

El mecanismo de compatibilización de ambas normas debe hacerse desde criterios de temporalidad y entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla (31/10/1995), teniendo en cuenta las normas vistas que influyen en esta interpretación, como las Normas 112.g), 256.c), 337.a) y 338.b), respetando los posibles derechos adquiridos, y los usos urbanísticos tradicionalmente asentados en la Ciudad y que no se opongan frontalmente a las nuevas calificaciones que introduce el PGOU de 1995.

Además de lo que se ha expuesto, que podría ser de aplicación en la Ciudad en general, en aplicación de la DT 5.^a del PGOU de Melilla, y por lo que se refiere a la zona de la Ciudad Calificada como Zona BIC, en la que la edificabilidad realmente materializada en una parcela puede ser un elemento fijo e inamovible de la calificación urbanística (por razones de protección del patrimonio histórico-artístico), limitar las compatibilidades de uso a la edificabilidad realmente materializada y no a la edificabilidad potencial, introduciría un agravio comparativo con el resto de la Ciudad, cuyos propietarios no tendrían limitación urbanística alguna (con carácter general), para agotar la edificabilidad máxima y, con ello, maximizar los usos compatibles sobre los característicos o principales.

Fijados estos principios, se procederá a continuación a concretar la interpretación de las normas vistas a casos concretos.

C.- INTERPRETACIÓN EN CASOS CONCRETOS.

1.- Edificaciones Consolidadas en zona no catalogada como BIC existentes anteriores al PGOU de 1995.

En edificios existentes a la entrada en vigor del vigente PGOU, se deberá posibilitar el mantenimiento de los usos efectivos ponderando fundamentalmente en la aplicación de las normas del Plan General, las Normas 112.g) (*El que las condiciones de edificabilidad y forma o tipología esté determinada por la calificación pormenorizada a nivel detallado, no significa que la edificación existente se encuentre fuera de ordenación si contradice las posibilidades de la calificación pormenorizada, ya que si no se sustituye la edificación actual se podrá hacer en ella obras de consolidación, aumento de volumen (en las condiciones fijadas por el P.G.O.U.), modernización o incremento de su valor de expropiación (siempre que no se incluya en una intervención urbanística programada y no sea radicalmente contraria a las previsiones del P.G.O.U.) (48)” y 256.c)” (Las edificaciones existentes, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable en el momento de su construcción o respecto de la que ya no procede actuar con medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (una vez aprobado definitivamente el PGOU), se entenderán incorporadas al patrimonio del titular y por lo tanto adquiridas todas las facultades urbanísticas. En estos supuestos, sólo se reabrirá el ciclo de adquisición de facultades urbanísticas cuando se procede por sustitución de la edificación existente y se convierta la finca de nuevo en solar (es necesaria la adquisición de nuevo el derecho a edificar y el derecho a la edificación).” Por ello, el cómputo de las intensidades de uso, a efectos de la aplicación de la Norma 437.4.2), se deberá realizar teniendo en cuenta los usos existentes en la edificación, y considerándose la edificabilidad máxima materializable. Si se procede a un aumento de volumen, derivado de un incremento en el número de plantas, el uso de estos nuevos espacios quedará bajo el criterio de la edificabilidad materializada, de tal forma que no se produzca un incremento en el incumplimiento de la proporcionalidad entre usos principales y compatibles.*

2.- Edificaciones Nuevas (posteriores a 1995) en zona no catalogada como BIC.

El control de tipologías y usos en estos edificios se llevará a cabo en aplicación estricta de la norma 437.4 del PGOU.