

# CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

## CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, COMERCIO, INNOVACIÓN TECNOLÓGICA, TURISMO Y FOMENTO

**150.** OMISIÓN DE DOCUMENTO EN LA PUBLICACIÓN DEL BOME Nº 6253, DE FECHA 18 DE FEBRERO DE 2025, RELATIVA A PROPUESTA APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD RELATIVO A LA CONCESIÓN DE OBRA PARA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES EN MELILLA.

Habiéndose advertido la omisión de un documento anexo en la publicación del bome del pasado 18/2/2025, se procede a su inserción completa en el presente boletín:

La Excm. Asamblea de Melilla, en sesión resolutive Ordinaria celebrada el 10 de febrero de 2025, ha procedido a la aprobación de la propuesta de Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y de Fomento, adoptando el siguiente acuerdo:

**“PROPUESTA APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD RELATIVO A LA CONCESIÓN DE OBRA PARA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA DE ESTUDIANTES EN MELILLA (181/2024/CMA)”**

### I.- ANTECEDENTES. -

- Por el Consejero de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y de Fomento, al amparo del expediente 1243/2024/CME, se aprobó con fecha 30/05/2024 el gasto para la contratación de una Asistencia Técnica para redacción del Estudio de Viabilidad del art. 247 de la Ley 9/2017, relativo a la construcción y explotación de una Residencia de Estudiantes en Melilla.
- Realizado el referido Estudio de Viabilidad, con fecha 12/11/2024 por el Consejero se acuerda continuar el expediente con la inclusión de los informes que fuesen preceptivos.
- El expediente se ha completado con una Memoria Técnica de la Dirección General de Vivienda, Patrimonio y Urbanismo, con el Informe de Intervención y con el informe jurídico de la Secretaria Técnica de la Consejería.

### II.- NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO. -

El artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público impone que no se celebren otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales. A tal efecto, la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, cuando se adjudique por un procedimiento abierto, restringido o negociado sin publicidad, deben ser determinadas con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación.

El objeto del expediente y del futuro contrato de concesión de obra, es la construcción de una residencia de estudiantes, y su explotación durante 40 años.

Respecto a la necesidad del contrato, se reitera lo ya afirmado respecto a la ampliación de titulaciones universitarias en Melilla y el futuro déficit de plazas en residencias universitarias para estudiantes desplazados, según consta tanto en el Estudio de Viabilidad propiamente dicho como en la Memoria Técnica de la Dirección General.

A los efectos de lo dispuesto en el art. 99 de la LCSP, se hace constar que el expediente se referirá a la totalidad del objeto del contrato (Redacción del Proyecto, Construcción y explotación), sin que exista fraccionamiento. Adicionalmente se estima que no procede dividir en lotes el contrato, conforme a lo indicado en el art. 99.3 de la LCSP.

### III.- MODELOS DE GESTIÓN. -

En el artículo 85.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LBRL), se establece que los servicios públicos de competencia local podrán gestionarse de forma directa e indirecta. Como formas directas de gestión se incluye tanto la gestión por la propia Entidad local, a través de sus servicios administrativos carentes de gestión diferenciada, como a través de organismos autónomos locales, entidades públicas empresariales locales y sociedades mercantiles locales cuyo capital social sea íntegramente de titularidad pública. En cuanto a la gestión indirecta, que es la que se analizará en este informe, tiene lugar mediante un contrato público regulado por la legislación sectorial.

Advierte la LBRL (art. 85.2) que los servicios públicos de competencia local siempre habrán de gestionarse de la forma más “sostenible y eficiente”, de entre las expuestas.

La Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, tiene como objetivos garantizar la sostenibilidad financiera de todas las Administraciones Públicas, fortalecer la confianza en la estabilidad de la economía española y reforzar el compromiso de España con la Unión Europea en materia de estabilidad presupuestaria.

Por ello, según lo expuesto y considerando la obtención de recursos económicos en el mercado, la gestión indirecta que se propone es el modelo gestor que permite cumplir con mayor eficiencia los objetivos de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera y asignación eficiente del gasto público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.2 de la LO 2/2012, de 27 de abril, ya citada: "2. La gestión de los recursos públicos estará orientada por la eficacia, la eficiencia, la economía y la calidad, a cuyo fin se aplicarán políticas de racionalización del gasto y de mejora de la gestión del sector público".

Este tipo de gestión indirecta se produce cuando se asume por una persona física o jurídica diferente a la entidad pública, la gestión de la prestación, atendiendo para ello a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP). En estos casos en los que la entidad pública continúa siendo la titular, deberá fiscalizar la actuación del gestor y ejercitar todas las potestades inherentes a dicha condición conforme a la Ley.

#### **IV.- CALIFICACIÓN DEL CONTRATO. -**

El contrato de concesión de obras se configura como un contrato administrativo típico (LCSP, art. 14.1), al que, además de la LCSP, le son de aplicación sus disposiciones de desarrollo y la legislación sectorial específica. Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de Derecho Administrativo y, en su defecto, las normas de Derecho Privado (LCSP art. 25).

El contrato de concesión de obras encuentra su causa en la necesidad de financiar las obras públicas de acuerdo con los criterios de convergencia impuestos por la Unión Europea, así como en la necesidad de realizar infraestructuras sin inflación ni incremento de gasto público junto con la transferencia del riesgo operacional. Ello supone que sea necesario acudir a los operadores propios del sector privado para su prestación.

En este caso, se dan, tal y como se señala en la Resolución nº 93/2017 del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales las notas definitorias del contrato de concesión de obra: tiene por objeto la ejecución de una obra susceptible de ser explotada, y se remunera el contrato con el derecho a explotar las instalaciones respectivas.

La obra que constituye el objeto de este expediente es una residencia para estudiantes, que por su naturaleza y configuración es susceptible de explotación económica.

Nos encontramos por tanto ante la realización de unas obras que cumplen con el requisito de que son susceptibles de explotación económica en su totalidad por lo que la retribución del contratista por la realización de las obras se instrumentará mediante su explotación.

#### **V.- CANON DE LA CONCESIÓN. -**

Conforme a lo indicado en el estudio de Viabilidad, para un plazo de explotación de 38 años de la residencia se prevé que el concesionario pueda recuperar las inversiones realizadas durante los dos primeros años de construcción y las requeridas posteriormente, así como obtener una rentabilidad sobre el capital invertido del 5,25%, que es la tasa que se le debe exigir al proyecto de inversión según la Ley de Contratos del Sector Público.

Por ello, no se exigirá obligatoriamente ningún canon por la concesión de obra, pudiendo ser este aspecto del expediente objeto de valoración en los Pliegos correspondientes a la Adjudicación de la concesión. VI.- PROCEDIMIENTO A SEGUIR. -

El contrato de Concesión de Obras está definido, como se ha dicho, en el art. 14 de la LCSP, desarrollándose el mismo en el Capítulo II del Título II del Libro Segundo de la LCSP, artículos 247 a 283.

Asimismo, también serán de aplicación, en lo que no contradiga la Ley, el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, RD 1098/2001, de 12 de octubre (art. 183, principalmente).

Dispone el art. 247.1 de la LCSP que con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión unas obras, el órgano que corresponda de la Administración concedente acordará la realización de un estudio de viabilidad de las mismas.

Este estudio ha sido realizado por la Universidad de Granada, a través de la OTRI y encargado a la profesora Da. María de los Ángeles Baeza Muñoz. En dicho estudio se contienen los datos, análisis, informes y estudios que se han considerado procedentes en esta fase del expediente.

Una vez validado dicho Estudio, continúa diciendo el art. 247.3 de la LCSP, la Administración deberá someterlo a información pública por el plazo de Un mes, prorrogable por idéntico plazo en razón de la complejidad del mismo y dará traslado del mismo para informe a los órganos de la Administración General del Estado, las CCAA y Entidades Locales afectados cuando la obra no figure en el correspondiente planeamiento urbanístico, que deberán emitirlo en el plazo de un mes.

En esta fase del expediente la Administración tiene la opción de elaborar un anteproyecto de la obra. Si no se opta por elaborarlo y la decisión es que el proyecto se presente por el concesionario, previa definición de las mismas por la Administración, el procedimiento tiene una variación.

Dispone el art. 249.3 de la LCSP que cuando no exista anteproyecto, la Administración concedente someterá el proyecto, antes de su aprobación definitiva, a la tramitación establecida en los apartados 3 y 4 del artículo 248. Es decir, que el proyecto elaborado por el contratista concesionario se deberá someter a información pública por el plazo de un mes, prorrogable por idéntico plazo en razón de su complejidad, para que puedan formularse cuantas observaciones se consideren oportunas sobre la ubicación y características de las obras, así como cualquier otra circunstancia referente a su declaración de utilidad pública, y dará

traslado de este para informe a los órganos de la Administración General del Estado, las CCAA y Entidades Locales afectados.

La Administración concedente aprobará el proyecto de las obras, considerando las alegaciones formuladas e incorporando las prescripciones de la declaración de impacto ambiental, en caso necesario, e instará el reconocimiento concreto de la utilidad pública de esta, a los efectos previstos en la legislación de expropiación forzosa.

Debe tenerse en cuenta, igualmente, lo dispuesto en la DA tercera, punto 5, de la LCSP, que dice: "5. En los contratos de concesión de obras y de servicios, el expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida que exige el artículo 86.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con el contenido reglamentariamente determinado, se tramitará conjuntamente con el estudio de viabilidad regulado en esta Ley."

Conforme a lo dispuesto en el art. 96 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (RD Legislativo 781/1986) la iniciativa de las Entidades Locales para el ejercicio de actividades económicas, cuando lo sea en régimen de libre concurrencia, podrá recaer sobre cualquier tipo de actividad que sea de utilidad pública y se preste dentro del término municipal y en beneficio de sus habitantes.

Por todo lo expuesto, y de acuerdo con los informes aportados al expediente se **PROPONE** al Pleno de la Asamblea, previo Dictamen de la Comisión Permanente de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y Fomento, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

UNO.- Aprobar Inicialmente el Estudio de Viabilidad para construcción y explotación en régimen de concesión de una residencia de estudiantes en Melilla, que se compone del Estudio de Viabilidad propiamente dicho, elaborado por la Universidad de Granada, y de la Memoria Técnica elaborada por la Dirección General de Vivienda, Patrimonio y Urbanismo.

DOS.- Someter a información pública, por el Plazo de UN MES, el Estudio de Viabilidad (incluyendo la Memoria Técnica), con el fin de que los interesados puedan acceder al mismo y presentar las alegaciones o reclamaciones que convengan a sus intereses.

TRES.- Publicar el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla y en la Sede Electrónica de la CAM.

"

Se somete a información pública, por el plazo de **UN MES**, el presente Estudio de Viabilidad (incluyendo la Memoria Técnica), con el fin de que los interesados puedan acceder al mismo y presentar las alegaciones o reclamaciones que convengan a sus intereses

Documentos anexos:

- [Estudio de Viabilidad](#)
- [Memoria Técnica](#)

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

Melilla, a 24 de febrero de 2025,  
La Secretaria Técnica de Fomento,  
Francisca Torres Belmonte

# CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

## CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, COMERCIO, INNOVACIÓN TECNOLÓGICA, TURISMO Y FOMENTO

**151.** ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE FECHA 21 DE FEBRERO DE 2025, RELATIVO A PROPUESTA PARA APROBACIÓN INICIAL SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE PARA DELIMITACIÓN DE ALINEACIONES EN MANZANA EN ATAQUE SECO (31054/2021).

El Consejo de Gobierno, en sesión resolutive Ordinaria celebrada el 21 de febrero de 2025, ha procedido a la aprobación de la propuesta de Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y Fomento, adoptando el siguiente acuerdo registrado al número 2025000100:

“

**PROPUESTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, PATRIMONIO Y URBANISMO PARA APROBACIÓN INICIAL SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE PARA DELIMITACIÓN DE ALINEACIONES EN MANZANA EN ATAQUE SECO (31054/2021)**

**INTERESADO: CAM**

**PARCELA CATASTRAL: VARIAS DE LA MANZANA 55618 (01 A 15) CALLES: Pedro Salinas, Dámaso Alonso y UE 09 SUPERFICIE CATASTRAL DE MANZANA: 1.499,58 M2.**

**a) ANTECEDENTES:**

1º.- En el curso de la tramitación del expediente 8588/2021, relativo a la concesión de una licencia de obra con proyecto básico y de ejecución solicitado por D. Abdelaziz Zoudi Habsati, se comprueba que la parcela en la que se actúa, en la Calle Dámaso Alonso, 8, no se ajusta a las alineaciones urbanísticas reflejadas en el PGOU de 1995.

2º.- Comprobándose que, efectivamente existe ese desajuste, ya que las obras viarias ejecutadas por la CAM han afectado a las alineaciones de parcelas privativas, por la CAM, al amparo del expediente 463/2021/CME, se contrata la redacción de un Estudio de Detalle, que es el que se somete a tramitación.

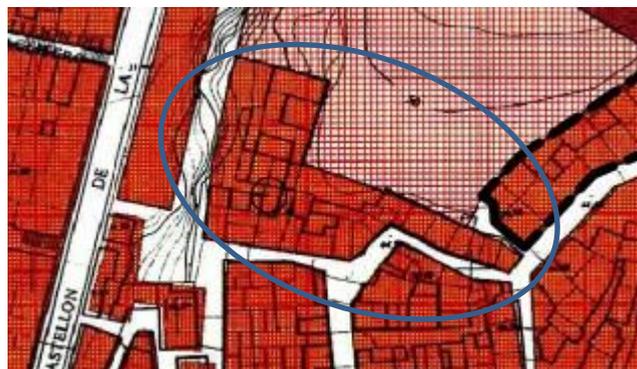
3º.- Durante la tramitación del expediente se ha emitido informe por los Servicios Técnicos de esta Dirección General, con fecha 27/12/2021 en el que se informa favorablemente el expediente.

4º Durante la tramitación del expediente se produjo la suspensión de licencias y tramitación de planeamientos, ante la segunda información pública de los documentos de revisión del PGOU de Melilla. Esta suspensión acabó el 29 de abril de 2024.

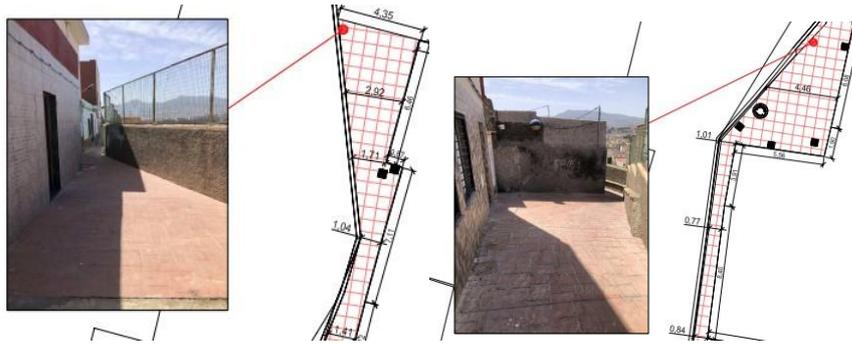
**b) CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS.-**

b.1.- De la parcela.-

El Estudio de Detalle actúa sobre una parcela consolidada urbanísticamente, que cuenta con todos los servicios urbanísticos. Está delimitada por las Calles Dámaso Alonso, Pedro Salinas y Espacio verde del Plan Especial de la UE 09 “Ataque Seco”.



Tiene una superficie de 1.499,58 m<sup>2</sup>. Surge la necesidad de la redacción de este estudio de detalle por el desajuste que existe en el ámbito oeste de la manzana, en el que parte de la zona calificada por el PGOU está urbanizada por la CAM como vial:



Al mismo tiempo se precisan el resto de alineaciones de la manzana con respecto al PGOU vigente, señalándose la manzana actualmente consolidada.

Parte de la manzana parece solaparse, en su linde norte con terrenos pertenecientes al ámbito del Plan Especial de la UE 09 "Ataque Seco", pero en este punto debe prevalecer la calificación otorgada por el PGOU a esos espacios de solapamiento, por lo que se integran en esta manzana.



DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente plan de detalle ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Asamblea Municipal de Melilla, en sesión de **1 OCT. 1997**, como parte integrante del Proyecto de Plan Especial Ordenación UE-09 "Ataque Seco".

Melilla, **15 OCT. 1997**  
**EL SECRETARIO**



*[Handwritten signature]*

Se trata de una manzana con calificación de Residencial T5.

El segundo dato a tener en cuenta es que la parcela sobre la que se actúa se puede considerar como una Unidad Mínima Diferenciada. Esta Unidad está delimitada por viales consolidados.

Es una parcela cuya definición gráfica en el PGOU vigente (Hoja 23 de alineaciones y rasantes), presenta múltiples incoherencias, con errores materiales apreciables, siendo discordante la situación consolidada con la gráfica del PGOU, fundamentalmente en el linde oeste.

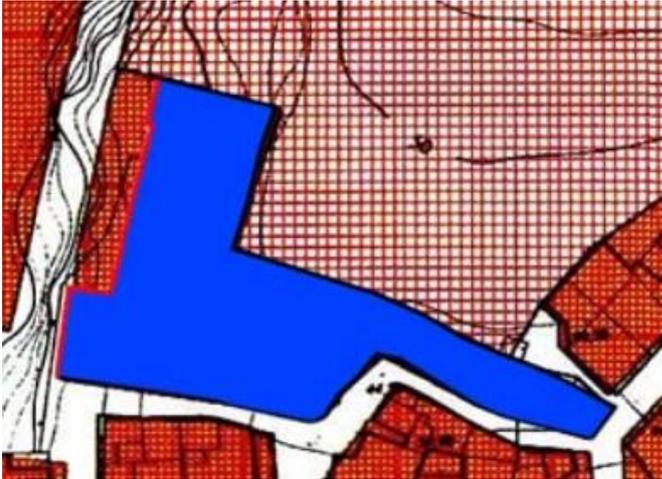
Partiendo de la situación urbanística consolidada, se efectúan pequeños ajustes en la alineación, resultando una manzana con una superficie edificable de 1.296,65 m<sup>2</sup>.

#### b. 2.- Objeto del Estudio de Detalle.-

Teniendo en cuenta la configuración de la manzana en la documentación gráfica del PGOU, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto corregir, en la zona de actuación, y siempre dentro de las facultades de este tipo de documentos de planeamiento, el desajuste existente entre las alineaciones recogidas en la documentación gráfica del P.G.O.U. de la Ciudad Autónoma de Melilla, aprobado con fecha 05 de Octubre de 1995 y posteriores modificaciones, y la realidad urbanística existente, en lo referente al señalamiento de alineaciones de la manzana que configura una Unidad Mínima Diferenciada, ubicada en el Barrio de Ataque Seco.

Dicho desajuste origina que en la documentación gráfica del P.G.O.U. mencionada, dado el grado de precisión de la misma (escala 1/2000 y con la trama movida en algunos casos), se recojan unas alineaciones virtuales que o bien no se corresponden con las reales, o bien las omiten, generándose por tanto una serie de perjuicios a los propietarios de las parcelas afectadas, que el presente estudio de detalle tiene también por finalidad subsanar.

El Estudio de Detalle, define las alineaciones exteriores de la parcela, corrigiendo e interpretando la parcela calificada en el POGU, adaptándola a la situación urbana consolidada.



Hay, por tanto, una disminución de la superficie edificable, lo que permite el ajuste de alineaciones a través de un Estudio de Detalle, ya que no se incumple planeamiento de rango superior. No existe ni aumento de edificabilidad ni aumento/variación de otros parámetros urbanísticos como pueda ser la altura máxima admisible.

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

**PRIMERO.-** La aprobación inicial del Estudio de Detalle para DELIMITACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES EXTERIORES DE LA UNIDAD MÍNIMA DIFERENCIADA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES DÁMASO ALONSO, PEDRO SALINAS Y ESPACIO LIBRE DE LA UE 09 "ATAQUE SECO", EN EL BARRIO DE ATAQUE SECO, con CSV: 13530555516274000236 y 13530556046667020741.

**SEGUNDO.-** La apertura de trámite de información pública, por plazo de un mes, durante el cual el Estudio de Detalle podrá ser examinado por cualquier persona y presentarse las alegaciones que procedan.

**TERCERO.-** La publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla y en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia.

**CUARTO.-** Esta aprobación inicial deberá ser notificada personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

**QUINTO.-** Las parcelas afectadas son las siguientes:

REF. PLANO	REFERENCIA CATASTRAL	USO PRINCIPAL	TIPO DE FINCA	SUP. SUELO (m2)	SUP. CONSTRUIDA (m2)
01	5561801WE0056S0001YM	Residencial	Parcela con un inmueble	91,00	224,00
02	5561802WE0056S0001GM	Residencial	Parcela con un inmueble	216,00	430,00
03	5561803WE0056S0001QM	Residencial	Parcela con un inmueble	98,00	56,00
04	5561804WE0056S0001PM	Residencial	Parcela con un inmueble	58,00	31,00
05	5561805WE0056S0001LM	Residencial	Parcela con un inmueble	150,00	238,00
06	5561806WE0056S0001TM	Residencial	Parcela con un inmueble	42,00	42,00
07	5561807WE0056S0001FM	Residencial	Parcela con un inmueble	60,00	60,00
08	5561808WE0056S0001MM	Residencial	Parcela con un inmueble	39,00	92,00
09	5561809WE0056S0001OM	Residencial	Parcela con un inmueble	42,00	42,00
10	5561810WE0056S0001FM	Residencial	Parcela con un inmueble	64,00	56,00
12	5561812WE0056S0001OM	Residencial	Parcela con un inmueble	100,00	131,00
13	5561813WE0056S0001KM	Residencial	Parcela con un inmueble	85,00	93,00
14	5561814WE0056S0001RM	Residencial	Parcela con un inmueble	65,00	65,00
15	5561815WE0056S0001DM	Residencial	Parcela con un inmueble	56,00	169,00

”

Nombre documentos anexos	CSV (link al documento)
Estudio de detalle	<a href="https://bomemelilla.es/13530555516274000236">13530555516274000236</a>
Planos del estudio de detalle	<a href="https://bomemelilla.es/13530556046667020741">13530556046667020741</a>

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

Melilla, a 24 de febrero de 2025,  
La Secretaria Técnica de Fomento,  
Francisca Torres Belmonte