

transformación de uso que, considerados acumulativamente, disminuyan ese 60 por 100 de usos principales.

- Por afectar a los derechos de todos los propietarios de la manzana, de forma directa, se deberá dar trámite de audiencia en el expediente a todos los propietarios de la misma.
- En el caso de que determinada parcela ya edificada cuya transformación de uso se pretenda, tenga una edificabilidad materializada que supere a la máxima permitida del nuevo uso, tras la aplicación de los coeficientes de homogeneización, dicha parcela no podrá ser objeto de expediente de transformación de uso, ya que ello implicaría, directamente, dejar fuera de ordenación a una parte de la correspondiente edificación.
- Asimismo, para que pueda tramitarse el correspondiente expediente de transformación de uso se deberá acreditar que la parcela objeto de transformación no está afectada por expediente de disciplina urbanística.

III.- CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN.

Los Criterios de interpretación que se deducen de los párrafos anteriores se concretan en los siguientes puntos:

UNO.- Los expedientes de transformación de uso, al afectar a la calificación urbanística del ámbito objeto de la transformación, constituyen una potestad pública que se ejercerá en atención al interés público que concurra, sin que la existencia de intereses particulares sea un obstáculo para ello.

DOS.- El expediente de transformación de uso estará sujeto, en su caso, al pago de las plusvalías que se generen en los casos en que el nuevo uso sea de mayor valor que el existente. El porcentaje será, generalmente, del 15 por 100, pudiéndose disminuir hasta el 10 por 100 o aumentar hasta el 20 por 100 en función de las plusvalías que genere la actuación. Este porcentaje se calculará sobre la diferencia de la edificabilidad del nuevo uso con respecto al materializable de ese mismo uso con la anterior calificación.

TRES.- Se deberá acreditar que la edificabilidad materializada en la zona afectada por la transformación no supera la máxima permitida con la aplicación de los coeficientes de homogeneización del nuevo uso.

CUATRO.- En el expediente de transformación de usos se deberá dar audiencia a todos los propietarios de la manzana afectada.

QUINTO.- Se deberá acreditar, en el caso de transformación de uso de una parcela, que el uso global de la manzana correspondiente se mantiene en un porcentaje igual o superior al 60 por 100 de la calificación urbanística según el PGOU.

SEXTO.- La parcela afectada no deberá estar incurso en expediente de disciplina urbanística.

Lo que se hace público para conocimientos general.

Melilla, 20 de octubre de 2015.
La Secretaria Técnica, P.A.,
José L. Matías Estévez