transformación de Uso se utilizará, en estos casos, principalmente para la cuantificación y pago de plusvalías e, hipotéticamente, en el caso de que se proceda a la demolición de lo construido y se solicite una licencia para la nueva edificación.

La aplicación de la fórmula de la **N.272** exige, por tanto, partir de la edificabilidad de la parcela afectada y aplicar los coeficientes de homogeneización de la norma **N.268** del PGOU.

MANZANA INDUSTRIAL (Según Normativa Estudio de Detalle)	
Superficie de Manzana.	7.270,00 m ² .
Edificabilidad Asociada.	8.884,80 m ² T.
Edificabilidad Media.	1,220 m ² /m ² .
Volumen Máximo.	52.344,00 m ³
Uso.	Industrial.
Tipología	T.9.A (Agrupada).
Número De Naves.	26 Unidades.
Altura Máxima.	8,00 m.
Coeficiente Ocupación.	90 %

Estos son los parámetros urbanísticos que tiene como límite la Manzana objeto de Estudio según determinaciones del PP y estudio de Detalle.

5. TRANSFORMACIÓN DE USO

Parámetros resultantes del expediente de transformación

AMBITO DE APLICACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN POLÍGONO IND. SEPES
CALIFICACIÓN TIPO	INDUSTRIAL AGRUPADA EN MANZANA - TIPO T.9.A. (T9 según PG)
SUPERFICIE DE LA PARCELA	287,00 m ²

Tomaremos los datos de: “APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN POLÍGONO INDUSTRIAL SEPES, MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES DEL FICUS, DE LA ESPIGA, PASEO DE LASMARGARITAS Y DE LA DALIA (Expte. 16803/2024).”

FICHA	ACTUAL	PROPUESTA
Calificación Tipo.	Industrial – Tipo T.9.A	Tipo T11
Tipología Edificatoria.	Agrupada en Manzana	Equipamiento Secundario T11
Edificabilidad máxima.	1,220 m ² /m ²	0,843 m ² /m ²
Patrimonializada:	1,080 m ² /m ²	0,745 m ² /m ²
Sujeta a Plusvalía:	0,140 m ² /m ²	0,098 m ² /m ²
Coeficiente Ocupación.	90%	90%
Altura máxima.	8,00 m	8,00 m
Parcela Mínima.	275,00 m ²	275,00 m ²
Retranqueos Mínimos.		
A fondo de Parcela:	Sin Retranqueo	Sin Retranqueo
A lindero Lateral:	Sin Retranqueo	Sin Retranqueo
A frente de calle:	7,00m	7,00m
Aparcamientos Interiores.	25%	25%

NOTA: La superficie construida actual, que es de 353,52 m²c, es la que se reconoce para los efectos derivados de la transformación de uso, de los cuales computan 309,96 m² (287,00 x 1,080 m²/m²) y 43,56 m² que no computan (43,56 m² < 25% 211,23 m²)

Edificabilidad

En este caso la edificabilidad actual de la parcela, según se deriva del Estudio de Detalle aplicable a la manzana, es la siguiente:

- Edificabilidad: **1,220 m²/m²s**
- Edificabilidad Patrimonializada: **1,080 m²/m²s**
- Edificabilidad Sujeta a Plusvalía: **0,140 m²/m²s**

Por tanto, el aprovechamiento máximo materializable en esta parcela será, actualmente, de **287,00 x 1,220 = 350,75 m²**, de los cuales:

- Patrimonializados: $287 \times 1,08 = 309,96 \text{ m}^2$
- Sujetos a plusvalía: $287 \times 0,14 = 40,79 \text{ m}^2$

La edificabilidad propuesta **NO** se modifica, aunque se calcula para comprobar la diferencia.

Para conocer la edificabilidad resultante tras la transformación, debemos conocer el coeficiente de homogeneización de la tipología resultante, la **T11 (edificio o instalación de equipamiento secundario con alineación a fachada)**. Puesto que este dato no figura en la **N.268** del PGOU para el área de reparto 15, tomaremos como referencia, para fijar este valor, la ponderación de la T12 en esta área, que es de 1,50 la homogeneización de ambas tipologías en el área de reparto 19.2, en que a la tipología **T9** (Asimilable a la **T.9.A** aprobada en ED) se le asigna un coeficiente de homogeneización de **1,05**, y a la tipología **T11** de **1,50**, y el resto de áreas de reparto, en las que la ponderación entre la T11 y la T12 es de 5 puntos básicos de exceso en la segunda. Con estos datos, parece razonable fijar un coeficiente de homogeneización de la T11 para esta área, en **1,45**.

COEFICIENTES	T9	T11
P.P. MELILLA INDUSTRIAL SECTOR S.10.I	1,00	1,45

Con estos parámetros, la edificabilidad máxima del nuevo uso resultante se obtendría de la siguiente fórmula: $(287,00 \times 1,220) / 1,45 = 241,90 \text{ m}^2\text{c}$, en la que la edificabilidad sería $241,90 / 287,00 = 0,843 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, de los cuales:

Edificabilidad Patrimonializada:

- $287,00 \times 1,08/1,45 = 213,77 \text{ m}^2\text{c}$. O bien $213,77 / 287,00 = 0,745 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Edificabilidad Sujeta a plusvalía:

- $287,00 \times 0,14/1,45 = 28,13 \text{ m}^2\text{c}$. O bien $28,13 / 287,00 = 0,098 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Dado que no puede utilizarse el criterio de edificabilidad materializada superior a la permitida en parcela consolidada (NO es aplicable el Criterio de Interpretación publicado en el BOME de 20/06/2025), se comprueba si la parcela resultante tendría edificabilidad suficiente para absorber la edificación tras el cambio de uso propuesto:

Superficie construida total: **353,52 m²**, de los cuales:

- **211,23 m²** se encuentran en Planta Baja
- **142,29 m²** se encuentran en Entreplanta

Al no computar la entreplanta, la edificabilidad consumida debe referirse sólo a la Planta baja, ascendiendo a: **211,23 m²**. Dado que la edificabilidad patrimonializada tras la transformación de usos es mayor a la necesaria ($213,77 \text{ m}^2\text{c} > 211,12 \text{ m}^2$), no habría inconveniente en permitir la transformación de usos pretendida.

Mantenimiento del aprovechamiento

Siguiendo la Norma **N.116 c)**, se obtiene:

- Coeficientes aplicables: Según el Cuadro 8, para el Área de Reparto (NO SE CONCRETA) a la que pertenece la parcela, los coeficientes aplicables son: T9 = 1,00 y T11 = 1,45, como se refleja en la memoria.
- De acuerdo con la fórmula expresada en la Norma **N. 272 c)**, obviando la superficie de la parcela que no afecta a esta comprobación, para el nuevo uso resulta como edificabilidad máxima:

$$E. \text{ máx.} = (1,220 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1,00) / 1,450 = 0,843 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

La parcela existente tiene **1,220 m²/m²** de edificabilidad máxima de los cuales **1,080 m²/m²** están patrimonializados siendo superior a la edificabilidad calculada **0,843 m²/m²**, por lo que se mantendrá la edificabilidad patrimonializada previa con las correspondientes plusvalías.

Calificación actual de la parcela

CALIFICACIÓN	Manzana Cerrada – Industrial
TIPOLOGÍA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Industrial Agrupada en Manzana - Tipo T.9.A
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,220 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZADA	1,080 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD SUJETA A PLUSVALIA	0,140 m ² /m ²

Compatibilidad de usos

De acuerdo con el Cuadro 12.1 de compatibilidad entre calificaciones (tipologías edificatorias) del PGOU 1995, para el uso **Industrial** y tipología **T9**, el uso **Equipamiento Secundario con Alineación a Fachada T11** propuesto resulta **“COMPATIBLE O PERMITIDO”**.

USO GENÉRICO	CALIF. GLOBAL	RESIDENCIAL							INDUSTRIAL		E.SECUNDARIO		E.PRIMARIO	VIARIO Y ESPACIOS LIBRES				
		T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T9	T10	T11	T12	T8	V	P	J	PL	AJ
RESIDENCIAL	R1(60%)	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	R2(60%)	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	R3(60%)	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
INDUSTRIAL	I(60%)	✱	○	✱	✱	○	✱	✱	✱	✱	○	○	○	○	○	○	○	○
E.SECUNDARIO	ES(60%)	✱	○	✱	✱	○	✱	✱	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
E.PRIMARIO	EP(60%)	✱	○	✱	✱	○	✱	✱	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
VIARIO	Viario/Calles	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱
	Parques	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱	✱

LEYENDA:

- ✱ CARACTERÍSTICOS O PRINCIPALES
- COMPATIBLES O PERMITIDOS
- PROHIBIDOS

Regulación de los Usos

- Taller - Carácter: Característicos o principales
- Industria - Carácter: Característicos o principales
- Almacén - Carácter: Característicos o principales

Compatibilidad morfológica

De acuerdo con la Norma **N.438**, la tipología edificatoria **T9** actual, tiene asignada por el vigente P.G.O.U. una morfología de **Manzana Cerrada**.

En el caso de la tipología **T11**, el P.G.O.U. exige igualmente **Manzana Cerrada** por lo que se seguirá lo expuesto en el Plan vigente.

Aparcamiento

Al producirse una transformación de uso, el nuevo propuesto debe cumplir el resto de la normativa del PGOU, en concreto la **N.287** sobre reserva de aparcamientos en Equipamiento Secundario.

Según la interpretación de esta norma, se deben reservar en usos de equipamiento secundario **una plaza de aparcamiento por cada 100 m²c a partir de 600 m²c**. En nuestro caso al tener menos de 600 m²c no sería necesario reserva de aparcamientos. Interpretándose esta reserva en el sentido más favorable a la actuación, por lo que se considera que los primeros 600 m²c están exentos de dicha reserva. La reserva se acreditará por m²c materializado, según se justifique en la licencia de obra para adaptación al nuevo uso.

Niveles superiores de calificación urbanística

N. 272. Transformación de usos

Respetando la composición de usos característicos mínimos exigibles en el nivel de uso superior), u operando siempre manteniendo las condiciones del nivel superior, son posibles operaciones de transformación de usos en suelo urbano tanto a nivel de Unidad Mínima Diferenciada como a nivel de Parcela.

Con el estudio propuesto se cumplen los requisitos expuestos en la normativa del vigente ESTUDIO DE DETALLE se respeta la composición de usos característicos mínimos exigibles en el nivel de uso superior, puesto que se solicita la transformación de uso de una parcela dentro de una manzana. El uso resultante de la solicitud (**Equipamiento Secundario**) ocupará menos del **40%** de la edificabilidad máxima de la superficie de la Manzana, tal y como se justifica a continuación:

Justificación de que con esta transformación de uso y los usos compatibles existentes no se supera el 40% del uso compatible de la manzana.

No se supera la edificabilidad máxima de la manzana, la cual es inferior al 40% de la manzana total, entendiendo como tal la formada por todas las naves y construcciones de diferente uso (Industrial y Equipamiento), tal y como se observa en los planos adjuntos. Las superficies del resto de las parcelas son las del catastro.

Uso	Superficie Parcela (m ²)	%	Edificabilidad Max. (m ² /m ²)	Edificabilidad Max. (m ²)
Uso Industrial. T.9.A	6.983,00	96,05	1,220	8.534,05
Uso Equipamiento Propuesto	287,00	3,95	1,080	309,96
	7.272,00 m²	100,00		8.844,01 m²
Limite:	8.844,01 m ²	40%	3.537,60 m ²	
Total, Equipamiento:	309,96 m²	< 40%	3.537,60 m²	

Tampoco se supera el porcentaje de lo construido actualmente según superficies del catastro. Se anexan todas las fichas catastrales de la parcela de la manzana.

NAVE	PARCELA	CATASTRO	SUP. PARCELA	USO	P. Baja	Puerta - Acceso	P. Primera	SUP. CONSTRUIDA	AÑO
C1	1	5232501WE0053S0001PK	287,00	Industrial	211,23	0,00	142,29	353,52	1996
C26	2	5232502WE0053S0001LK	287,00	Industrial	211,00	76,00	38,00	325,00	1996
C25	3	5232503WE0053S0001TK	275,00	Industrial	202,00	0,00	0,00	202,00	1996
C24	4	5232504WE0053S0001FK	275,00	Industrial	202,00	73,00	36,00	311,00	1996
C23	5	5232505WE0053S0001MK	284,00	Industrial	209,00	0,00	0,00	209,00	1996
C22	6	5232506WE0053S0001OK	284,00	Industrial	191,00	18,00	127,00	336,00	1996
C21	7	5232507WE0053S0001KK	275,00	Industrial	202,00	0,00	0,00	202,00	1996
C20	8	5232508WE0053S0001RK	275,00	Industrial	202,00	37,00	0,00	239,00	1996
C19	9	5232509WE0053S0001DK	275,00	Industrial	202,00	0,00	0,00	202,00	1996
C18	10	5232510WE0053S0001KK	284,00	Industrial	209,00	0,00	0,00	209,00	1996
C17	11	5232511WE0053S0001RK	284,00	Industrial	209,00	0,00	0,00	209,00	1996
C16	12	5232512WE0053S0001DK	275,00	Industrial	202,00	36,00	0,00	238,00	1996
C15	13	5232513WE0053S0001XK	275,00	Industrial	202,00	0,00	0,00	202,00	1996
C14	14	5232514WE0053S0001IK	287,00	Industrial	211,00	0,00	0,00	211,00	1996
C13	15	5232515WE0053S0001JK	287,00	Industrial	211,00	0,00	0,00	211,00	1996
C12	16	5232516WE0053S0001EK	275,00	Industrial	202,00	30,00	0,00	232,00	1996
C11	17	5232517WE0053S0001SK	275,00	Industrial	202,00	0,00	0,00	202,00	1996
C10	18	5232518WE0053S0001ZK	284,00	Industrial	209,00	0,00	0,00	209,00	1996
C9	19	5232519WE0053S0001UK	284,00	Industrial	209,00	0,00	130,00	339,00	1996
C8	20	5232520WE0053S0001SK	275,00	Industrial	202,00	0,00	0,00	202,00	1996
C7	21	5232521WE0053S0001ZK	275,00	Industrial	202,00	0,00	0,00	202,00	1996
C6	22	5232522WE0053S0001UK	275,00	Industrial	187,00	15,00	153,00	355,00	1996
C5	23	5232523WE0053S0001HK	284,00	Industrial	209,00	0,00	0,00	209,00	1996
C4	24	5232524WE0053S0001WK	284,00	Industrial	209,00	0,00	0,00	209,00	1996
C3	25	5232525WE0053S0001AK	275,00	Industrial	202,00	0,00	73,00	275,00	1996
C2	26	5232526WE0053S0001BK	275,00	Industrial	202,00	0,00	0,00	202,00	1996
			7.270,00		5.311,23	285,00	699,29	6.295,52	

NAVE	Nº	CATASTRO	SUP. PARCELA	USO	SUP. CONSTRUID A	TIPO DE NAVE	EDIF. MAX.	OCUPACION MAX.	SUP. CONS. MAX.
C1	1	5232501WE0053S0001PK	287,00	Industrial	353,52	T-9-A	1,22	90%	350,75
C26	2	5232502WE0053S0001LK	287,00	Industrial	325,00	T-9-A	1,22	90%	350,75
C25	3	5232503WE0053S0001TK	275,00	Industrial	202,00	T-9-A	1,22	90%	336,08
C24	4	5232504WE0053S0001FK	275,00	Industrial	311,00	T-9-A	1,22	90%	336,08
C23	5	5232505WE0053S0001MK	284,00	Industrial	209,00	T-9-A	1,22	90%	347,08
C22	6	5232506WE0053S0001OK	284,00	Industrial	336,00	T-9-A	1,22	90%	347,08
C21	7	5232507WE0053S0001KK	275,00	Industrial	202,00	T-9-A	1,22	90%	336,08
C20	8	5232508WE0053S0001RK	275,00	Industrial	239,00	T-9-A	1,22	90%	336,08
C19	9	5232509WE0053S0001DK	275,00	Industrial	202,00	T-9-A	1,22	90%	336,08
C18	10	5232510WE0053S0001KK	284,00	Industrial	209,00	T-9-A	1,22	90%	347,08
C17	11	5232511WE0053S0001RK	284,00	Industrial	209,00	T-9-A	1,22	90%	347,08
C16	12	5232512WE0053S0001DK	275,00	Industrial	238,00	T-9-A	1,22	90%	336,08
C15	13	5232513WE0053S0001XK	275,00	Industrial	202,00	T-9-A	1,22	90%	336,08
C14	14	5232514WE0053S0001HK	287,00	Industrial	211,00	T-9-A	1,22	90%	350,75
C13	15	5232515WE0053S0001JK	287,00	Industrial	211,00	T-9-A	1,22	90%	350,75
C12	16	5232516WE0053S0001EK	275,00	Industrial	232,00	T-9-A	1,22	90%	336,08
C11	17	5232517WE0053S0001SK	275,00	Industrial	202,00	T-9-A	1,22	90%	336,08
C10	18	5232518WE0053S0001ZK	284,00	Industrial	209,00	T-9-A	1,22	90%	347,08
C9	19	5232519WE0053S0001UK	284,00	Industrial	339,00	T-9-A	1,22	90%	347,08
C8	20	5232520WE0053S0001SK	275,00	Industrial	202,00	T-9-A	1,22	90%	336,08
C7	21	5232521WE0053S0001ZK	275,00	Industrial	202,00	T-9-A	1,22	90%	336,08
C6	22	5232522WE0053S0001UK	275,00	Industrial	355,00	T-9-A	1,22	90%	336,08
C5	23	5232523WE0053S0001HK	284,00	Industrial	209,00	T-9-A	1,22	90%	347,08
C4	24	5232524WE0053S0001WK	284,00	Industrial	209,00	T-9-A	1,22	90%	347,08
C3	25	5232525WE0053S0001AK	275,00	Industrial	275,00	T-9-A	1,22	90%	336,08
C2	26	5232526WE0053S0001BK	275,00	Industrial	202,00	T-9-A	1,22	90%	336,08
			7.270,00		6.295,52				8.884,80

El resultado es el siguiente:

Limite:	8.884,80 m ²	40%	3.553,92 m ²
Total, Equipamiento Propuesto:	350,75 m²	< 40%	3.553,92 m²

El único equipamiento en la manzana sería el de la parcela propuesta. (Se desconoce que exista otro uso similar en la manzana).

6. RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA MANZANA

PARAMETROS URBANISTICOS DE LA PARCELA PROPUESTA

Condiciones de la Edificación:

- Calificación Tipo: Tipo T.11
- Tipo de construcción: Equipamiento Secundario
- Índice de piso: 0,843 m²/m².
- Ocupación máxima sobre parcela: 90%.
- Altura Máxima: 8,00m.
- Parcela Mínima: 275,00 m².
- Frente de Parcela Mínimo: 10,00 metros.
- Retranqueos mínimos: al frente de la calle 7,00 m.
- Retranqueo al fondo de la parcela: Sin Retranqueo
- Retranqueo al lateral de la parcela: sin retranqueo. (Ocupando el total de la anchura)
- Entreplanta Máxima no computable: 25% de la nave.

Comparativa

Se incluye la comparativa entre las características para la edificación actual y resultante, para una tipología “T-11-EDIFICIO O INSTALACIÓN DE EQUIPAMIENTO SECUNDARIO CON ALINEACIÓN A FACHADA”:

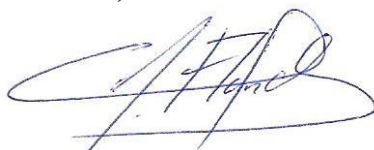
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA PARCELA PROPUESTA

FICHA	ACTUAL	PROPUESTA
Calificación Tipo:	Industrial – Tipo T.9.A	Tipo T11
Tipología Edificatoria:	Agrupada en Manzana	Equipamiento Secundario T11
Edificabilidad máxima, de la cual:	1,220 m ² /m ²	0,841 m²/m²
Patrimonializada:	1,080 m ² /m ²	0,745 m ² /m ²
Sujeta a Plusvalía:	0,140 m ² /m ²	0,098 m ² /m ²
Coeficiente Ocupación:	90%	90%
Altura máxima:	8,00 m	8,00 m
Parcela Mínima:	275,00 m ²	275,00 m ²
Retranqueos Mínimos:		
A fondo de Parcela:	Sin Retranqueo	Sin Retranqueo
A lindero Lateral:	Sin Retranqueo	Sin Retranqueo
A frente de calle:	7,00m	7,00m
Entreplanta Máxima no computable:	25%	25%

NOTA: Tras la transformación de uso de la parcela a **T11**, la entreplanta no computa si cumple **N.409/N.412**, por lo que la edificabilidad consumida se refiere a la planta baja: **211,23 m²**, y esta queda por debajo de **213,77 m²** permitidos.

Las determinaciones de la tipología establecida a nivel del PGOU, PP y Estudio de Detalles, que desarrolla el sector, se ven modificadas con la concreción de un nuevo tipo edificatorio **Tipo T11** (Propuesta), que, sin superar los parámetros establecidos de volumen máximo y techo máximo edificable, modifican las características de esta manzana en lo referente a los parámetros de uso de la parcela, antes mencionados.

En Melilla, a 10 de Julio de 2026



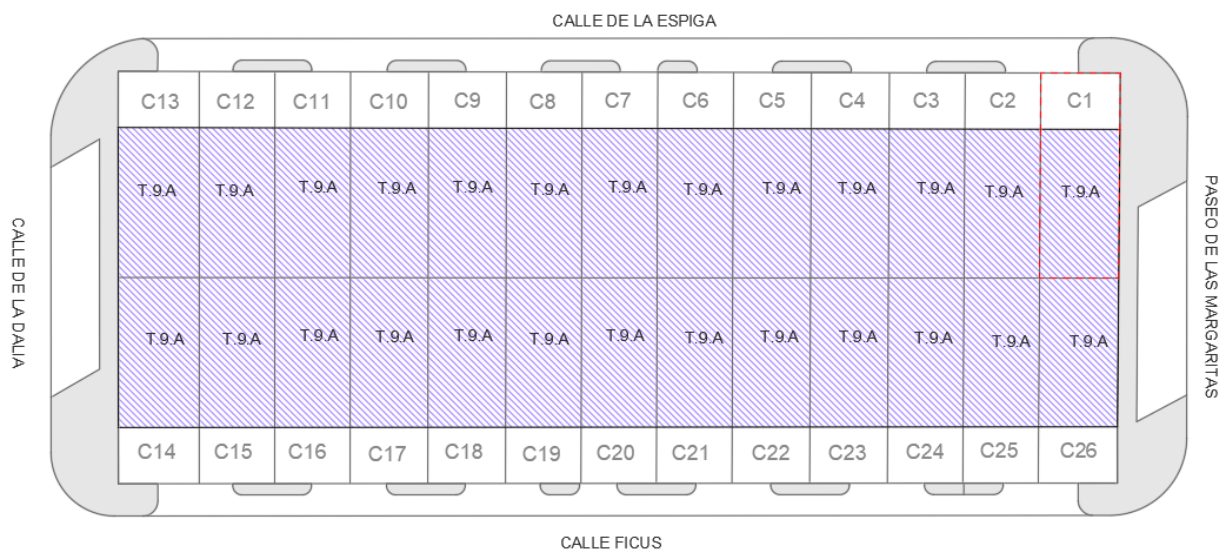
D. Juan José Flandes Cantón
Arquitecto N°87 COACAM

NUMERACIÓN PLANOS CATASTRALES

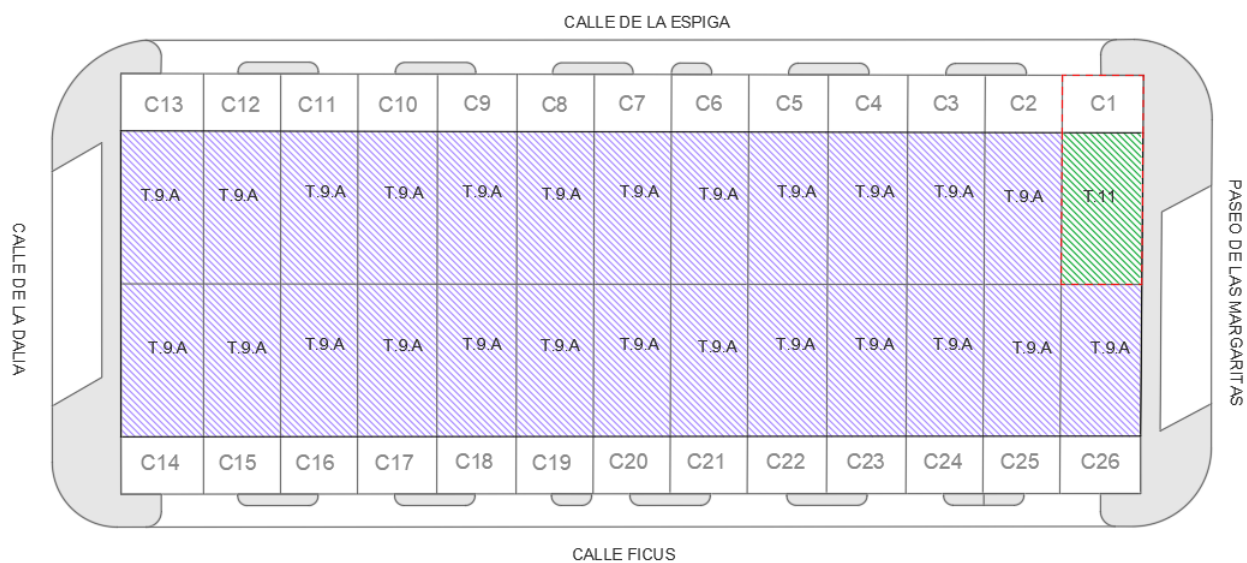


DIRECCION	NAVE	PARCELA	CATASTRO	USO	SUP. CONSTRUIDA	AÑO	% DEL INMUEBLE	SUP. PARCELA
CL DE LA ESPIGA 17	C1	1	5232501WE0053S0001PK	Industrial	353,52	1996	100,00	287,00
CL DEL FICUS 2	C26	2	5232502WE0053S0001LK	Industrial	325,00	1996	100,00	287,00
CL DEL FICUS 4	C25	3	5232503WE0053S0001TK	Industrial	202,00	1996	100,00	275,00
CL DEL FICUS 6	C24	4	5232504WE0053S0001FK	Industrial	311,00	1996	100,00	275,00
CL DEL FICUS 8	C23	5	5232505WE0053S0001MK	Industrial	209,00	1996	100,00	284,00
CL DEL FICUS 10	C22	6	5232506WE0053S0001OK	Industrial	336,00	1996	100,00	284,00
CL DEL FICUS 12	C21	7	5232507WE0053S0001KK	Industrial	202,00	1996	100,00	275,00
CL DEL FICUS 14	C20	8	5232508WE0053S0001RK	Industrial	239,00	1996	100,00	275,00
CL DEL FICUS 16	C19	9	5232509WE0053S0001DK	Industrial	202,00	1996	100,00	275,00
CL DEL FICUS 18	C18	10	5232510WE0053S0001KK	Industrial	209,00	1996	100,00	284,00
CL DEL FICUS 20	C17	11	5232511WE0053S0001RK	Industrial	209,00	1996	100,00	284,00
CL DEL FICUS 22	C16	12	5232512WE0053S0001DK	Industrial	238,00	1996	100,00	275,00
CL DEL FICUS 24	C15	13	5232513WE0053S0001XK	Industrial	202,00	1996	100,00	275,00
CL DEL FICUS 26	C14	14	5232514WE0053S0001IK	Industrial	211,00	1996	100,00	287,00
CL DE LA ESPIGA 41	C13	15	5232515WE0053S0001JK	Industrial	211,00	1996	100,00	287,00
CL DE LA ESPIGA 39	C12	16	5232516WE0053S0001EK	Industrial	232,00	1996	100,00	275,00
CL DE LA ESPIGA 37	C11	17	5232517WE0053S0001SK	Industrial	202,00	1996	100,00	275,00
CL DE LA ESPIGA 35	C10	18	5232518WE0053S0001ZK	Industrial	209,00	1996	100,00	284,00
CL DE LA ESPIGA 33	C9	19	5232519WE0053S0001UK	Industrial	339,00	1996	100,00	284,00
CL DE LA ESPIGA 31	C8	20	5232520WE0053S0001SK	Industrial	202,00	1996	100,00	275,00
CL DE LA ESPIGA 29	C7	21	5232521WE0053S0001ZK	Industrial	202,00	1996	100,00	275,00
CL DE LA ESPIGA 27	C6	22	5232522WE0053S0001UK	Industrial	355,00	1996	100,00	275,00
CL DE LA ESPIGA 25	C5	23	5232523WE0053S0001HK	Industrial	209,00	1996	100,00	284,00
CL DE LA ESPIGA 23	C4	24	5232524WE0053S0001WK	Industrial	209,00	1996	100,00	284,00
CL DE LA ESPIGA 21	C3	25	5232525WE0053S0001AK	Industrial	275,00	1996	100,00	275,00
CL DE LA ESPIGA 19	C2	26	5232526WE0053S0001BK	Industrial	202,00	1996	100,00	275,00
					6.295,52			7.270,00

PLANO DE LA MANZANA DE ESTUDIO



PLANO DE LA MANZANA PROPUESTA



-  INDUSTRIAL - T.9.A
-  EQUIPAMIENTO 2°

6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDEN 562, DE 19-10-2015

- Cumple la norma **N. 116**. Transformación de usos.
- Cumple la norma **N. 272**. Transformación de usos.

(Antes de la transformación) /Superficie de suelo x Edificabilidad según PGOU x Coeficiente de uso según PGOU = Aprovechamiento lucrativo real de la parcela = (Después de la transformación) /Superficie de suelo x Edificabilidad después de la transformación x Coeficiente de uso propuesto por la transformación.

- Cumple la norma **N. 437.4**. Tipologías Edificatorias y Calificación Urbanística.

La transformación de uso no afecta a la edificabilidad de la parcela objeto de estudio.

Fijación de las plusvalías como a las características morfológicas del nuevo uso

Según los criterios de interpretación fijados en la Orden del Consejero de Fomento a que se ha hecho referencia, y dado que esta figura urbanística es equiparable a una actuación de dotación, con un cambio de uso que produce mayor plusvalía urbanística, es necesario calcularla.

Para ello partiremos de la compatibilidad del uso secundario sobre la calificación asignada a la parcela, entendiendo que esta compatibilidad ya está patrimonializada por el propietario. Por ello, y partiendo de la **N.447** del PGOU, en la que se dice que los usos compatibles podrán alcanzar un **40 %** de la superficie construida (sin referencia a los aprovechamientos lucrativos), tenemos que este porcentaje sobre la superficie construida existente (al ser superior a la resultante de la transformación de uso) se cuantifica en **123,98 m²c** (309,96 x 40%), por lo que puede considerarse patrimonializado ya por el propietario en aplicación de las normas del PGOU.

Como consecuencia de la transformación, el nuevo uso podrá alcanzar una edificabilidad resultante correspondiente a la aplicación del coeficiente de homogeneización por su tipología **T11** (1,45 antes señalado).

Al transformar el uso, y pasar la edificabilidad patrimonializada a **0,745 m²t/m²s** (por aplicar coeficientes de homogeneización), la edificabilidad máxima sería de **213,77 m²t**.

El exceso de m²t del uso nuevo sobre el anterior sería de **89,79 m²** (213,77-123,98 m²).

La plusvalía se calculará en un porcentaje del **15 %** (ya que en la zona en que se ubica la parcela no es de las de mayor valor de la Ciudad con respecto al nuevo uso), aplicado a la diferencia de valor del nuevo uso comercial con respecto al uso industrial actual.

El resumen de los parámetros urbanísticos tenidos en cuenta para calcular los metros cuadrados construibles sobre los que calcular la plusvalía urbanística es el siguiente:

Superficie de Parcela:	287,00	m ²
Índice de Edificabilidad Máxima Actual T.9.A:	1,220	m ² t/m ² s
Índice de Edificabilidad Patrimonializada Actual T.9.A:	1,080	m ² t/m ² s
Edificabilidad patrimonializada Industrial T.9.A:	287,00 m ² s * 1,080 = 309,96	m ² c
Superficie construida computable patrimonializada T.9:	309,96	m ² c
40% Uso compatible ya patrimonializado:	309,96 m ² c * 40% = 123,98	m ² c.
Edificabilidad máxima resultante para T11 tras aplicar coeficiente:	287,00 m ² s * 0,745 = 213,77	m ² c
Superficie sobre la que procede calcular plusvalía:	213,77 m ² s – 123,98 m ² s = 89,79	m ² c
Superficie máxima manzana:	8.884,80	m ² t
Porcentaje transformado de suelo lucrativo:	213,77 / 8.884,80 = 2,41	%
Uso característico restante:	97,59	%

* Solo la edificabilidad patrimonializada de la nave, es la que se utiliza para el cálculo de la Plusvalía.

Determinados los metros cuadrados construibles del nuevo uso sujeto a plusvalía, debe cuantificarse ésta, si existiera esa diferencia de valor.

- m² Sujetos a plusvalía: **89,79 m²**

Sobre esos **89,79 m²** se calcularía la plusvalía, teniendo en cuenta los valores de repercusión de cada uso aprobados en el último informe del Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria.

Cálculos de la Plusvalía Urbanística

De conformidad con lo dispuesto en el art. 34.1.a) del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las valoraciones de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en dicha Ley cuando tengan por objeto la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o derechos propios del derecho de propiedad.

Por tanto, se deberán aplicar, para el cálculo de las Plusvalías Urbanísticas generadas por este expediente, lo dispuesto en dicha norma y en su reglamento, en concreto, los artículos 37 del RD Legislativo 7/2015, y 19 a 27 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Valor de Mercado PGOU 2020

Para el cálculo de la plusvalía urbanística se utilizarán varias referencias. Una de ellas es la memoria de viabilidad Económica de la Revisión del PGOU de Melilla, con un Estudio de Mercado del tercer trimestre del año **2020**. En este estudio de mercado, se analizaron **13** testigos de **locales comerciales** en el Barrio del Real, con una superficie de 2.037,00 m². De estos **13** testigos se excluyen, para este informe, los locales con menos de **100,00** m², al tener una superficie muy inferior al correspondiente a la nave de este informe. Estos testigos son los siguientes:

Superficie	Precio	Dirección	Precio Oferta	Negociación 5%
143,00	240.000,00 €	Andalucía	1.678,32 €	1.594,41 €
129,00	164.800,00 €	Huerta Cabo	1.277,52 €	1.213,64 €
130,00	170.000,00 €	Huerta Cabo	1.307,69 €	1.242,31 €
420,00	564.000,00 €	Gurugu	1.342,86 €	1.275,71 €
125,00	240.000,00 €	Mar Chica	1.920,00 €	1.824,00 €
120,00	276.923,00 €	Mar Chica	2.307,69 €	2.192,31 €
143,00	240.000,00 €	El Real	1.678,32 €	1.594,41 €
210,00	276.923,00 €	Isleta Azucena	1.318,68 €	1.252,75 €
350,00	572.308,00 €	Villalba	1.635,17 €	1.553,41 €
1.770,00	2.744.954,00 €		1.550,82 €	1.473,28 €

Al obtenerse la información de páginas web y de Agentes de la Propiedad, se pondera la oferta con un 5% como margen de negociación del precio.

- Tras el análisis de estos testigos, el precio medio por m²c resultante de local comercial ascendía a **1.473,28 €/m²**. En este mismo documento, se analizaron **16** testigos de **naves industriales**, de los que se utilizarán en este estudio **14**, al excluir naves con superficie menos de **200,00** m² o en zonas en la que la tipología característica no es la industrial. Estos testigos son los siguientes:

Superficie	Precio	Dirección	Precio Oferta	Negociación 5%
550,00	320.000,00 €	Calle La Dalia	581,82 €	552,73 €
202,00	251.500,00 €	Vía Francesa	1.245,05 €	1.182,80 €
220,00	309.000,00 €	La Dalia	1.404,55 €	1.334,32 €
360,00	264.000,00 €	SEPES	733,33 €	696,67 €
700,00	426.540,00 €	Hortensia	609,34 €	578,88 €
1.300,00	1.706.161,00 €	La Dalia	1.312,43 €	1.246,81 €
405,00	341.232,00 €	La Dalia	842,55 €	800,42 €
1.400,00	853.081,00 €	La Dalia	609,34 €	578,88 €
255,00	312.796,00 €	Dique Sur	1.226,65 €	1.165,32 €
700,00	369.668,00 €	La Dalia	385,24 €	365,98 €
400,00	241.706,00 €	La Dalia	604,27 €	574,05 €
220,00	170.616,00 €	Constitución	775,53 €	736,75 €
204,00	284.360,00 €	Hipódromo	1.393,92 €	1.324,23 €
400,00	241.706,00 €	La Dalia	604,27 €	574,05 €
7.316,00	6.092.366,00 €		832,75 €	791,11 €

- Según este estudio, el precio medio por m²c ascendió (tras aplicarle, al igual que en el caso anterior, un margen de negociación del 5%) a **791,11 €/m²**.

Valor de Mercado Actual

Para comprobar la actualización de estos valores, se ha efectuado un estudio del mercado actual, en el que se han analizado **14** testigos de **locales comerciales** en el Barrio del Real. De estos **14** testigos se excluyen, para este informe, los locales con menos de **100,00 m²**, al tener una superficie muy inferior al correspondiente a la nave de este informe.

Estos testigos son los siguientes:

Superficie	Precio	Dirección	Precio Oferta	Negociación 5%
308,00	420.000,00 €	General Villalba	1.363,64 €	1.295,45 €
103,00	216.892,00 €	Barrio El Real	2.105,75 €	2.000,46 €
130,00	185.000,00 €	Paseo de las Conchas	1.423,08 €	1.351,92 €
151,00	160.000,00 €	Calle Andalucía	1.059,60 €	1.006,62 €
130,00	155.000,00 €	Calle Aragón	1.192,31 €	1.132,69 €
164,00	265.000,00 €	Calle Valladolid, 9	1.615,85 €	1.535,06 €
126,00	268.000,00 €	Capitán Cossío	2.126,98 €	2.020,63 €
180,00	310.000,00 €	Calle Valladolid	1.722,22 €	1.636,11 €
495,00	700.000,00 €	La Legión	1.414,14 €	1.343,43 €
311,00	560.000,00 €	General Astilleros	1.800,64 €	1.710,61 €
2.098,00	3.239.892,00 €		1.544,28 €	1.467,06 €

Fuente: Todos los testigos han sido sacados de ofertas activas en internet en concreto de los portales de Idealista y Fotocasa a excepción de Calle la Legión que es información de agente inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Melilla

- Es decir, en el mercado de locales en uso a pie de calle con los ocho testigos existentes se obtiene un precio medio (tras margen de negociación) de **1.467,06 €/m²**.

Para comprobar la actualización de los valores de las naves industriales, se analizan **16** testigos de **naves industriales**, de los que se utilizarán en este estudio **16**, al ser todos mayor de **200,00 m²** o en zonas en la que la tipología característica no es la industrial.

Estos testigos son los siguientes:

Superficie	Precio	Dirección	Precio Oferta	Negociación 5%
202,00	251.500,00 €	Vía Francesa	1.245,05 €	1.182,80 €
202,00	245.000,00 €	Calle Violeta	1.212,87 €	1.152,23 €
220,00	240.000,00 €	Vía Francesa, 7	1.090,91 €	1.036,36 €
201,00	206.000,00 €	Dique Sur	1.024,88 €	973,63 €
508,00	360.500,00 €	Cuartel de Valenzuela	709,65 €	674,16 €
198,00	180.000,00 €	Dalia	909,09 €	863,64 €
278,00	270.000,00 €	Amapola 6	971,22 €	922,66 €
267,00	288.000,00 €	Azucena	1.078,65 €	1.024,72 €
278,00	270.000,00 €	Calle Amapola	971,22 €	922,66 €
508,00	360.000,00 €	Nave El Real	708,66 €	673,23 €
267,00	288.000,00 €	Nave El Real	1.078,65 €	1.024,72 €
345,00	325.000,00 €	Calle La Ortiga	942,03 €	894,93 €
400,00	390.000,00 €	Las Margaritas	975,00 €	926,25 €
360,00	330.000,00 €	La Dalia	916,67 €	870,83 €
202,00	250.000,00 €	La Espiga	1.237,62 €	1.175,74 €
1.450,00	1.100.000,00 €	La Dalia	758,62 €	720,69 €
5.886,00	5.354.000,00 €		909,62 €	864,14 €

Fuente: Los siguientes testigos han sido sacados de ofertas activas en internet de los portales de Idealista, Fotocasa, Pisos.com y yaencontre.com a excepción del Testigo N°2 Violeta y La Dalia que son ofertas directas del propietario.

- El precio medio del m²c de una nave asciende a **864,14 €/m²**.

Resumen:

- El precio medio del m²c de un local asciende a: **1.467,06 €/m²**.
- El precio medio del m²c de una nave asciende a: **864,14 €/m²**.

Valor de Mercado Propuesto

La transformación de uso que se está analizando se lleva a cabo en un entorno de uso principal industrial, lo que influirá en el valor. Igualmente, la tipología y el resto de parámetros urbanísticos no se altera sustancialmente, pues la morfología de la T9 actual y de la T11 propuesta son similares: manzana cerrada y alineación a fachada.

Debe utilizarse como referencia, igualmente, el programa de actuación incluido en el PGOU en revisión, en que se incluyen varias Unidades de Actuación (UBAs) con uso global terciario, con los valores en venta, en estos casos, similares al industrial.

En el Barrio del Real, en el Estudio de Mercado Actual se utilizan **10** testigos de más de 100 m² de locales comerciales a pie de calle, con superficies desde 103,00 a 495,00 m²c. De la muestra obtenida se extraen unos precios máximos de 2.126,98 €/m² construido bruto y mínimos de 1.059,60 €/m² construido bruto. El precio unitario medio de la oferta es de **1.467,06 €/m²c**.

Utilizando la misma metodología, el valor promedio de una nave industrial que se obtiene de los **16** testigos utilizados (con precios comprendidos entre 709,65 €/m² y 1.245,05 €/m², y superficies desde 201,00 a 1.450,00 m²) es de **864,14 €/m²c** bruto.

Estos valores se han homogeneizado con los criterios de comercialización y de la diferencia entre el precio de oferta y el mercado real, situación, ubicación, entorno, características constructivas, antigüedad y estado de conservación, dando los siguientes resultados (en €/m²c):

- Precio de oferta de **Local Comercial** en el Barrio del Real (m²c): **1.467,06 €**
- Precio de oferta de **Nave Industrial** en el Polígono Industrial (m²c): **864,14 €**.

Resumen de Valores

Con respecto al estudio incluido en el proceso de revisión del PGOU de Melilla, se observa que los datos de las naves industriales por m²c han subido su valoración. En cuanto al precio del local comercial, los datos ofrecen un precio ligeramente inferior al del Estudio del PGOU en Revisión.

	PGOU 2020	MERCADO ACTUAL	PROPUESTOS
Locales Comerciales	1.473,28 €/m²	1.467,06 €/m²c	1.467,06 €/m²c
Naves Industriales	791,11 €/m²	864,14 €/ m²c	864,14 €/ m²c

Precio de Construcción Propuesto

El artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo dispone que el valor en situación de suelo urbanizado no edificado... se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i * VRS_i$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

DICHO COEFICIENTE K, QUE TENDRÁ CON CARÁCTER GENERAL UN VALOR DE 1,40, PODRÁ SER REDUCIDO O AUMENTADO DE ACUERDO CON DETERMINADOS CRITERIOS: PUEDE REDUCIRSE HASTA 1,20, O AUMENTARSE HASTA 1,50.

- V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Para la aplicación de esta fórmula, el dato que es necesario fijar ahora es el precio de construcción.

Según los valores de referencia del **Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga** en el año 2025, el valor medio (€/m²) de un local en bruto en edificios de vivienda asciende a 409,14 € y el de nave industrial (luz cercha hasta 12 m), a 378,3 €. Actualizados estos valores a Melilla, aplicándoles un coeficiente de localización de 1,10 los valores de construcción serían de **450,05 €/m²c** para local y de **416,13 €/m²c** para nave.

Cálculo de la Plusvalía

El otro factor a considerar para el estudio de las plusvalías urbanísticas es el **precio de construcción** por m² del producto inmobiliario.

	PGOU 2020	COL. ARQ. MALAGA	PROPUESTOS
Locales Comerciales	451,52 €/m ²	450,05 €/m ² c	450,05 €/m ² c
Naves Industriales	364,14 €/m ²	416,13 €/m ²	416,13 €/m ²

Con estos valores de referencia ya se puede calcular la plusvalía urbanística en este caso, adaptados estos valores al producto inmobiliario **Local Comercial** objeto del expediente.

PRECIO DE VENTA	Homogeneización			Gastos C.	Coeficiente K	Precio Resultante m2c	Precio Suelo Repercusión m2c
	Superficie	Ubicación	Tipología				
1.467,06 €	0,85	0,90	0,95	450,05	1,40	1.066,19 €	311,51 €

Se aplican los coeficientes de Superficie (al representar una superficie notoriamente superior a la de los testigos de referencia), de ubicación (al no situarse en zona residencial) y de Tipología (al no responder al producto tipo comercial).

- Con estos coeficientes, el precio de repercusión del suelo por m²c asciende a **311,51 €**.

En cuanto al valor de la nave industrial, los cálculos son los siguientes:

PRECIO DE VENTA	Homogeneización			Gastos C.	Coeficiente K	Precio Resultante m ² c	Precio Suelo Repercusión m ² c
	Superficie	Ubicación	Tipología				
864,14	0,95	1,00	1,00	416,13	1,40	820,93 €	170,25 €

Se le aplica también un coeficiente de superficie de 0,95, menor al del uso comercial debido a que este factor tiene menor incidencia en el uso Industrial con respecto al uso comercial.

- Con estos coeficientes, el precio de repercusión del suelo por m²c asciende a **170,25 €**.

Resumen de Plusvalía:

Con estos valores, aplicando la formula $VRS = (Vv/K) - Vc$, siendo el coeficiente K del **1,40** se obtiene un precio por metro cuadrado de plusvalía de **141,26 €**, por la diferencia entre el valor unitario del suelo de uso industrial (**170,25 €**) y del suelo comercial (**311,51 €**).

- $311,51 - 170,25 = 141,26 \text{ €/m}^2$
- $141,26 \times 89,79 = 12.683,73 \text{ €}$
- $12.683,73 \text{ €} \times 15\% = 1.902,56 \text{ €}$

Con estos datos se propone fijar como Plusvalías Urbanísticas, a satisfacer por el interesado para el Cambio de Uso, de: MIL NOVECIENTOS DOS EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CENTIMOS (**1.902,56 €**), siendo el 15% de la resultante.

M2c del nuevo uso sujeto a plusvalías:	213,77 – 123,98 = 89,79	m²c
Valor en venta del m2c del uso comercial:	1.467,06	€
Valor en venta del m2c del uso industrial:	864,14	€
Coste de construcción m2c uso comercial:	450,05	€
Coste de construcción m2c uso industrial:	416,13	€
Valor unitario del suelo uso comercial (m2c):	311,51	€
Valor unitario del suelo uso industrial (m2c):	170,25	€
Plusvalía por m²c del nuevo uso:	141,26	€
Plusvalía Potencial:	12.683,73	€
Porcentaje de Aprovechamiento Municipal:	15,00	%
Plusvalía a satisfacer por m2c del uso comercial:	21,19	€
Plusvalía potencial a satisfacer:	1.902,56	€

En Melilla, a 10 de Julio de 2026



D. Juan José Flandes Cantón
Arquitecto N°87 COACAM

6. APARTADO MEDIOAMBIENTAL

La transformación de uso no afecta al medioambiente y no precisa de Estudio de Impacto Ambiental.

En Melilla, a 10 de Julio de 2026



D. Juan José Flandes Cantón
Arquitecto

7. ANEXOS

ANEXO I: FOTOGRAFIAS

















ANEXO II: NOTA SIMPLE

COMENTARIO:

Con respecto a la superficie de parcela que aparece en la nota simple:

FINCA NUMERO 18501 DE MELILLA: URBANA: Elemento número uno de la finca matriz 18500, al folio 37 del tomo 315, libro 314. Finca número C-1. NAVE INDUSTRIAL denominada C-1 situada en la manzana C del polígono industrial denominado MELILLA INDUSTRIAL. Ocupa una superficie total construida de DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, de los que DOSCIENTOS DIEZ METROS CINCUNETA Y UN DECIMENTROS CUADRADOS es superficie cerrada dedicada a zona industrial totalmente diáfana y SESENTA Y SEIS METROS VEINTISIETE DECIMETROS CUADRADOS es superficie descubierta, dedicada a aparcamiento. Linderos: frente u oeste, considerando como tal el acceso a la nave industrial C-2, por la izquierda, Norte, con el paseo de las Margaritas, y por el fondo y este, con la nave industrial C-26. CUOTA: Se le asigna una cuota por el valor total del conjunto y sus elementos comunes de TRES ENTEROS NOVECIENTAS SETENTEA MILESIMAS POR CIENTO. Referencia Catastral: 5232501WE0053S0001PK.

Esta superficie de la parcela de 286,78 m² es inferior a la que aparece en catastro de 287,00 m², siendo la diferencia entre ambas de 0,23 m². Tras medición in situ se determina que la superficie **Catastral** de la parcela es la correcta.

- La medición real es la reflejada en planimetría y que corresponde a: **287,00 m²**.

ANEXO III: FICHAS CATASTRALES

ANEXO IV: PLANOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MELILLA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Código Registral Único: 52001000173476, finca número 18501 de Melilla

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: Elemento Número UNO de la finca matriz 18.500 , al folio 37 del tomo 315, libro 314. FINCA NUMERO C-1.- NAVE INDUSTRIAL DENOMINADA C-1 situada e la MANZANA C del Polígono industrial denominado MELILLA INDUSTRIAL. Ocupa un superficie total construida de DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS de los que DOSCIENTOS DIEZ METROS CINCUENTA Y U DECIMETROS CUADRADOS es superficie cerrada dedicada a zona industrial totalmente diáfana y SETENTA Y SEIS METROS VEINTISIETE DECIMETROS CUADRADO es superficie descubierta, dedicada a aparcamiento. Linderos: frente u Oeste, considerando como tal el acceso a la nave industrial, con la calle de la Espiga; por la derecha entrando o Sur; con la nave industrial C-2; por la izquierda, Norte, con el Paseo de las Margaritas; y por el fondo o Este, co la nave industrial C-26. CUOTA : Se le asigna una cuota en el valor total del conjunto y sus elementos comunes de TRES ENTEROS NOVECIENTAS SETENTA MILESIMAS POR CIENTO. REFERENCIA CATASTRAL: 5232501WE0053S0001PK.

BASES GRÁFICAS

Estado de coordinación con catastro: **No coordinado con catastro.**
Referencia Catastral: 5232501WE0053S0001PK

TITULARIDAD

JUAN JOSE MARTIN ALCANTARA, con N.I.F. número **45.310.148-X**, titular del pleno dominio del **50,000000%** (1/2 partes indivisas) de esta finca, con **carácter privativo**, en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Melilla, ante el Notario Don Pedro Antonio Lucena González, el 18 de febrero de 2022, con número de protocolo 288, según consta en su inscripción 8ª, de fecha 25 de abril de 2022.

BELÉN RÍOS MARTÍNEZ, con N.I.F. número **45.323.135-W**, titular del pleno dominio del **50,000000%** (1/2 partes indivisas) de esta finca, con **carácter privativo**, en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Melilla, ante el Notario Don Pedro Antonio Lucena González, el 18 de febrero de 2022, con número de protocolo 288, según consta en su inscripción 8ª, de fecha 25 de abril de 2022.

CARGAS

Afección Fiscal: Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS a las liquidaciones complementarias que en su caso procedan para el pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. En autoliquidación se declaró exenta. Practicada en virtud de la escritura de Cancelación Hipoteca, otorgada en Melilla, ante el Notario Don Pedro Antonio Lucena González, el 07 de Enero de 2.022, con número de protocolo 35, según consta al margen de la inscripción 7ª, de fecha 31 de Enero de 2.022.



C.S.V. : 2520011027CE0AE7

Afección Fiscal: Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS a las liquidaciones complementarias que en su caso procedan para el pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. En autoliquidación se declararon 255.000 euros y se ingresaron 7.650 euros. Practicada en virtud de la escritura de Compraventa, otorgada en Melilla, ante el Notario Don Pedro Antonio Lucena González, el 18 de Febrero de 2.022, con número de protocolo 288, según consta al margen de la inscripción 8ª, de fecha 25 de Abril de 2.022.

Afección Fiscal: Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS a las liquidaciones complementarias que en su caso procedan para el pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. En autoliquidación se declararon 216.270 euros y se ingresaron 540,67 euros. Practicada en virtud de la escritura de Hipoteca, otorgada en Melilla, ante el Notario Don Pedro Antonio Lucena González, el 18 de Febrero de 2.022, con número de protocolo 290, según consta al margen de la inscripción 9ª, de fecha 25 de Abril de 2.022.

HIPOTECA: A favor de **UNICAJA BANCO, SA.**

Principal: 178.000 euros.

Plazo: 180 meses.

Inicio: 18/02/2022.

Valor de subasta: 277.873,2 euros.

Practicada en virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Melilla, ante el Notario Don Pedro Antonio Lucena González, el 18 de Febrero de 2.022, con número de protocolo 290, según consta en su inscripción 9ª, de fecha 25 de Abril de 2.022.

DOCUMENTOS PENDIENTES

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota simple informativa:

No hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren a la fecha de su firma electrónica, antes de la apertura del diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información



C.S.V. : 2520011027CE0AE7

respecto a su persona o bienes - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección: dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MELILLA a día dieciséis de diciembre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2520011027CE0AE7

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2520011027CE0AE7

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232501WE0053S0001PK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LA ESPIGA 17
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superfície construída: 211 m²

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

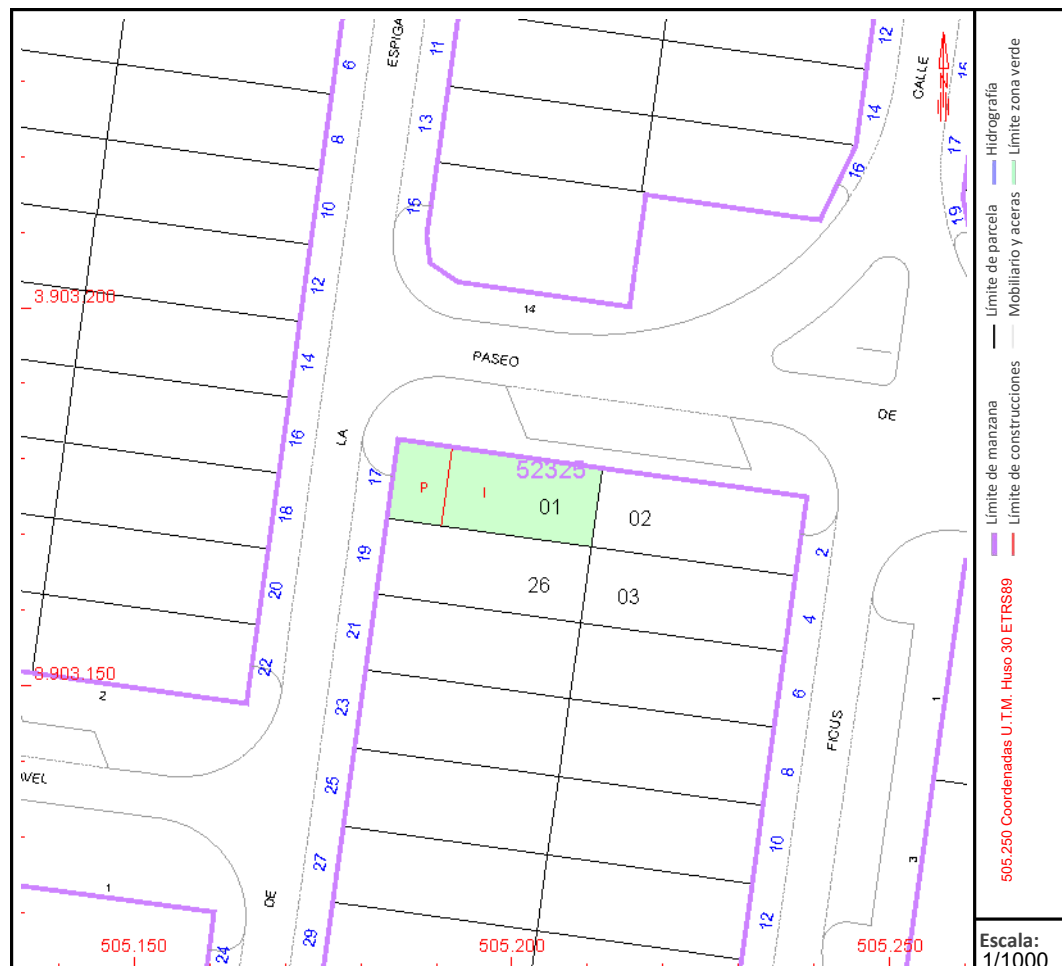
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	211

PARCELA

Superficie gráfica: 287 m²

Participación del inmueble:

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"

Jueves , 7 de Mayo de 2026

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232502WE0053S0001LK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DEL FICUS 2
52006 MELILLA [MELILLA]

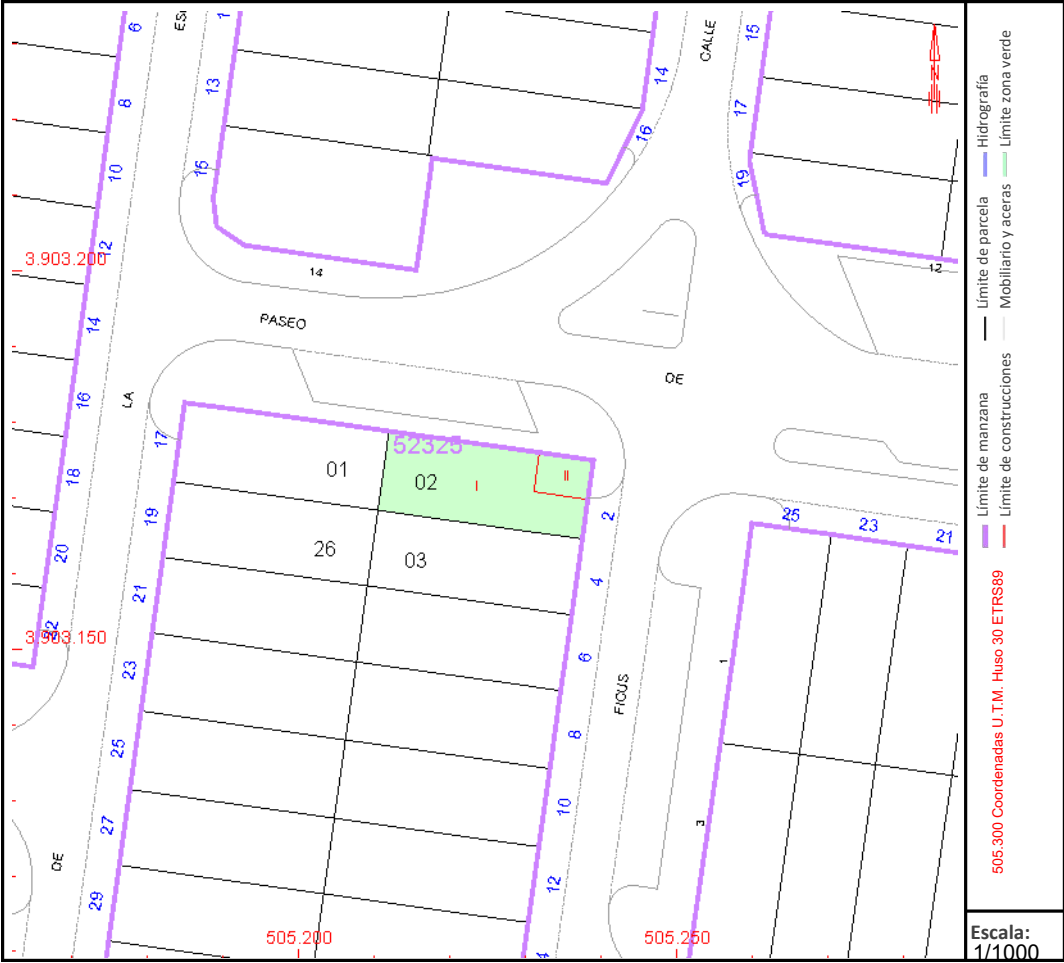
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 325 m2
Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	211
ALMACEN	1/00/02	76
ALMACEN	1/01/01	38

PARCELA

Superficie gráfica: 287 m2
Participación del inmueble:
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"



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232503WE0053S0001TK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DEL FICUS 4
52006 MELILLA [MELILLA]

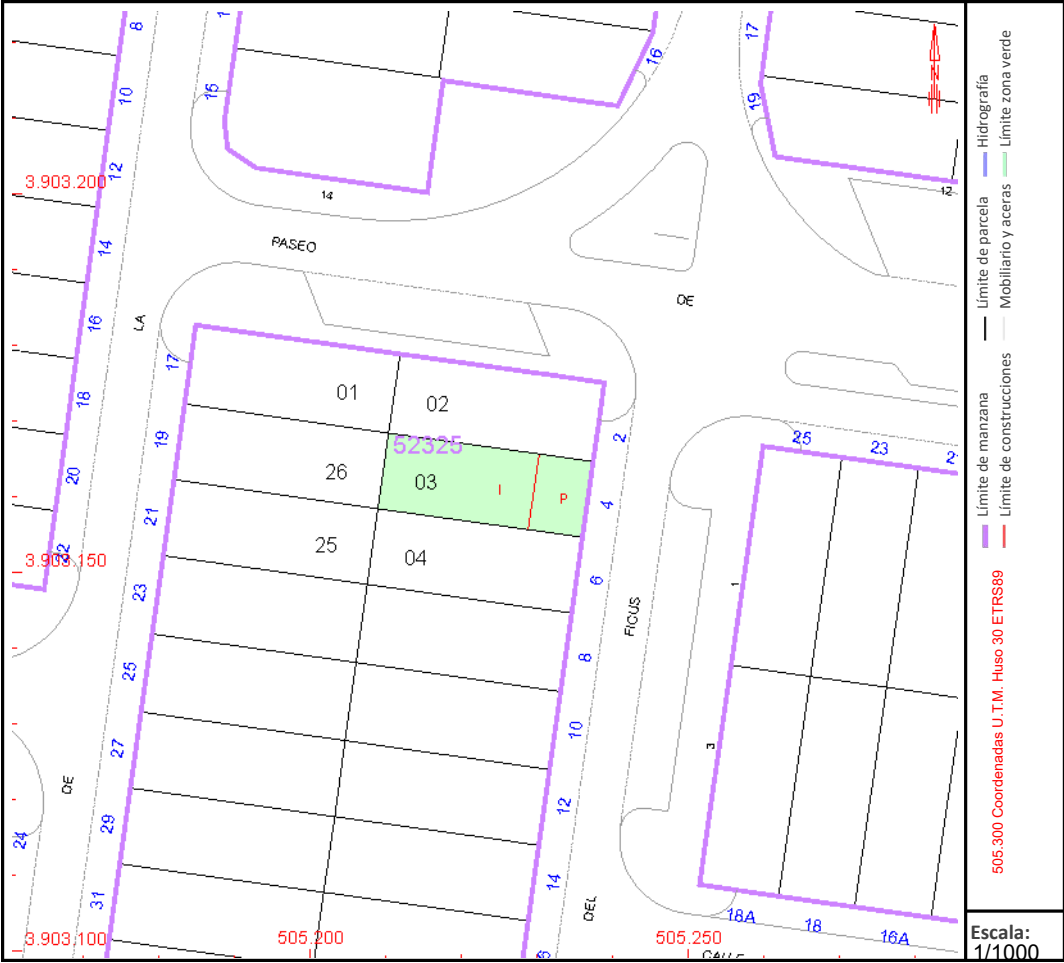
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 202 m2
Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	202

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2
Participación del inmueble:
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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232504WE0053S0001FK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DEL FICUS 6
52006 MELILLA [MELILLA]

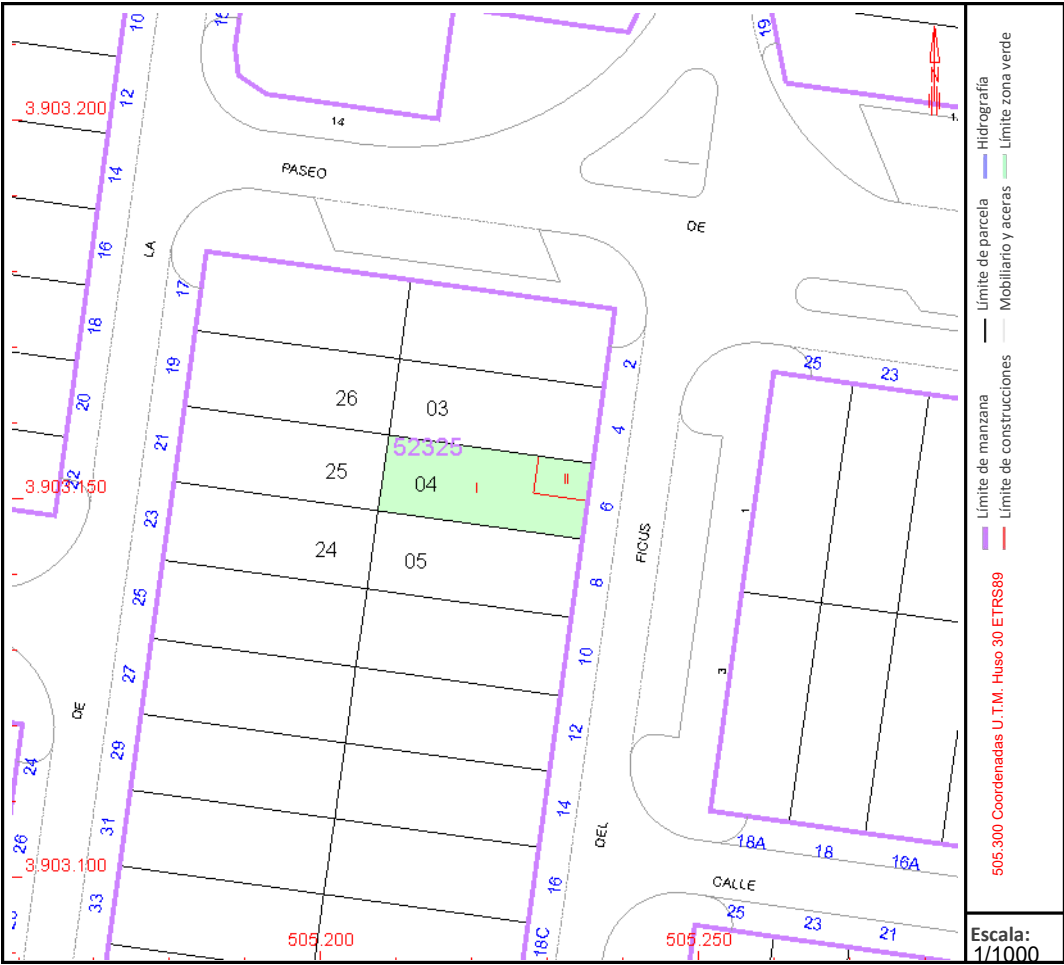
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 311 m2
Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	202
COMERCIO	1/00/02	73
COMERCIO	1/01/01	36

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2
Participación del inmueble:
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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232505WE0053S0001MK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DEL FICUS 8
52006 MELILLA [MELILLA]

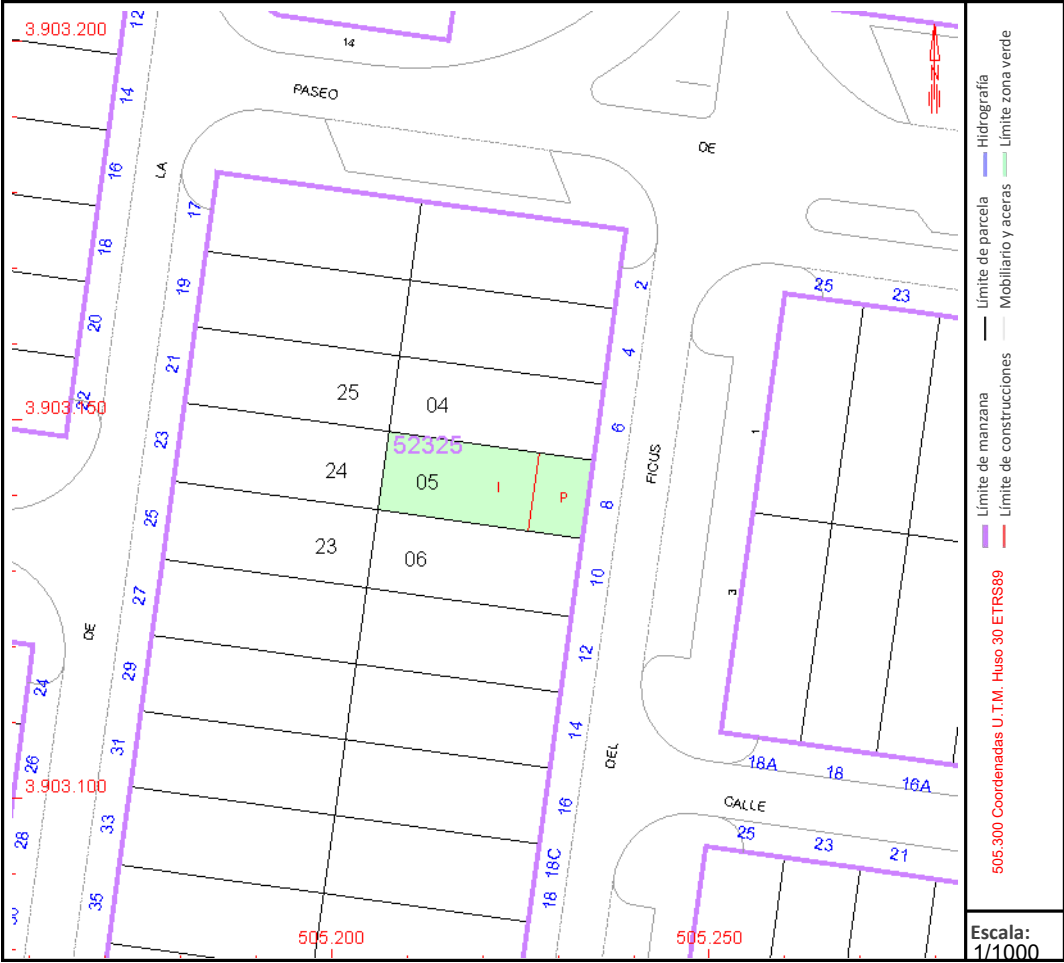
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 209 m2
Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	209

PARCELA

Superficie gráfica: 284 m2
Participación del inmueble:
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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232506WE0053S0001OK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DEL FICUS 10 Es:1 Pl:00 Pt:01
52006 MELILLA [MELILLA]

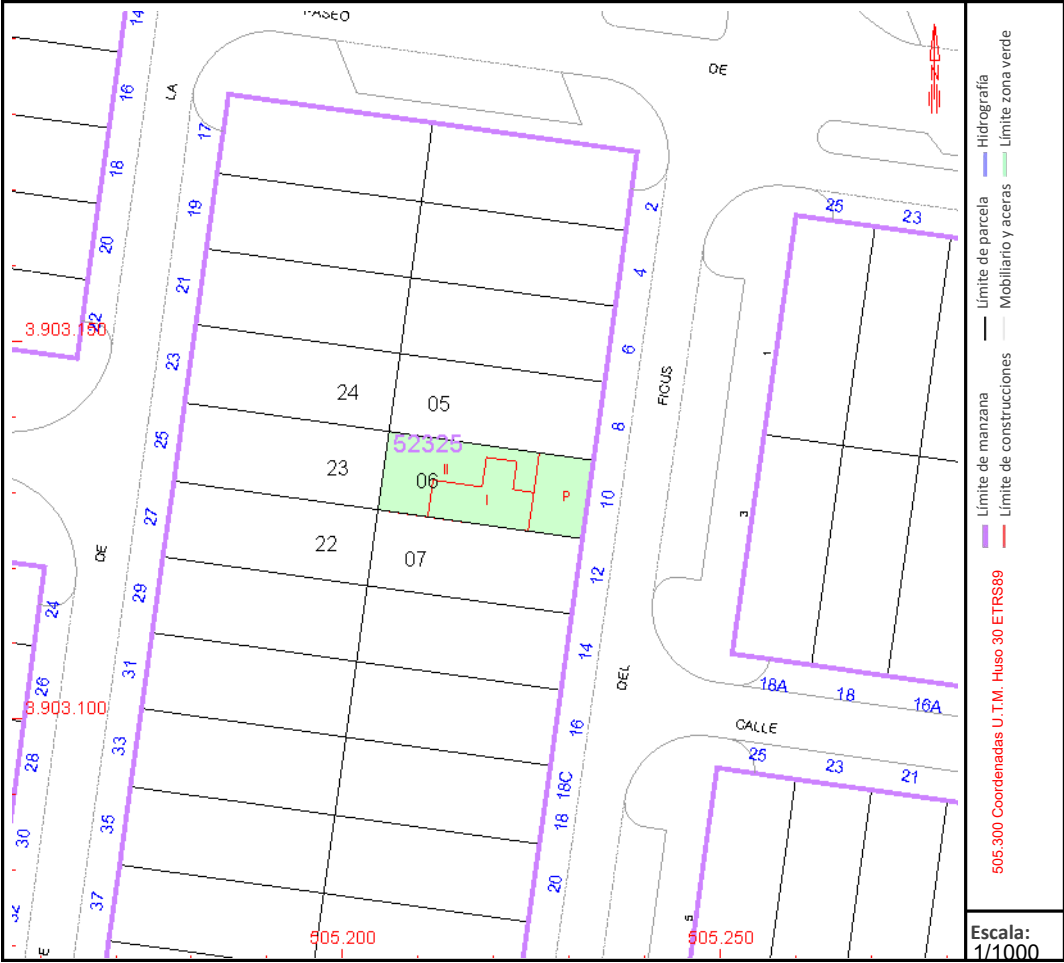
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 336 m2
Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	191
OFICINA	1/00/01	18
COMERCIO	1/EN/01	127

PARCELA

Superficie gráfica: 284 m2
Participación del inmueble:
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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232507WE0053S0001KK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DEL FICUS 12 Es:1 Pl:00 Pt:01
52006 MELILLA [MELILLA]

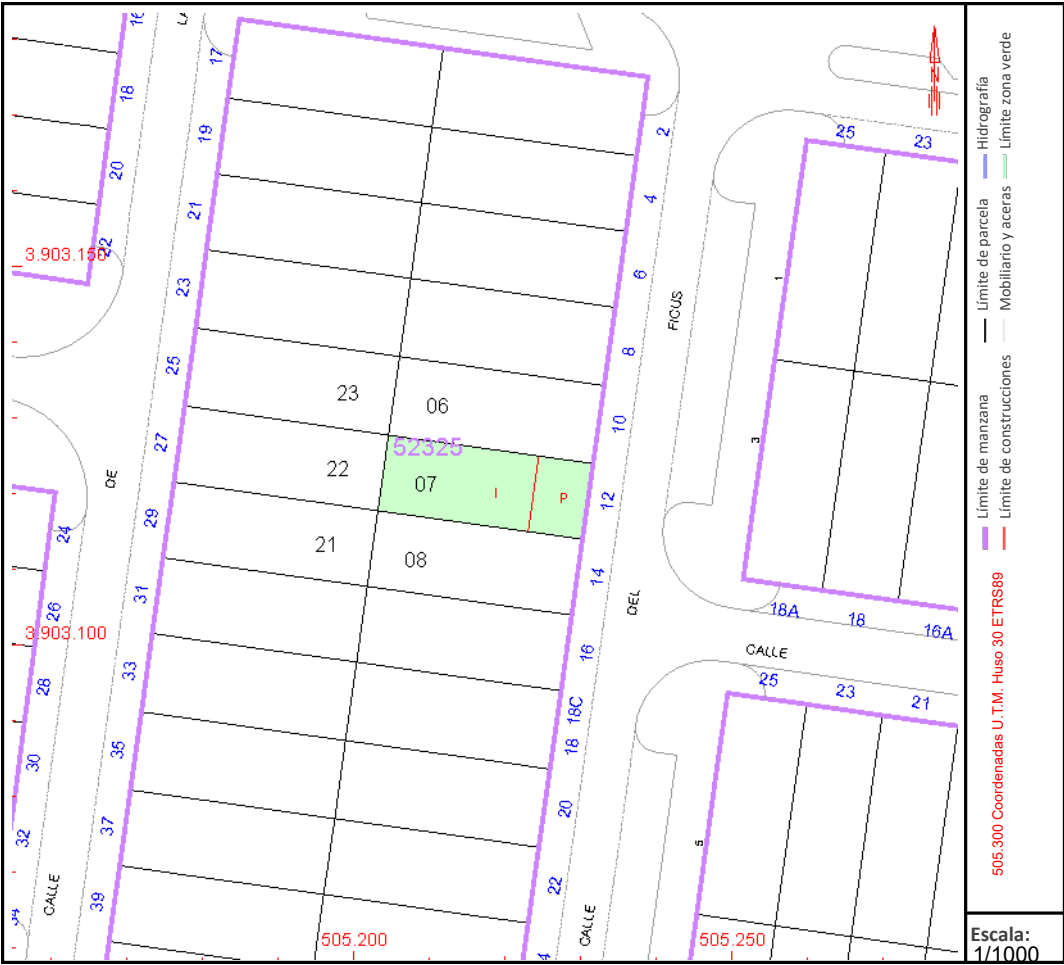
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 202 m2
Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	202

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2
Participación del inmueble:
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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232508WE0053S0001RK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DEL FICUS 14 Es:1 Pl:00 Pt:01
52006 MELILLA [MELILLA]

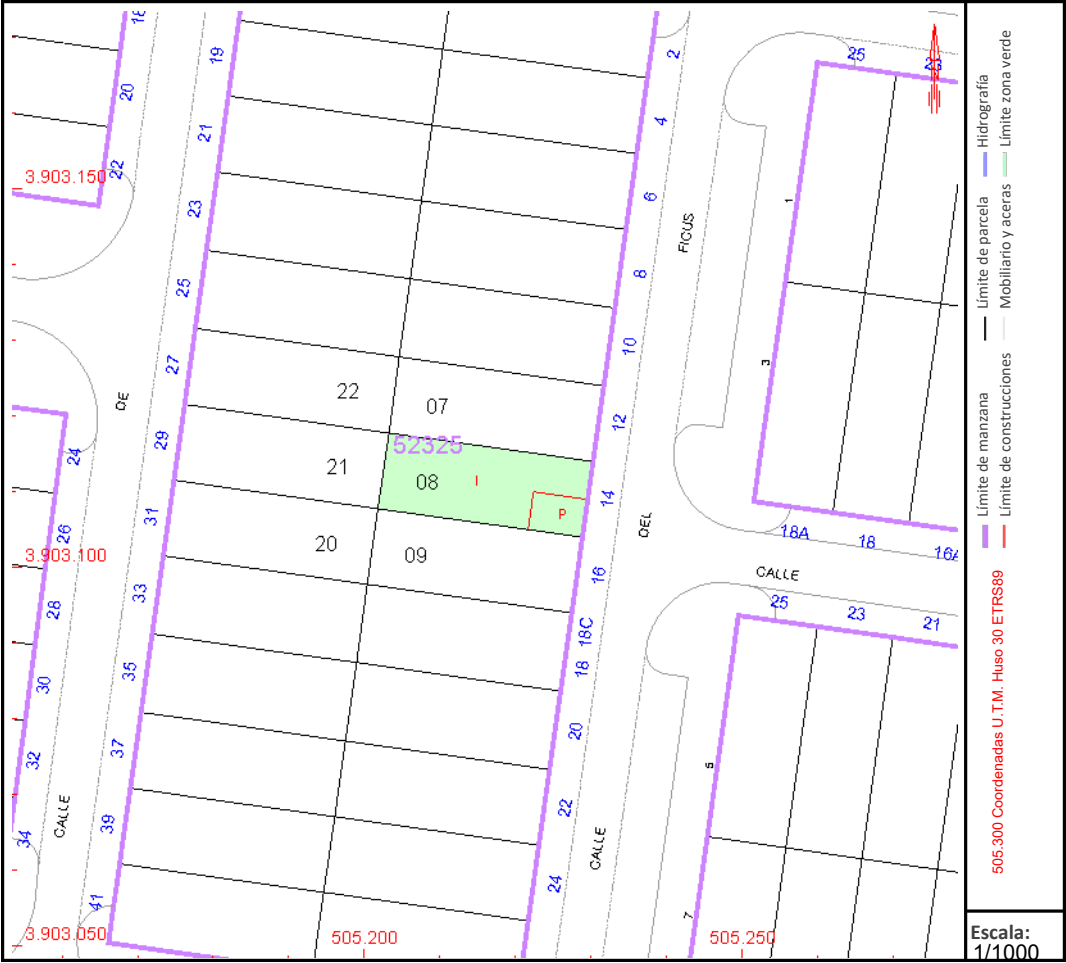
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 239 m2
Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	202
ALMACEN	1/00/02	37

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2
Participación del inmueble:
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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232509WE0053S0001DK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 16

52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superfície construída: 202 m²

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

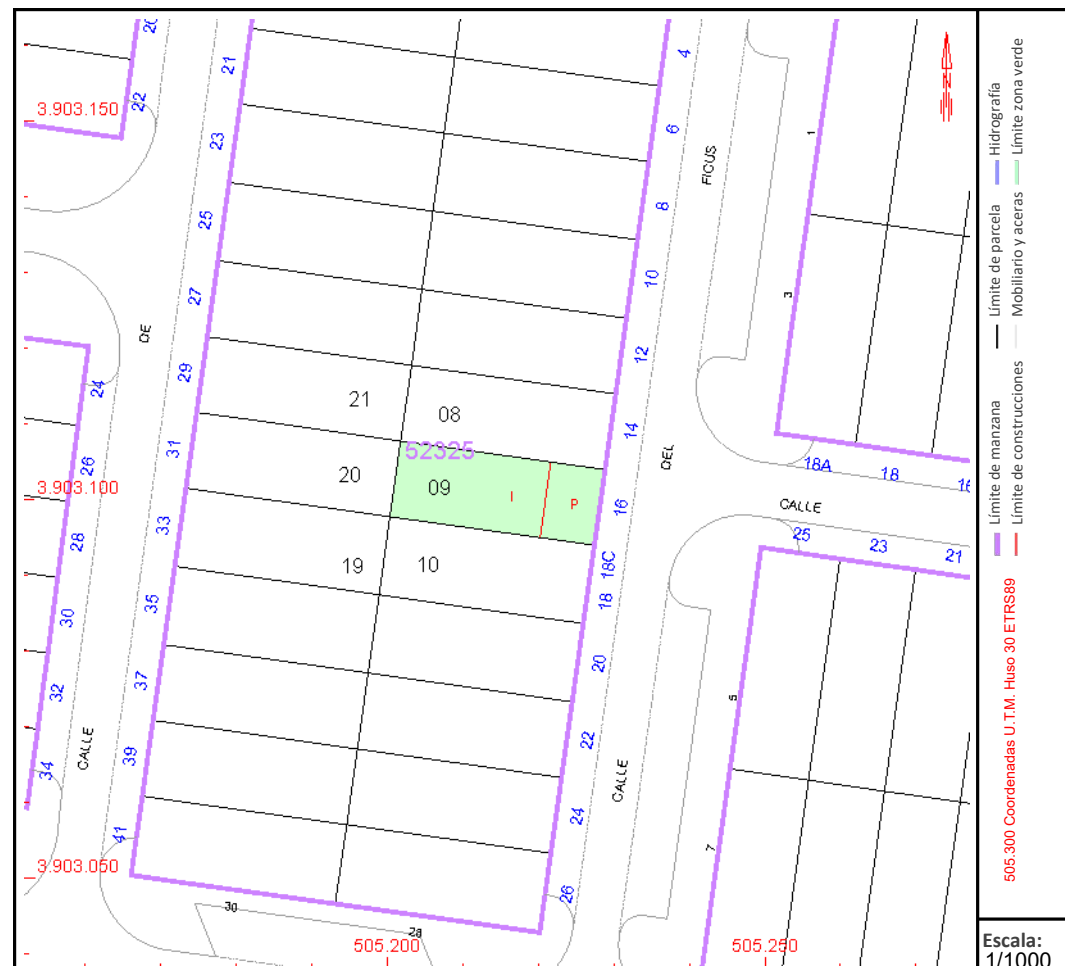
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	202

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m²

Participación del inmueble:

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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232510WE0053S0001KK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 18[C]
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superfície construída: 209 m²

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

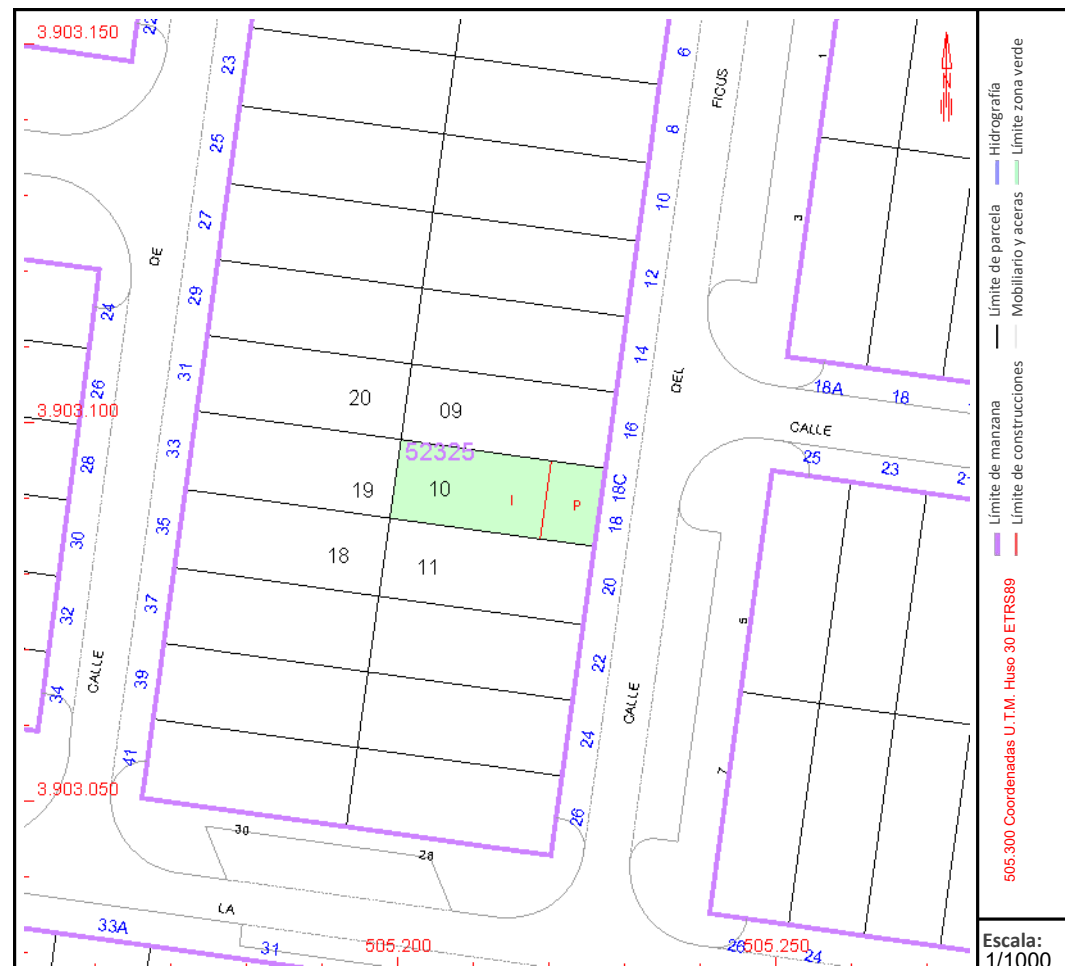
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	209

PARCELA

Superficie gráfica: 284 m²

Participación del inmueble:

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"

Jueves , 7 de Mayo de 2026



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232511WE0053S0001RK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 20
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 209 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

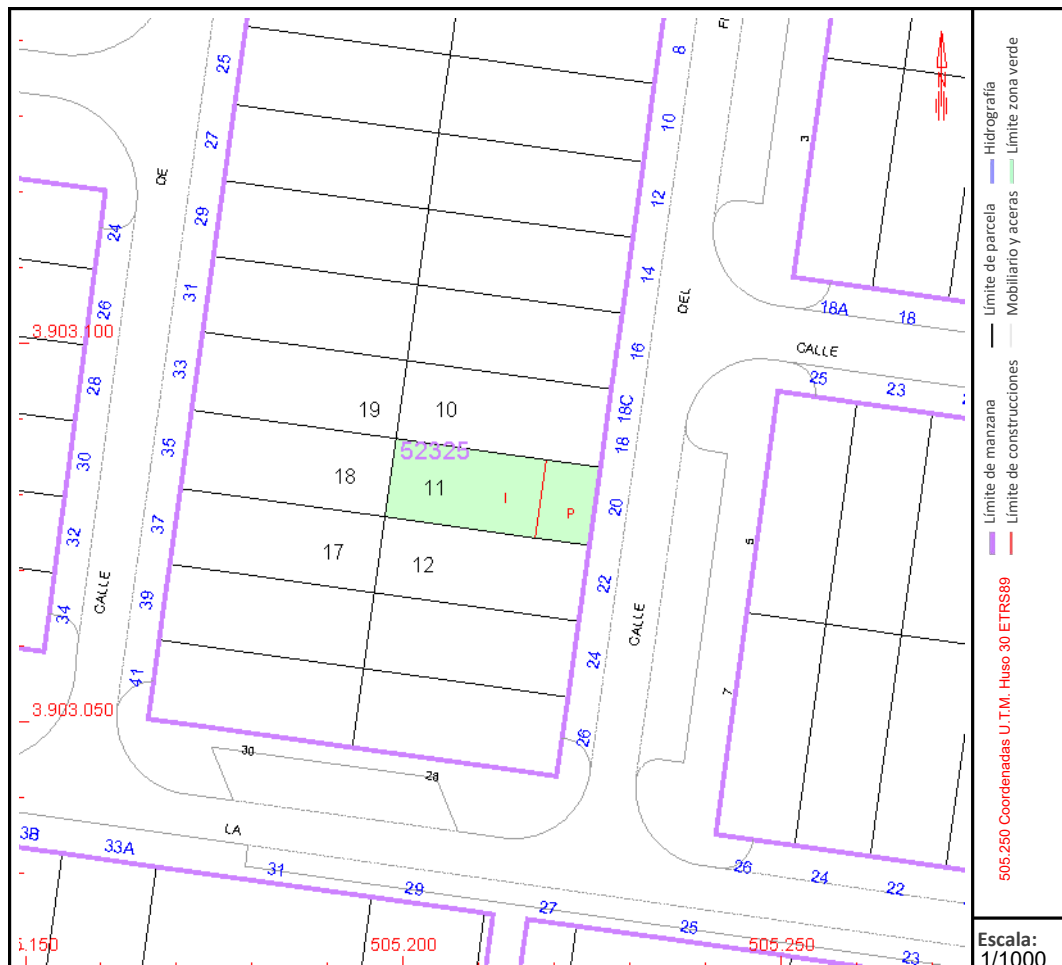
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	209

PARCELA

Superficie gráfica: 284 m2

Participación del inmueble:

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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232512WE0053S0001DK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 22

52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superfície construída: 238 m²

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

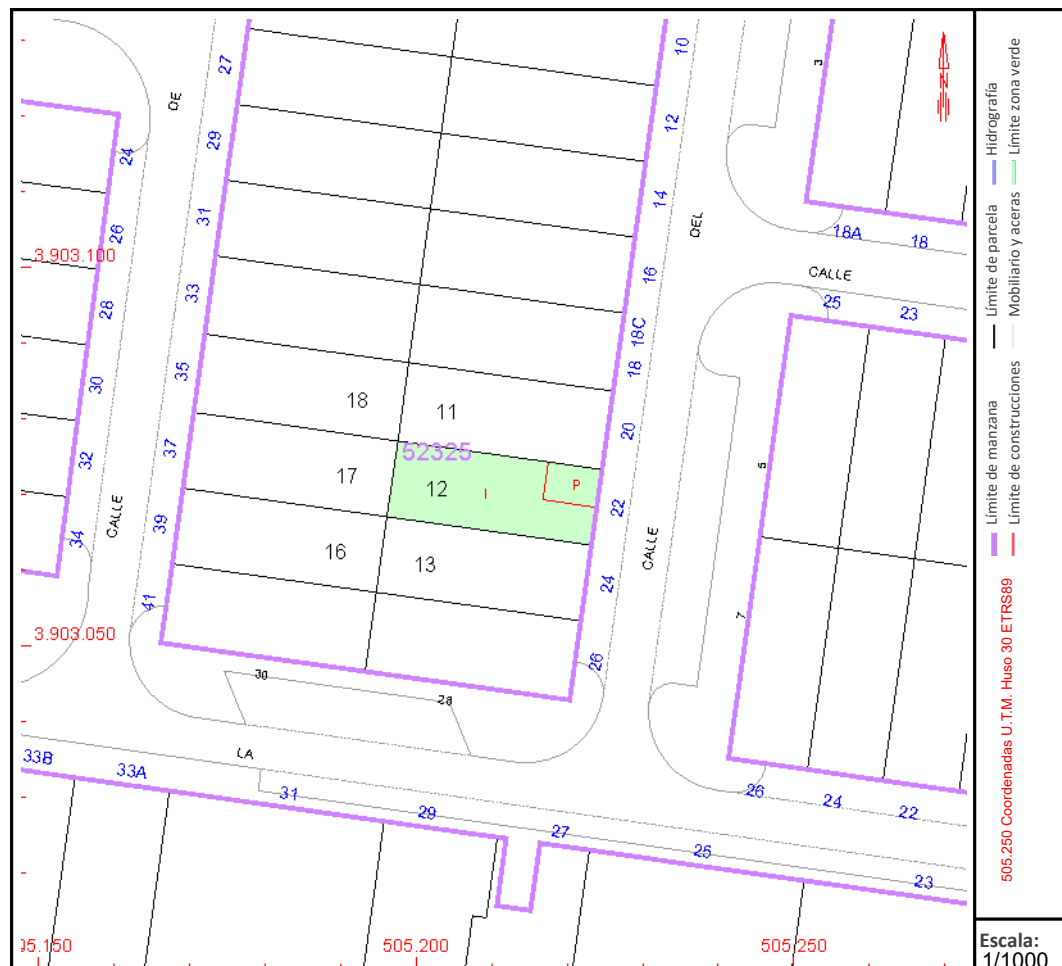
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	202
ALMACEN	1/00/02	36

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m²

Participación del inmueble:

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"

Jueves , 7 de Mayo de 2026

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232513WE0053S0001XK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 24

52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superfície construída: 202 m²

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

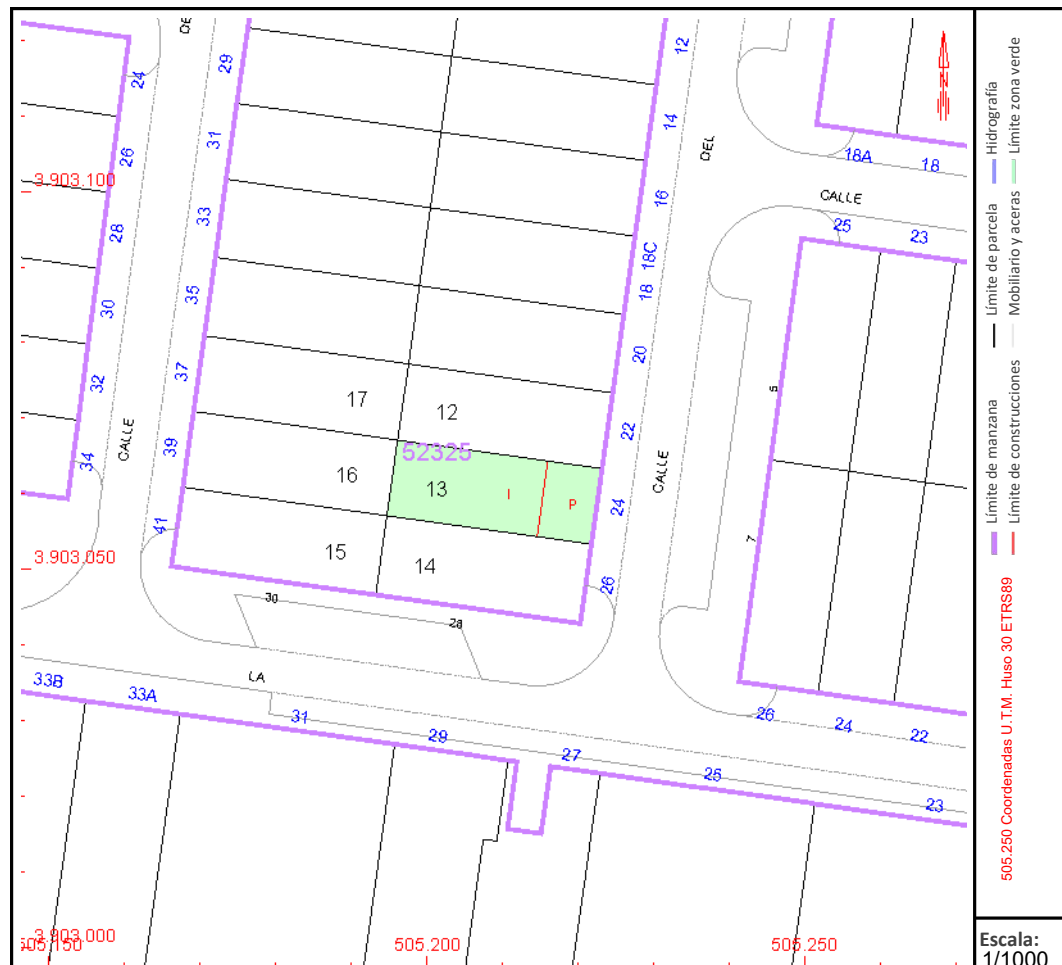
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	202

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m²

Participación del inmueble:

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"

Jueves , 7 de Mayo de 2026

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232514WE0053S0001IK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DEL FICUS 26

52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superfície construída: 211 m²

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

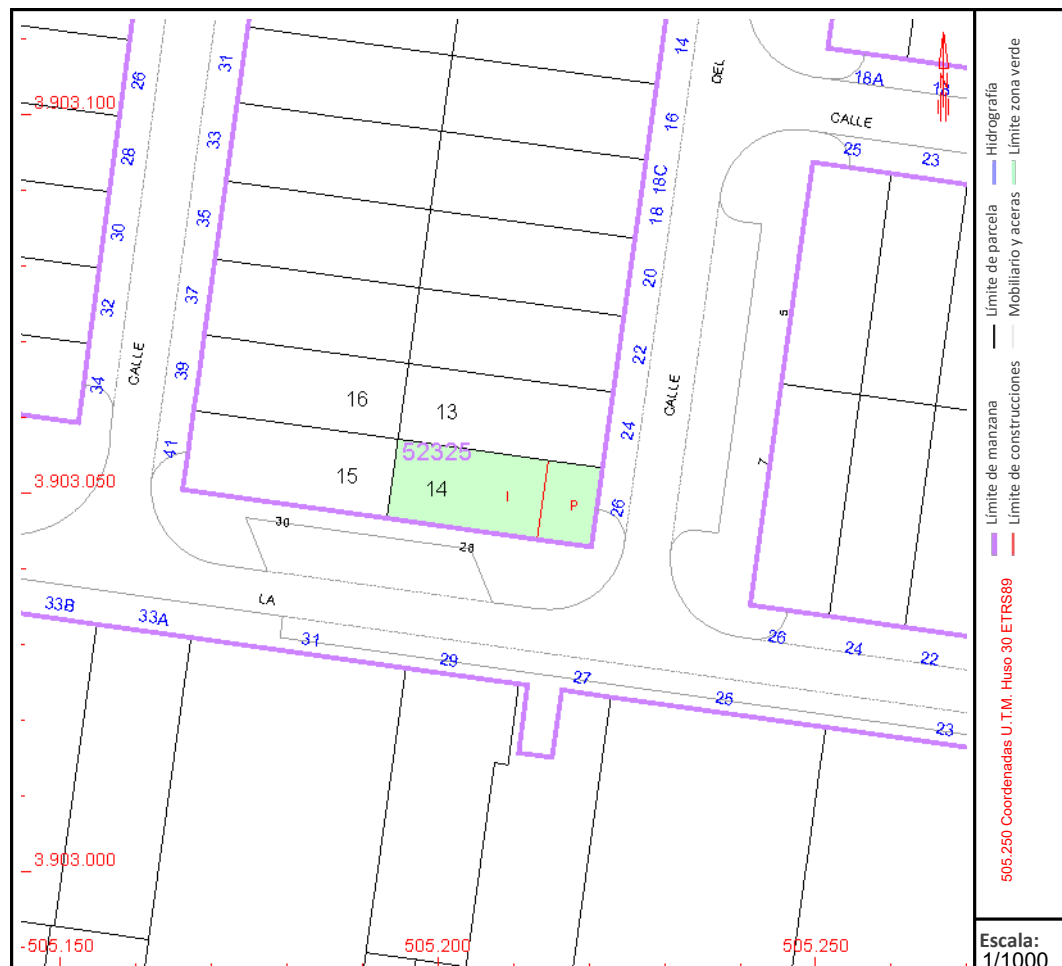
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	211

PARCELA

Superficie gráfica: 287 m²

Participación del inmueble:

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"

Jueves , 7 de Mayo de 2026



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232515WE0053S0001JK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LA ESPIGA 41
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 211 m2

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

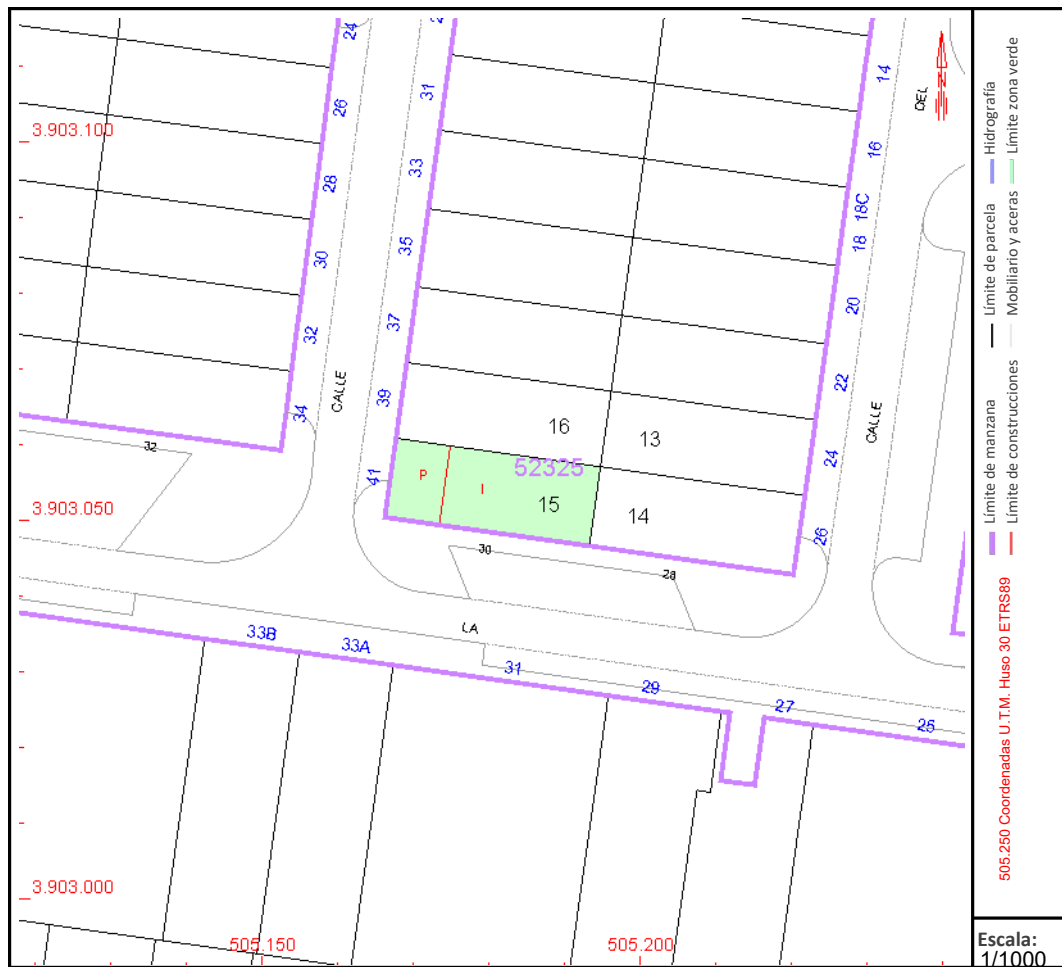
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	211

PARCELA

Superficie gráfica: 287 m2

Participación del inmueble:

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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232516WE0053S0001EK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DE LA ESPIGA 39
52006 MELILLA [MELILLA]

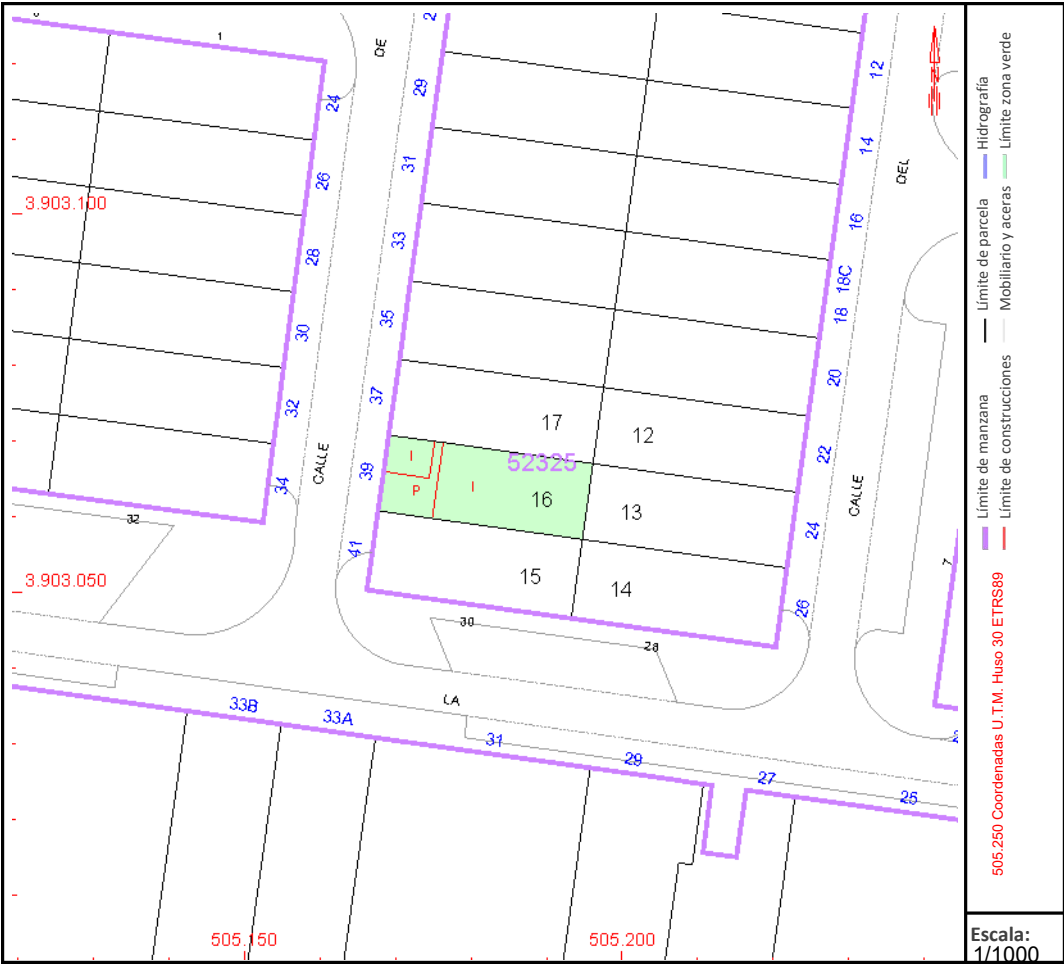
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 232 m2
Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	202
ALMACEN	1/00/02	30

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2
Participación del inmueble:
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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232517WE0053S0001SK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DE LA ESPIGA 37
52006 MELILLA [MELILLA]

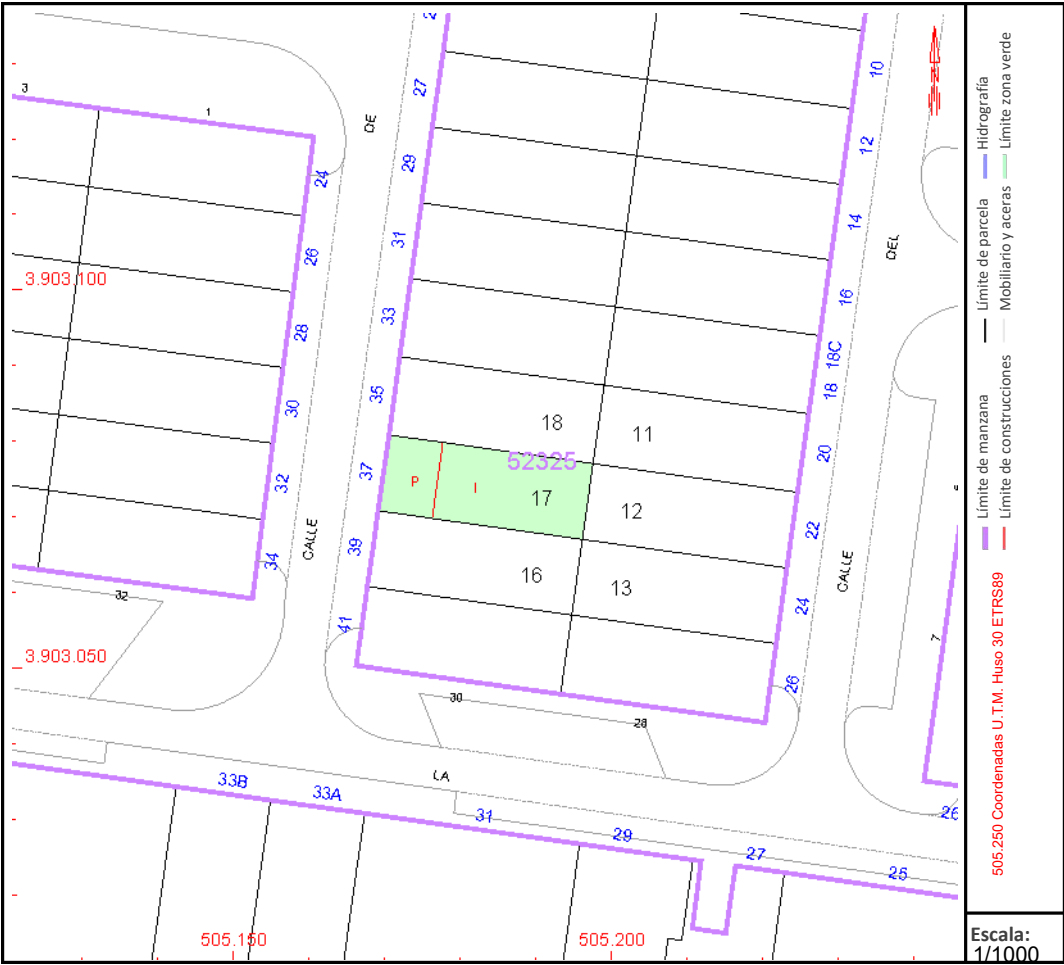
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 202 m2
Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	202

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2
Participación del inmueble:
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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232518WE0053S0001ZK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LA ESPIGA 35
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superfície construída: 209 m²

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

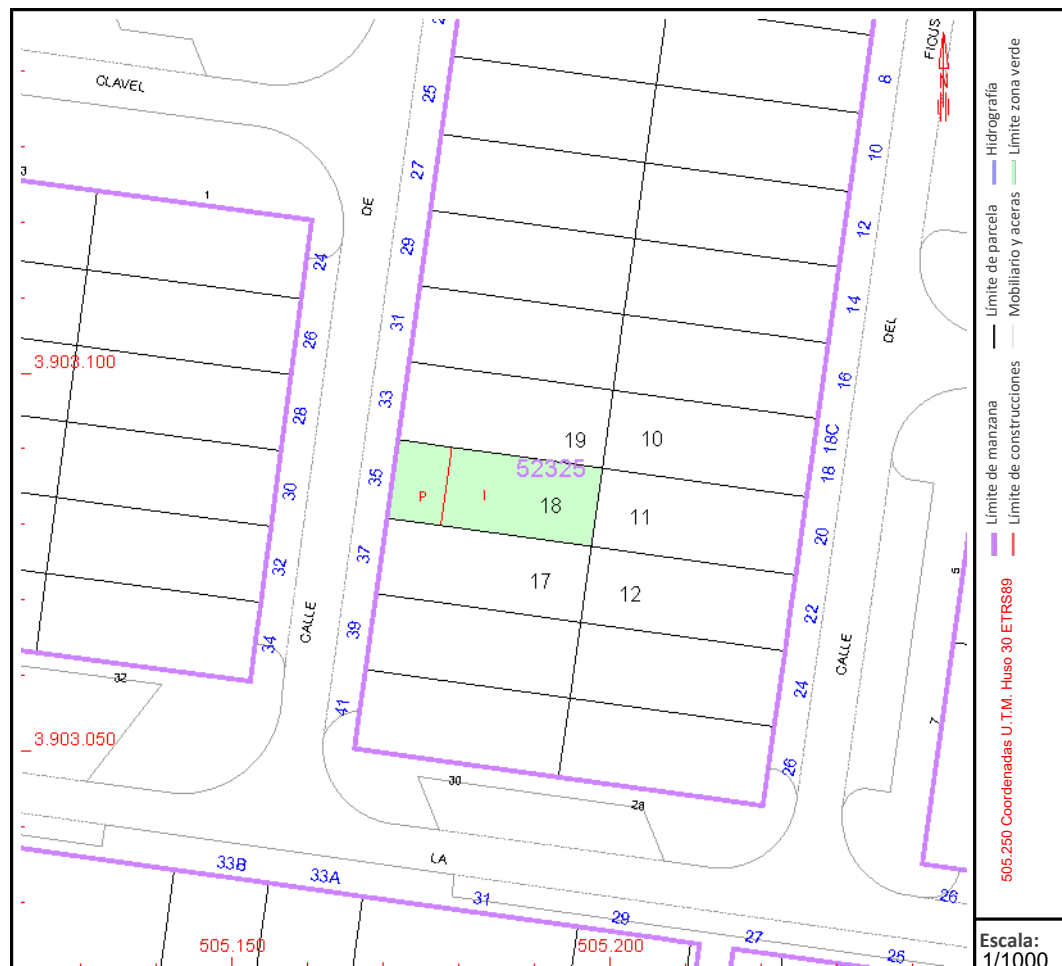
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	209

PARCELA

Superficie gráfica: 284 m²

Participación del inmueble:

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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232519WE0053S0001UK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DE LA ESPIGA 33
52006 MELILLA [MELILLA]

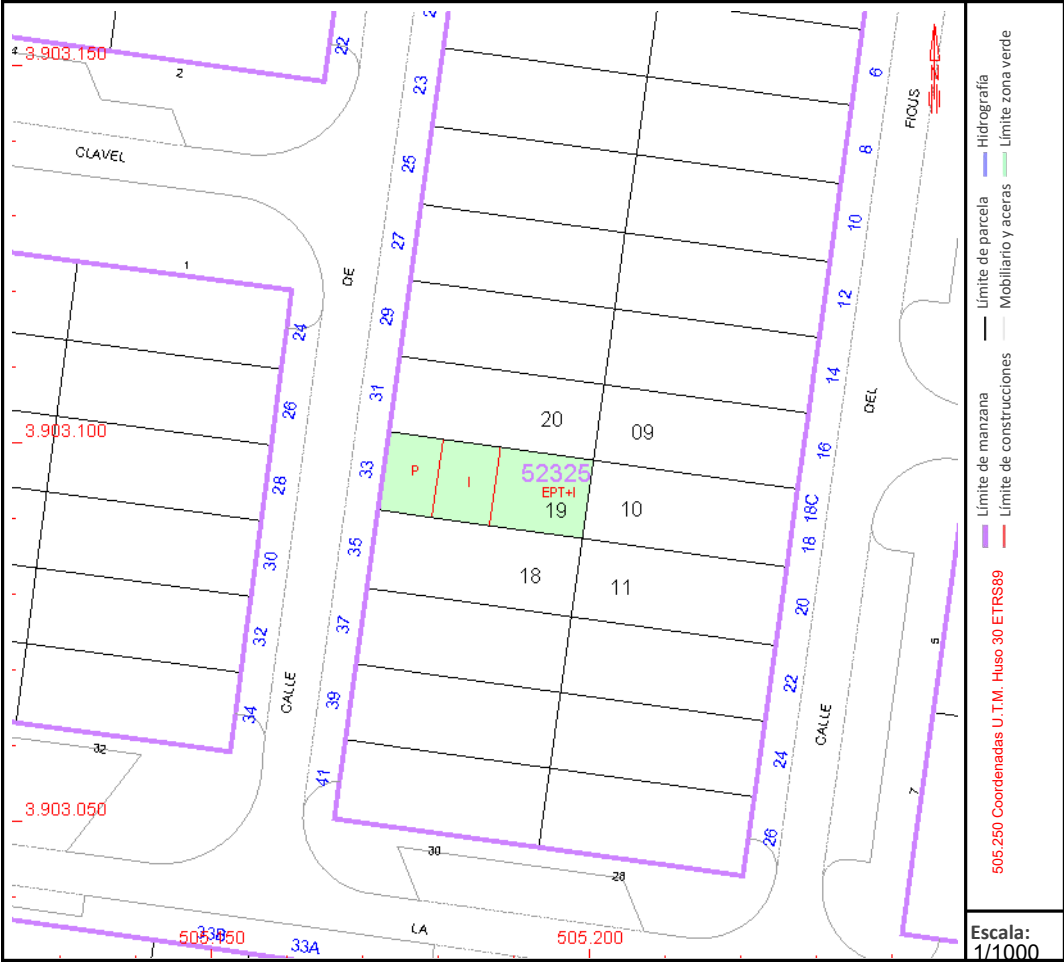
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 339 m2
Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	209
ALMACEN	1/EN/01	130

PARCELA

Superficie gráfica: 284 m2
Participación del inmueble:
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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232520WE0053S0001SK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DE LA ESPIGA 31
52006 MELILLA [MELILLA]

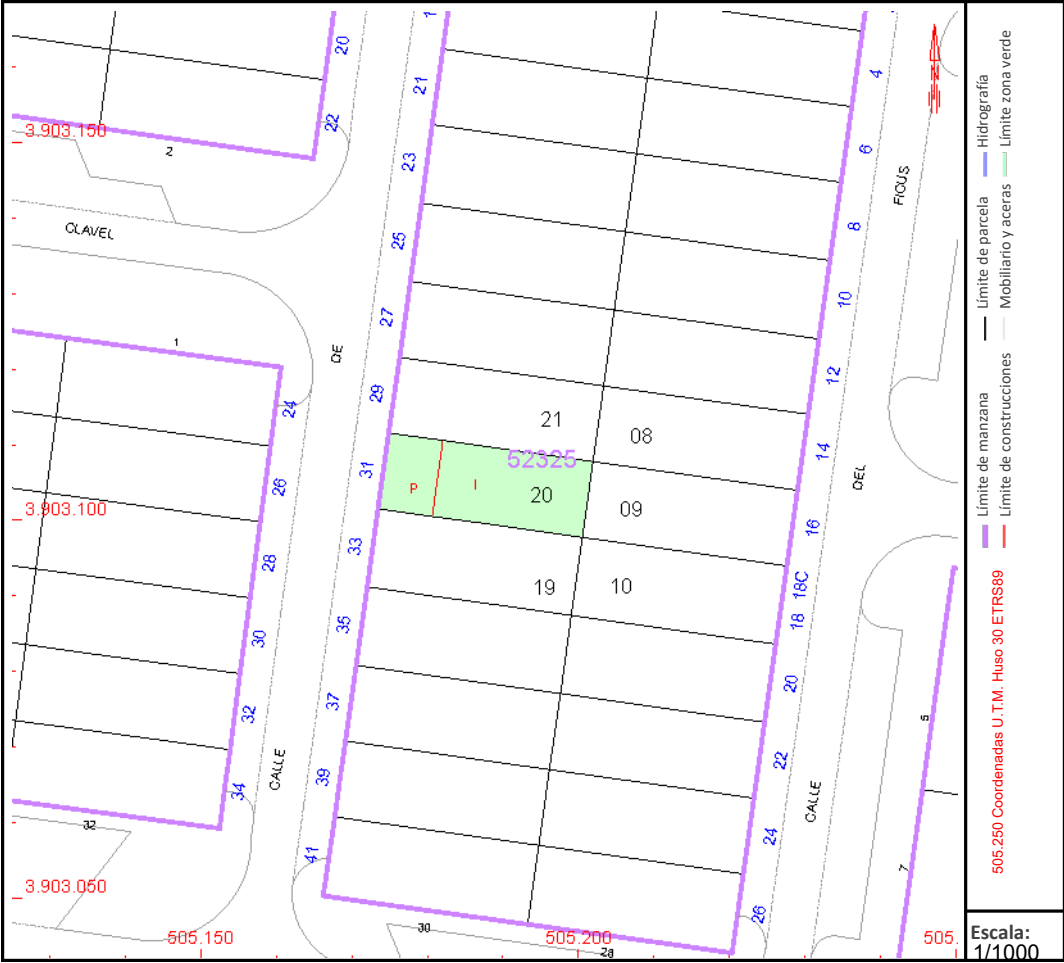
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 202 m2
Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	202

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2
Participación del inmueble:
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"

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LA ESPIGA 29
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superfície construída: 202 m²

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	202

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

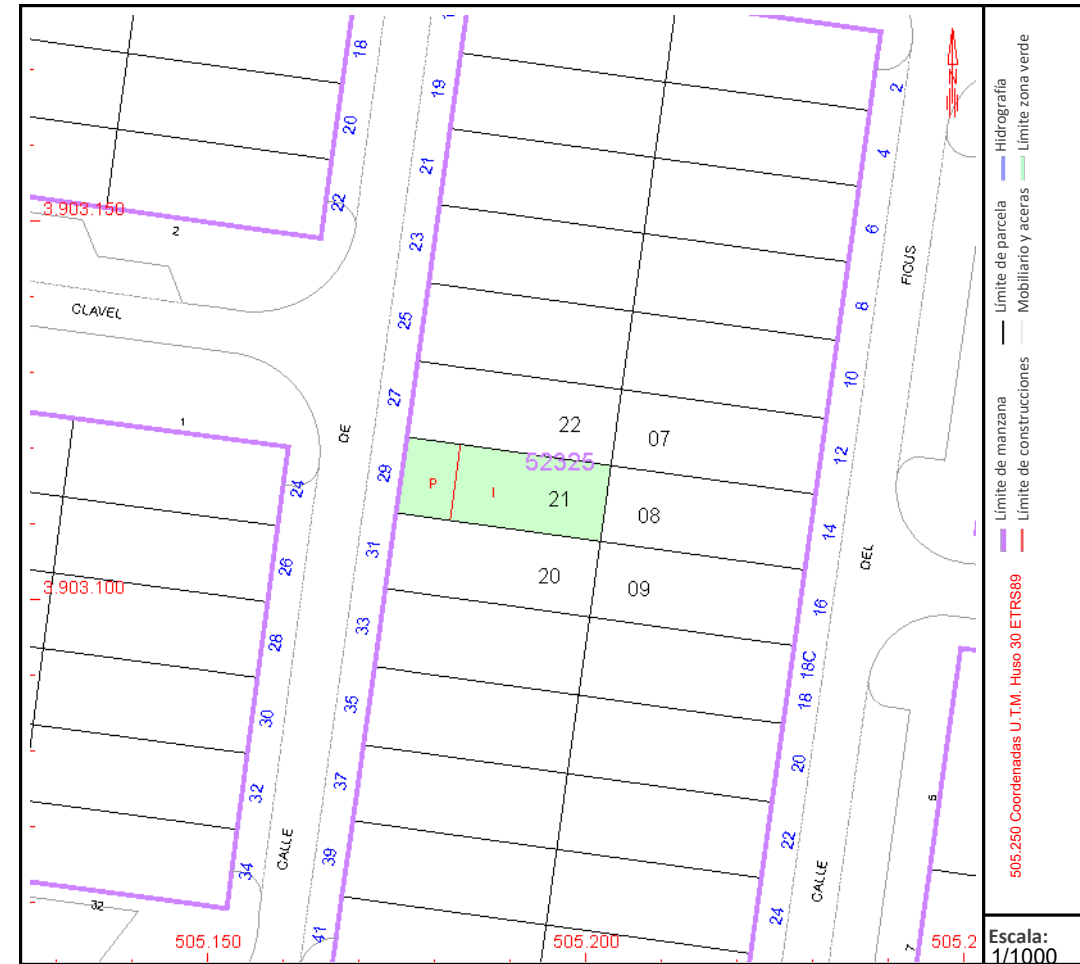
Referencia catastral: 5232521WE0053S0001ZK

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2

Participación del inmueble:

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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232522WE0053S0001UK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DE LA ESPIGA 27
52006 MELILLA [MELILLA]

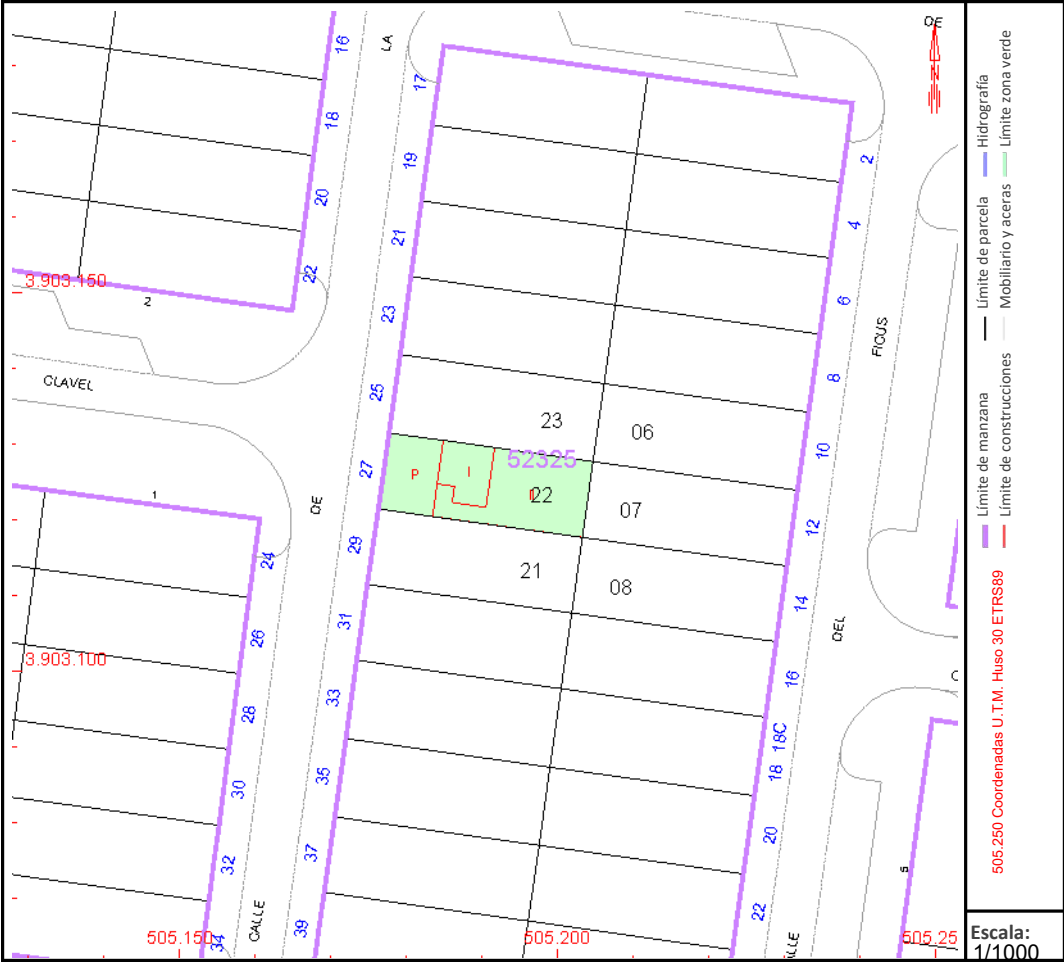
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 355 m2
Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	/00/01	187
OFICINA	/00/01	15
ALMACEN	/01/01	141
OFICINA	/01/01	12

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2
Participación del inmueble:
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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232523WE0053S0001HK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DE LA ESPIGA 25
52006 MELILLA [MELILLA]

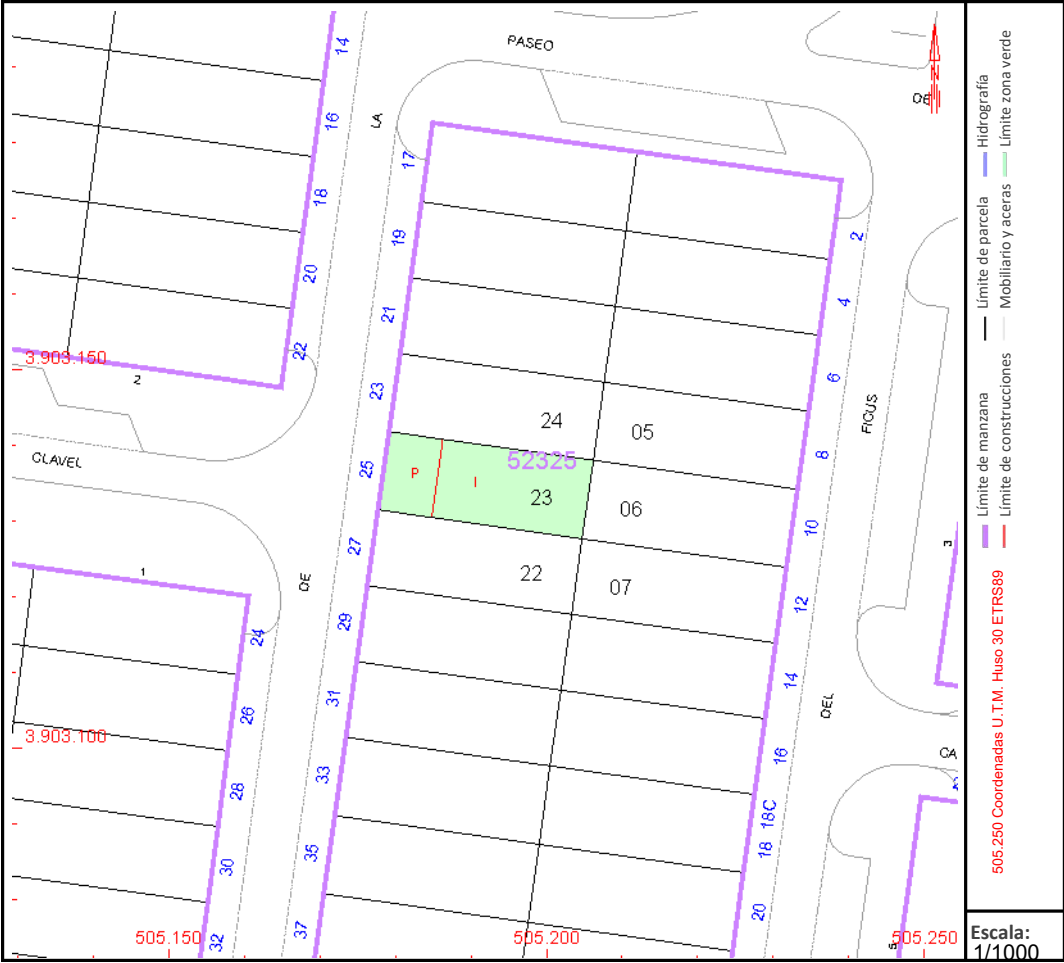
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 209 m2
Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	209

PARCELA

Superficie gráfica: 284 m2
Participación del inmueble:
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232524WE0053S0001WK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DE LA ESPIGA 23
52006 MELILLA [MELILLA]

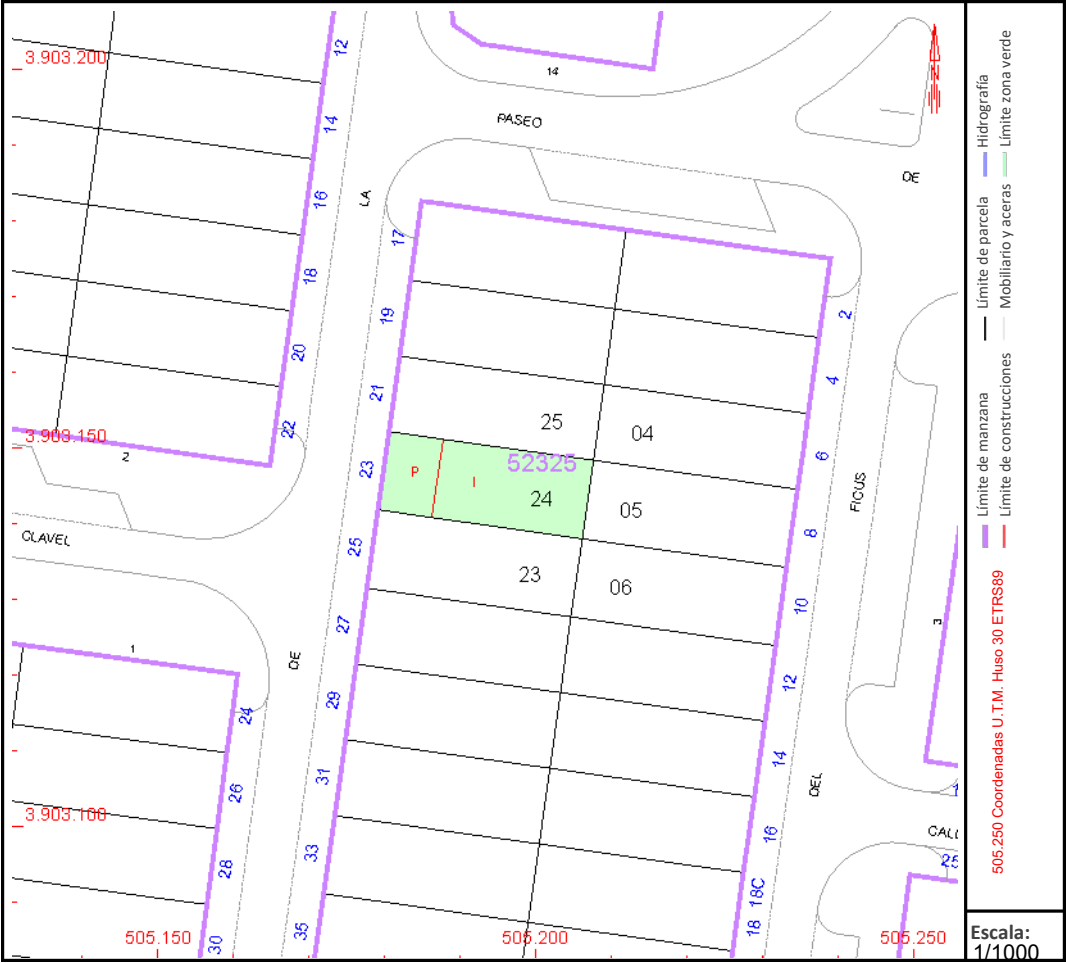
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 209 m2
Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	209

PARCELA

Superficie gráfica: 284 m2
Participación del inmueble:
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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5232525WE0053S0001AK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DE LA ESPIGA 21
52006 MELILLA [MELILLA]

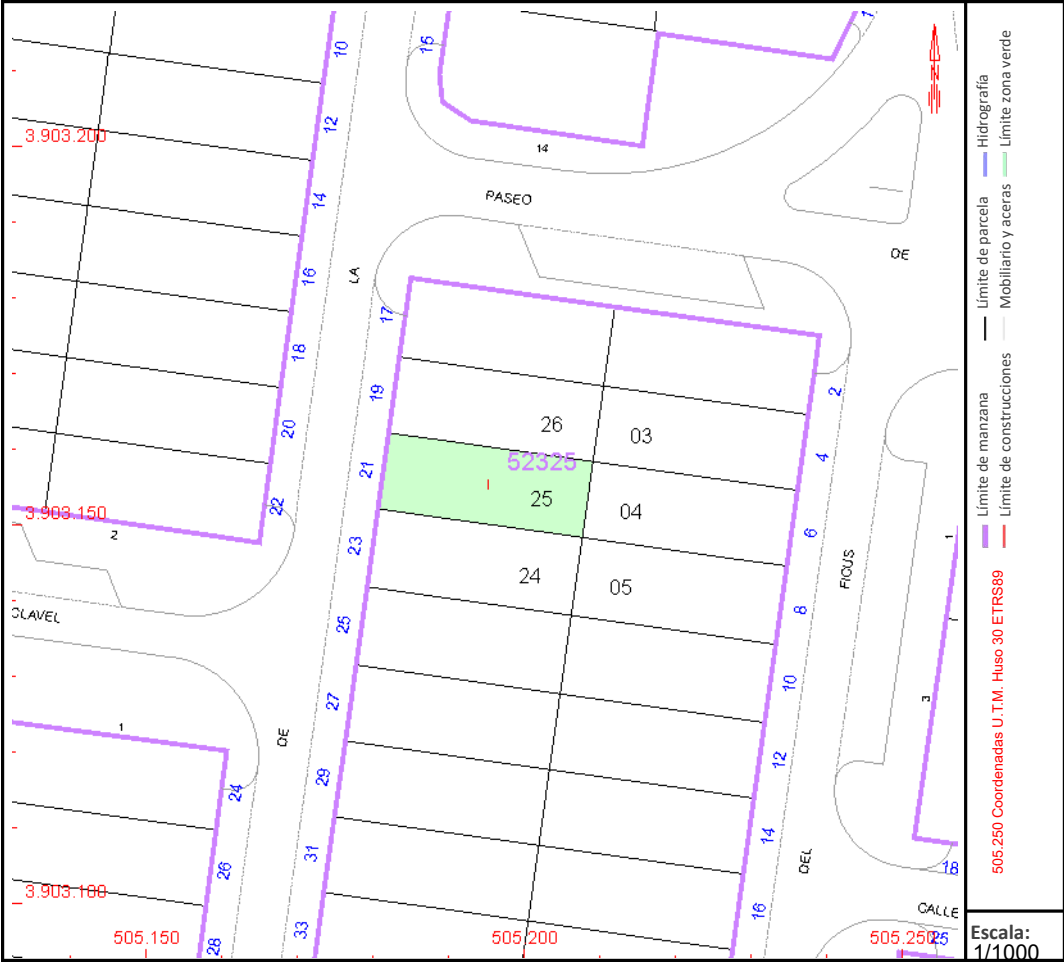
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 275 m2
Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	202
ALMACEN	1/01/01	73

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2
Participación del inmueble:
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"

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DE LA ESPIGA 19
52006 MELILLA [MELILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superfície construída: 202 m²

Año construcción: 1996

CONSTRUCCIÓN

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

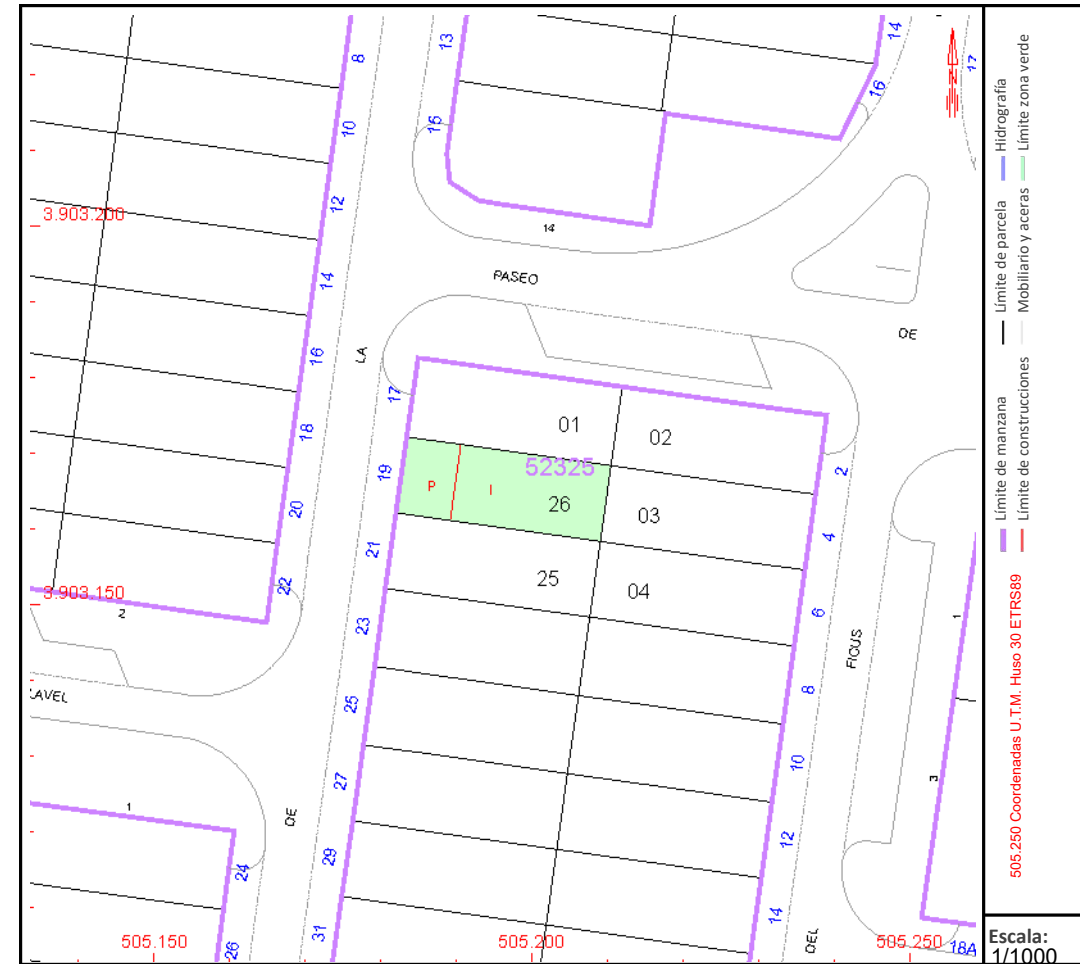
Referencia catastral: 5232526WE0053S0001BK

PARCELA

Superficie gráfica: 275 m2

Participación del inmueble:

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



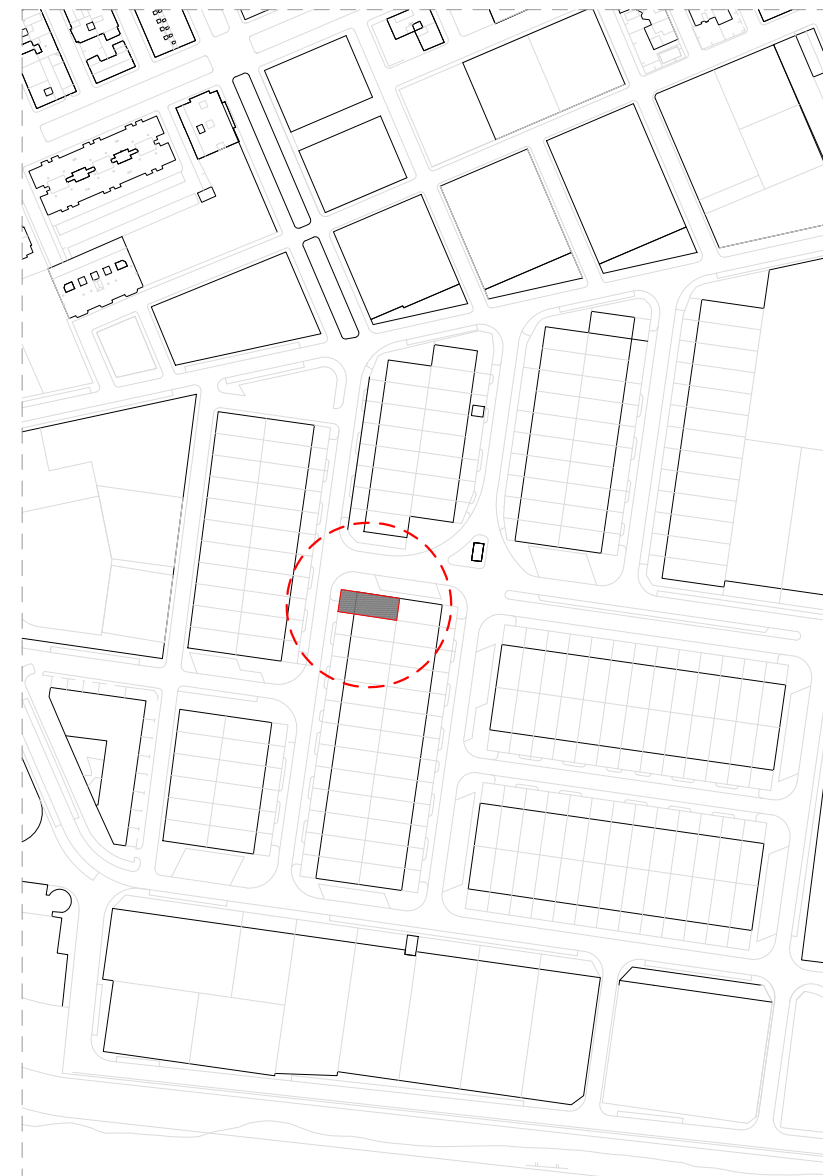
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 7 de Mayo de 2026



PLANO DE SITUACIÓN

E:1/1.000

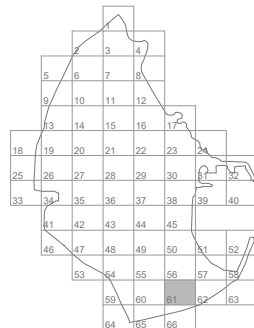


PLANO DE EMPLAZAMIENTO

E:1/2.000

 FLANDES ARQUITECTURA	ESTUDIO DE TRASFORMACIÓN DE USO DE LA NAVE C1 SITUADA EN LA PARCELA INDUSTRIAL PP.S.10.I		1
	Situación: CALLE LA ESPIGA, Nº17, NAVE C1, 52006, MELILLA Promotor: BELÉN RÍOS MARTÍNEZ, NIF: 45323135-W		
JUAN JOSÉ FLANDES CANTÓN COLEGIADO Nº 87 COACAM ARQUITECTO		Plano de: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
Escala: 1/1.000		Fecha: MAYO - 2026	Ref.:
C/ POETA SALVADOR RUEDAS 11, LOCAL 2 TEF:952677749 / 680869633 FAX: 952677749			

E:1/2.000

[illegible]

P.P. Original del año 1988
"MELILLA INDUSTRIAL SECTOR S10.I"

MODIFICACION PUNTUAL 1997
4º FASE P.P. "MELILLA INDUSTRIAL SECTOR S10.I"

ESTUDIO DE DETALLE del año 2024
DE LA MANZANA CON USO INDUSTRIAL (IN-A. IN-B)
DEL PP.S.10.I. MELILLA

E:1/1.000



ESTUDIO DE TRASFORMACIÓN DE USO DE LA NAVE
C1 SITUADA EN LA PARCELA INDUSTRIAL PP.S.10.I

Situación: CALLE LA ESPIGA, Nº17, NAVE C1, 52006, MELILLA

Promotor: BELÉN RÍOS MARTÍNEZ, NIF: 45323135-W

2

Plano de:CONDICIONES URBANISTICAS - PARCELA

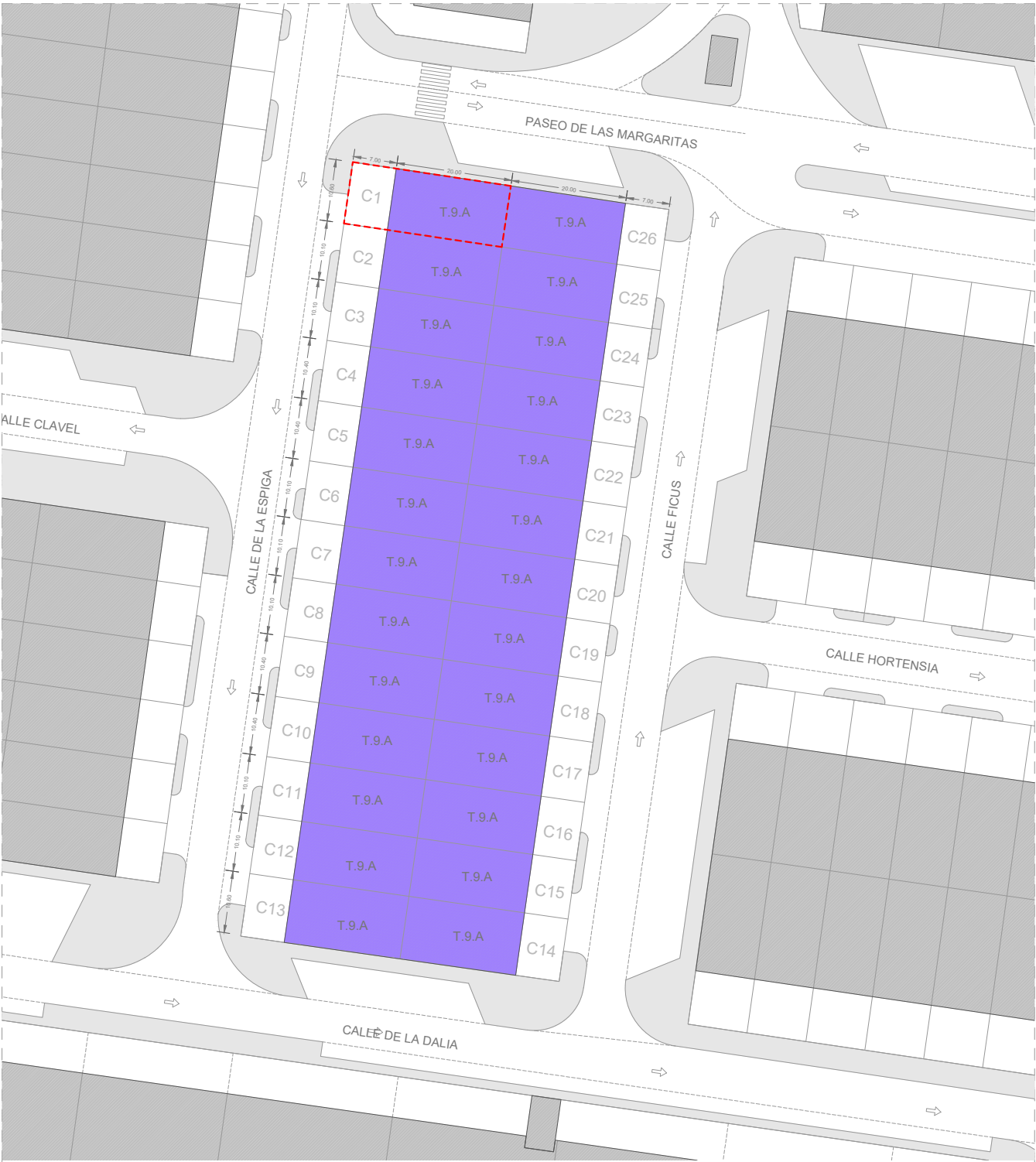
JUAN JOSÉ FLANDES CANTÓN
COLEGIADO N° 87 COACAM
ARQUITECTO

Escala: 1/2.000

Fecha: MAYO - 2026

Ref.:

C/ POETA SALVADOR RUEDAS 11, LOCAL 2 TEF:952677749 / 680869633 FAX: 952677749



PLANEAMIENTO - PP

E:1/1.000

UNIDAD MÍNIMA DIFERENCIADA DE ORDENACIÓN URBANA

	S. PARCELA (m2)	S. CONSTRUIDA (m2)	EDIFICABILIDAD MAX. (m2)
MANZANA	7.270,00 m ²	6.295,52 m ²	8.884,80 m ²

SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR USO

TIPO	S. PARCELA (m2)	S. CONSTRUIDA (m2)	EDIFICABILIDAD MAX. (m2)
INDUSTRIAL - T.9.A	7.270,00 m ²	6.295,52 m ²	8.884,80 m ²
	7.270,00 m ²	6.295,52 m ²	8.884,80 m ²

ORDENAMIENTO ACTUAL - ESTUDIO DE DETALLE (2024)

TIPO	S. PARCELA (m2)	S. CONSTRUIDA (m2)	VOLUMEN MAX (m ³)
INDUSTRIAL - T.9.A	7.270,00 m ²	8.884,80 m ²	52.344,00 m ³
	7.270,00 m ²	8.884,80 m ²	52.344,00 m ³

NAVE	PARCELA	CATASTRO	SUP. PARCELA	SUP. CONSTRUIDA	AÑO	TIPO DE NAVE	EDIF. MAX.	OCUPACIO N MAX.	SUP. CONS. MAX.
C1	1	5232501WE0053S0001PK	287,00	353,52	1996	T-9-A	1,22	90%	350,75
C26	2	5232502WE0053S0001LK	287,00	325,00	1996	T-9-A	1,22	90%	350,75
C25	3	5232503WE0053S0001TK	275,00	202,00	1996	T-9-A	1,22	90%	336,08
C24	4	5232504WE0053S0001FK	275,00	311,00	1996	T-9-A	1,22	90%	336,08
C23	5	5232505WE0053S0001MK	284,00	209,00	1996	T-9-A	1,22	90%	347,08
C22	6	5232506WE0053S0001OK	284,00	336,00	1996	T-9-A	1,22	90%	347,08
C21	7	5232507WE0053S0001KK	275,00	202,00	1996	T-9-A	1,22	90%	336,08
C20	8	5232508WE0053S0001RK	275,00	239,00	1996	T-9-A	1,22	90%	336,08
C19	9	5232509WE0053S0001DK	275,00	202,00	1996	T-9-A	1,22	90%	336,08
C18	10	5232510WE0053S0001KK	284,00	209,00	1996	T-9-A	1,22	90%	347,08
C17	11	5232511WE0053S0001RK	284,00	209,00	1996	T-9-A	1,22	90%	347,08
C16	12	5232512WE0053S0001DK	275,00	238,00	1996	T-9-A	1,22	90%	336,08
C15	13	5232513WE0053S0001KK	275,00	202,00	1996	T-9-A	1,22	90%	336,08
C14	14	5232514WE0053S0001IK	287,00	211,00	1996	T-9-A	1,22	90%	350,75
C13	15	5232515WE0053S0001JK	287,00	211,00	1996	T-9-A	1,22	90%	350,75
C12	16	5232516WE0053S0001EK	275,00	232,00	1996	T-9-A	1,22	90%	336,08
C11	17	5232517WE0053S0001SK	275,00	202,00	1996	T-9-A	1,22	90%	336,08
C10	18	5232518WE0053S0001ZK	284,00	209,00	1996	T-9-A	1,22	90%	347,08
C9	19	5232519WE0053S0001UK	284,00	339,00	1996	T-9-A	1,22	90%	347,08
C8	20	5232520WE0053S0001SK	275,00	202,00	1996	T-9-A	1,22	90%	336,08
C7	21	5232521WE0053S0001ZK	275,00	202,00	1996	T-9-A	1,22	90%	336,08
C6	22	5232522WE0053S0001UK	275,00	355,00	1996	T-9-A	1,22	90%	336,08
C5	23	5232523WE0053S0001HK	284,00	209,00	1996	T-9-A	1,22	90%	347,08
C4	24	5232524WE0053S0001WK	284,00	209,00	1996	T-9-A	1,22	90%	347,08
C3	25	5232525WE0053S0001AK	275,00	275,00	1996	T-9-A	1,22	90%	336,08
C2	26	5232526WE0053S0001BK	275,00	202,00	1996	T-9-A	1,22	90%	336,08
			7.270,00	6.295,52					8.884,80

ESTUDIO DE TRASFORMACIÓN DE USO DE LA NAVE C1 SITUADA EN LA PARCELA INDUSTRIAL PP.S.10.I

Situación: CALLE LA ESPIGA, Nº17, NAVE C1, 52006, MELILLA

Promotor: BELÉN RÍOS MARTÍNEZ, NIF: 45323135-W

Plano de: ESTADO ACTUAL: ESTRUCTURA DE LA MANZANA

Escala: 1/500

Fecha: MAYO - 2026

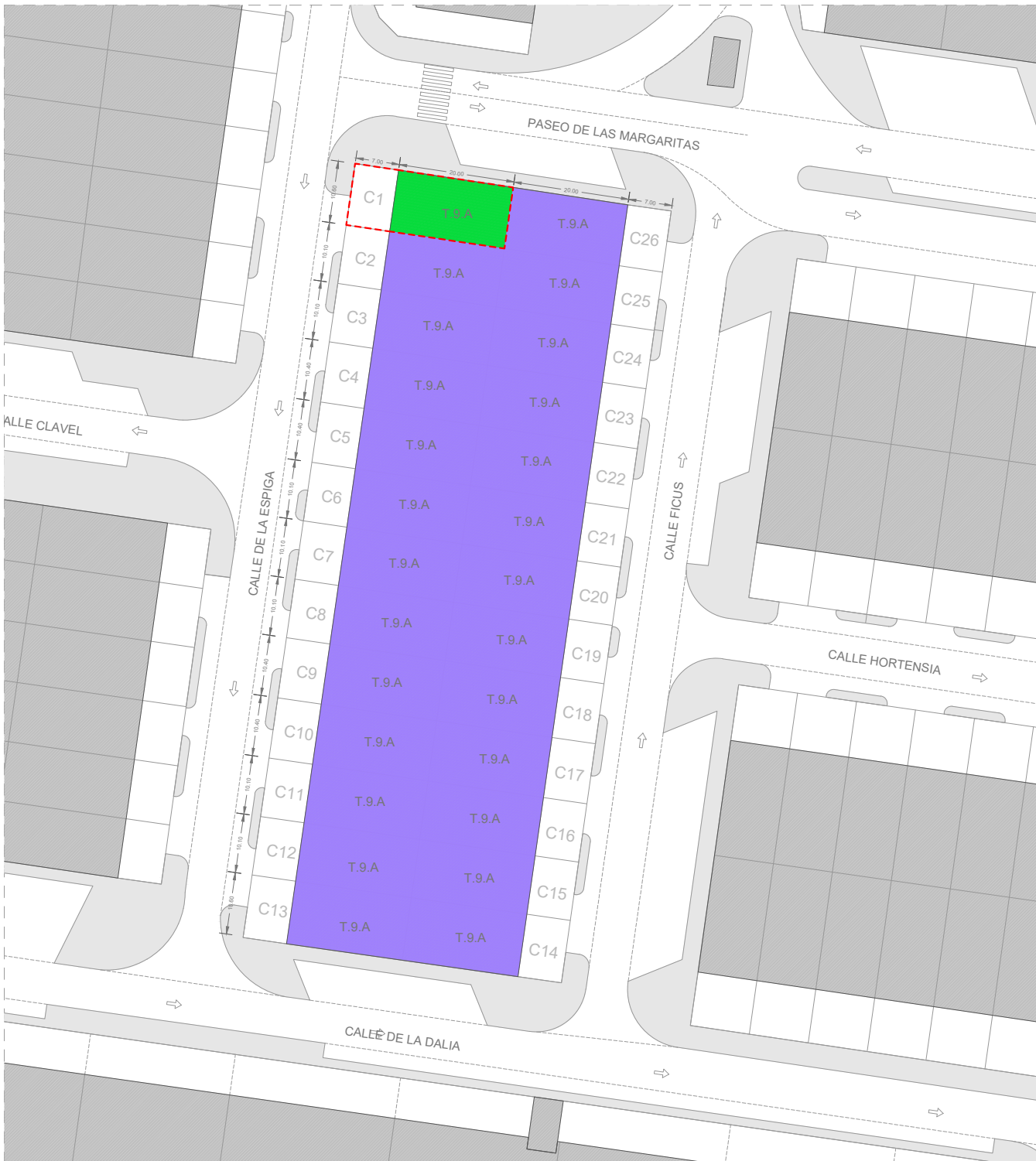
Ref.:

C/ POETA SALVADOR RUEDAS 11, LOCAL 2 TEF:952677749 / 680869633 FAX: 952677749

FLANDES ARQUITECTURA

JUAN JOSÉ FLANDES CANTÓN
COLEGIADO Nº 87 COACAM
ARQUITECTO

3



PROPUESTA

E:1/1.000

UNIDAD MÍNIMA DIFERENCIADA DE ORDENACIÓN URBANA

	S. PARCELA (m2)	S. CONSTRUIDA (m2)	EDIFICABILIDAD MAX. (m2)
MANZANA	7.270,00 m ²	6.295,52 m ²	8.884,80 m ²

ORDENAMIENTO PROPUESTO POR USO

TIPO	S. PARCELA (m2)	S. CONSTRUIDA (m2)	EDIFICABILIDAD MAX. (m2)
INDUSTRIAL - T.9.A	6.983,00 m ²	5.942,00 m ²	8.534,05 m ²
EQUIPAMIENTO 2º	287,00 m ²	353,52 m ²	350,75 m ²
	7.270,00 m ²	6.295,52 m ²	8.884,80 m ²

CUMPLIMIENTO DEL 40% COMPATIBLE DE MANZANA

TIPO	S. PARCELA (m2)	PORCENTAJE S/PARCELA. (%)	VOLUMEN MAX (m³)
INDUSTRIAL - T.9.A	6.983,00 m ²	96,05 %	50.277,60 m³
EQUIPAMIENTO 2º	287,00 m ²	3,95 %	2.066,40 m³
	7.270,00 m ²	100,00 %	52.344,00 m³

EDIFICABILIDAD MAX. (m2)	LIMITE < 40% COMPATIBLE. (m2)	EDIF. EQUIPAMIENTO 2º. (m2)		
8.884,80 m ²	3.553,92 m ²	350,75	<	3.553,92 m ²

SE MANTIENE LA MISMA EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN MAX. DE LA NAVE.
TAN SOLO SE CAMBIA EL USO A EQUIPAMIENTO SECUNDARIO



ESTUDIO DE TRASFORMACIÓN DE USO DE LA NAVE
C1 SITUADA EN LA PARCELA INDUSTRIAL PP.S.10.I

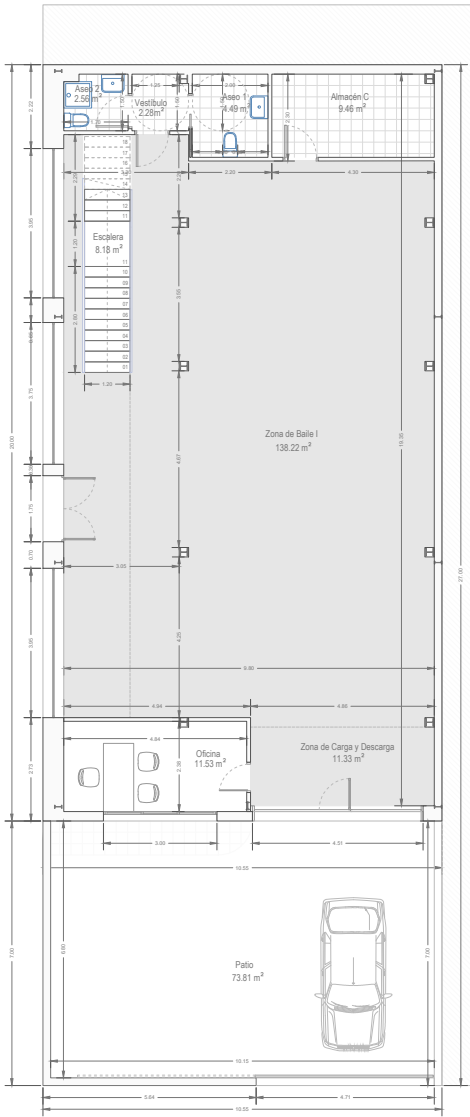
Situación: CALLE LA ESPIGA, Nº17, NAVE C1, 52006, MELILLA
Promotor: BELÉN RÍOS MARTÍNEZ, NIF: 45323135-W

4

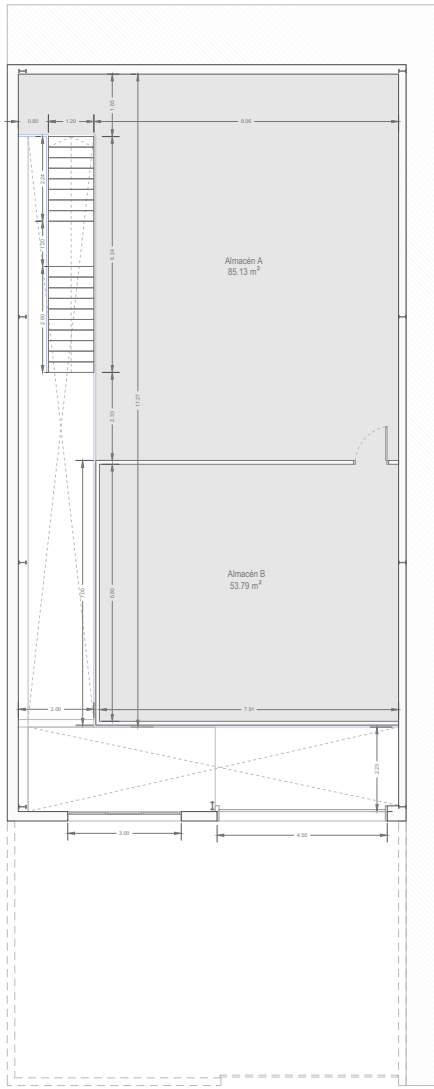
JUAN JOSÉ FLANDES CANTÓN
COLEGIADO Nº 87 COACAM
ARQUITECTO

Plano de: ESTADO ACTUAL: ESTRUCTURA DE LA MANZANA

Escala: 1/500 Fecha: MAYO - 2026 Ref.:



PLANTA BAJA e: 1/100



PLANTA ALTA e: 1/100

LEYENDA		
	UTIL.	CONT.
PLANTA BAJA		
ZONA DE BAILE	138.22m ²	
OFICINA	11.53m ²	
ESCALERA	8.18m ²	
ASEO I	2.56m ²	
VESTIBULO	2.28m ²	
ASEO II	4.49m ²	
ZONA DE CARGA	11.33m ²	
ALMACEN	9.46m ²	
TOTAL:		
	191.19m ²	211.23m ²

LEYENDA		
	UTIL.	CONT.
ENTRE PLANTA		
ALMACÉN A	85.13m ²	
ALMACÉN B	53.79m ²	
TOTAL:		
	139.01m ²	142.29m ²
NO COMPUTABLE:		
	25%	52.81m ²
PARCELA:		
		287.00m ²
TOTAL:		
	333.48m ²	353.52m ²
TOTAL COMPUTABLE:		
		300.71m ²

Condiciones de la Edificación: **Industrial (TIPO: T.9.A)**

Tipo de construcción: Edificios adosados

Retranqueos mínimos:

- Al frente de la calle: 7,00m.

Superficie Computable:

- No se tendrá en cuenta en el computo de superficie, la correspondiente al 25% de la superficie en Entreplanta. Descartándose esta de la total, a la hora de calcular la superficie.

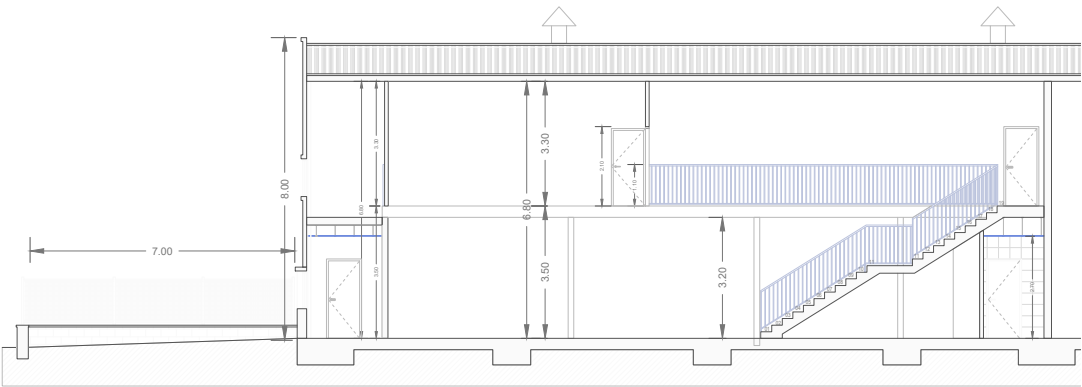
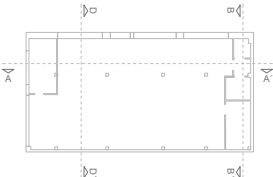
Ocupación máxima sobre parcela: 90%.

Índice de piso: 1,22 m²/m².

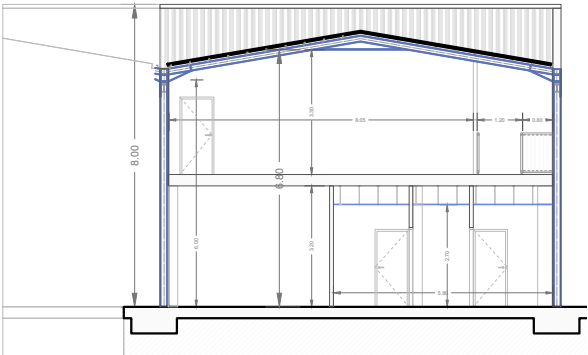
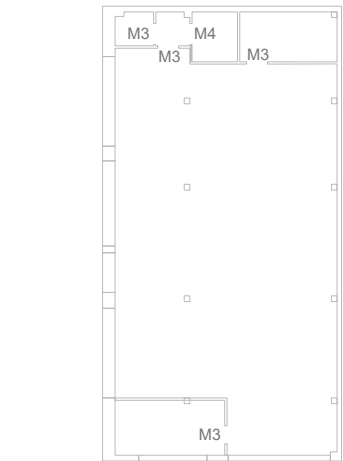
Altura Máxima: 8,00 m.

Parcela Mínima: 275,00 m².

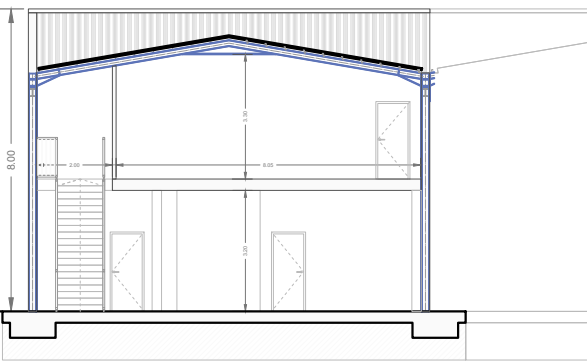
Frente de Parcela Mínimo: 10,00 metros.



SECCIÓN A-A' e: 1/100



SECCIÓN D-D' e: 1/100



SECCIÓN D-D' e: 1/100

ESTUDIO DE TRASFORMACIÓN DE USO DE LA NAVE
C1 SITUADA EN LA PARCELA INDUSTRIAL PP.S.10.I

Situación: CALLE LA ESPIGA, Nº17, NAVE C1, 52006, MELILLA

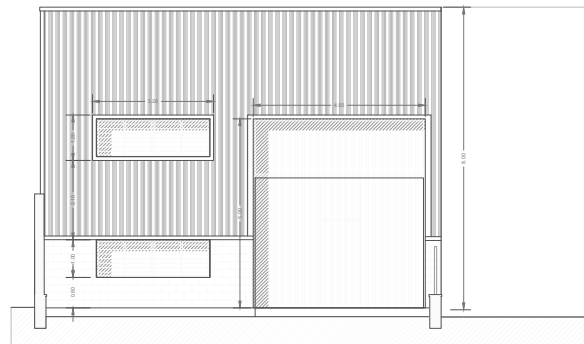
Promotor: BELÉN RÍOS MARTÍNEZ, NIF: 45323135-W

Plano de: CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

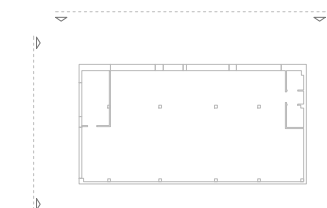
Escala: 1/500 Fecha: MAYO - 2026 Ref.:

C/ POETA SALVADOR RUEDAS 11, LOCAL 2 TEF:952677749 / 680869633 FAX: 952677749

5



Fachada a Calle de la Espiga



Promotor: BELÉN RÍOS MARTÍNEZ, NIF: 45323135-W

Plano de: ALZADOS Y CARPINTERÍAS

Ref.:

C/ POETA SALVADOR RUEDAS 11, LOCAL 2 TEF:952677749 / 680869633 FAX: 952677749