



**Consejería de Economía, Comercio, Innovación
Tecnológica, Turismo y de Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

Referencia:	39694/2024	
Procedimiento:	Expedientes de Convenio Urbanístico (DGVU)	
Interesado:	MELIASAMARO S.L.	
Representante:	RAFAEL GUERRAS TORRES	
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urb (JMATIA01)		

Expte. 39694/2024

En la Ciudad de Melilla, a xxxxxxxx de XXXXXXXXXX de 2025

REUNIDOS:

De una parte:

D. Miguel Marín Cobos, Consejero de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y de Fomento de la Ciudad Autónoma de Melilla, cuyas circunstancias personales no se citan por estar exceptuado en virtud de la calidad con la que interviene;

de otra

D. BUMEDIEN HALIFA AZTMAN-BERKAN, con DNI nº 45.284.093Z, mayor de edad, casado, con domicilio, a estos efectos, en Calle Marqués de Montemar, 22-5ª de Melilla,

INTERVIENEN

D. Miguel Marín Cobos, como Consejero de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y de Fomento de la Ciudad Autónoma de Melilla, cargo que ostenta en virtud de nombramiento efectuado por Decreto del Excmo. Sr. Presidente de la CAM, número 0915, de 10/07/2023 (BOME de 10/07/2023).

D. Bumediien Halifa Aztman-Berkan, en representación y como Administrador único de la mercantil Meliasamaro, S.L. Unipersonal, con CIF nº B-52015484.

Las partes, reconociéndose mutuamente plena capacidad para la formalización con efectos vinculantes del presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA, que se tramitará de conformidad con

**Consejería de Economía, Comercio, Innovación
Tecnológica, Turismo y de Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

lo dispuesto en la normativa de régimen local, y específicamente en lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD Legislativo 7/2015).

EXPONEN

UNO.- Que el art. 86.1 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas dispone que las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de Derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que, en su caso, prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin.

DOS.- Que el artículo 3 de la ley 40/2015, del régimen jurídico del sector público dispone que las Administraciones Públicas deberán respetar en su actuación y relaciones, entre otros, el principio de Buena fe, confianza legítima y lealtad institucional.

TRES.- Que el Art. 186 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de aplicación supletoria en la CAM, dispone que la Administración General del Estado y los organismos públicos vinculados a ella o dependientes de la misma podrán celebrar convenios con otras Administraciones públicas o con personas jurídicas de derecho público o de derecho privado pertenecientes al sector público, con el fin de ordenar las relaciones de carácter patrimonial y urbanístico entre ellas en un determinado ámbito o realizar actuaciones comprendidas en esta ley en relación con los bienes y derechos de sus respectivos patrimonios. Estos Convenios, estipula el art. 187.1 podrán contener cuantas estipulaciones se estimen necesarias o convenientes para la ordenación de las relaciones patrimoniales y urbanísticas entre las partes intervinientes, siempre que no sean contrarias al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

CUATRO.- Que Meliasamaro S.L. Unipersonal, es la Entidad promotora del desarrollo del Sector S-01, y propietario de las fincas originarias incluidas en el ámbito del citado sector antes de la reparcelación, en concreto de las fincas 6.474, de 32.562 m², de la finca 4592, de 1.000,00 m² de superficie (711 m² se incluyen en el sector), y de la finca 30886, de 972,10 m² (667 se incluyen en el sector). Tras la aprobación de proyecto de reparcelación, se han creado las correspondientes

**Consejería de Economía, Comercio, Innovación
Tecnológica, Turismo y de Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

fincas derivadas, cuya entrega de la posesión está sujeta a la finalización de la urbanización.

CINCO.- Que con fecha 17/03/2010, el Pleno de la Asamblea de la Ciudad Autónoma aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector S-01 del Plan General de Ordenación Urbana de Melilla de 1995 (BOME de 06/04/2010) y con fecha 29/01/2021, por el Consejo de Gobierno de la CAM se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector S-01 del PGOU de Melilla.

SEIS.- Que Meliasamaro S.L. está interesada en modificar el Plan Parcial aprobado, de tal modo que se pueda realizar una urbanización más sostenible, y aumentar la superficie de los espacios libres. Asimismo, está interesada en formalizar con la CAM un acuerdo que incluya la futura integración en la zona de espacios libres del Plan Parcial de parte del terreno situado al Este del ámbito del mismo e incluido en el Sector S-05 con calificación global de espacios libres de sistema general, del que la Sociedad es también propietaria.

SIETE.- Que la CAM está interesada en desarrollar el Sector S-05 del PGOU de 1995 (vigente), y que la superficie actual del mismo pueda incrementarse con la superficie de espacios libres que pueda derivarse del Plan Parcial del Sector S-01 y/o de la modificación del mismo. De igual modo, está interesada en disponer, a la mayor brevedad posible, de las zonas de equipamiento primario y de la zona residencial de cesión obligatoria. También, y en cuanto a la implantación y ubicación de la parcela en que se pueda materializar la edificabilidad del 30% reservada a Vivienda Protegida (15% de cesión obligatoria y 15% de promoción privada), manifiesta el interés y la voluntad de llegar a un acuerdo de compra del 15% de edificabilidad para VPO de promoción privada, integrando en una única parcela toda la edificabilidad de este uso, al objeto de promover por la CAM una única actuación de Vivienda Protegida.

OCHO.- Que por parte de Meliasamaro, S.L. Unipersonal, se ha presentado un borrador de propuesta de modificación del Plan Parcial del Sector S-01, que está en una fase inicial, siendo susceptible de adaptarlo al contenido del presente Convenio. Asimismo, manifiesta su voluntad de iniciar y continuar sin interrupción, como propietario único, el desarrollo del Sector S-01, de tal forma que una vez ejecutada y recibida la urbanización, cada parcela pueda ser edificada sin inconveniente urbanístico.

Estando ambas partes interesadas en poder materializar, tras el correspondiente expediente administrativo, un Convenio Urbanístico en el que se puedan plasmar, con carácter vinculante para las partes, lo necesario para una modificación del Plan Parcial del Sector S-01, su desarrollo posterior y la adquisición

**Consejería de Economía, Comercio, Innovación
Tecnológica, Turismo y de Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

por la CAM del suelo del Sector S-05 y de la edificabilidad correspondiente a Vivienda Protegida que no sea de cesión obligatoria, propiedad de la Sociedad Meliasamaro, S.L. acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico, de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.-

El ámbito del presente Convenio se circunscribe al desarrollo del Sector S.01 del PGOU de Melilla, y a la parcela de 9.385 m² de superficie, de referencia catastral 4466701WE0046N0001XA y número registral 6474 (cuya superficie se corresponde con la delimitación del Sector S-05 del PGOU de Melilla), siendo el interés de las partes el desarrollo con agilidad de todo el proceso urbanístico que sea necesario para culminar la urbanización del Sector S-01 y del S-05.

SEGUNDA.-

El objeto de este Convenio es promover, de común acuerdo, las actuaciones necesarias, en el orden jurídico-administrativo, para llevar a cabo una modificación del Plan Parcial del Sector S-01 del PGOU de Melilla (1995), que permita lograr los siguientes objetivos:

- Aumentar la superficie de Espacios Libres en su ámbito, tanto los de cesión obligatoria como los que sean de cesión voluntaria, así como diseñar y ubicar estos de cara a la mejor integración de los mismos con el suelo incluido en el ámbito del Sector S-05, colindante con el Sector S-01, y cuya propiedad, pertenece a la misma mercantil. La superficie de la parcela de Espacios Libres de cesión voluntaria no será inferior a 4.031,26 m².
- Concentrar en una única parcela toda la edificabilidad exigible para Vivienda Protegida (30%), de tal forma que se pueda desarrollar en una única promoción, dado el interés de la CAM de llegar a un acuerdo con la mercantil Meliasamaro, S.L. para la adquisición del 15% de reserva para vivienda protegida que no es de cesión obligatoria. La superficie de esta parcela, junto a la de cesión obligatoria de uso residencial, no será inferior a 4.200,00 m². El techo edificatorio mínimo de este 15% será de 2.549,55 m²c (con independencia de la posibilidad de aumentar en un 20% la edificabilidad por Vivienda Protegida).

TERCERA.-

**Consejería de Economía, Comercio, Innovación
Tecnológica, Turismo y de Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

Por parte de la CAM se manifiesta el interés en adquirir al propietario el 15% de la edificabilidad reservada para Vivienda Protegida privada, para lo que se deberá concentrar en una única parcela toda la edificabilidad asignada a dicho uso (el 30%), de tal forma que se permita un desarrollo de la misma en un único proyecto.

Asimismo, la CAM está interesada en adquirir la parcela afectada por el Sector S-05, propiedad de Meliasamaro, S.L. Unipersonal, para poder desarrollar esos Espacios Libres de Sistema General de forma conjunta con los Espacios Libres del Sector S-01, con el que colinda.

CUARTA.-

Por parte de Meliasamaro, S.L. Unipersonal, se llevarán a cabo las actuaciones necesarias, que corresponden a la iniciativa privada, para la modificación del Plan Parcial del Sector S-01 cumpliendo lo acordado en este Convenio Urbanístico, y en agilizar el desarrollo urbanístico necesario para que por parte de la Administración se pueda recibir la urbanización del Plan Parcial del Sector S-01.

La modificación del Plan Parcial permitirá un diseño de los espacios libres, tanto los de cesión obligatoria como los de cesión voluntaria, para permitir su agrupación con los Espacios Libres de Sistema General del S-05, así como su accesibilidad desde la Carretera de Rostrogordo y/o Calle de Méjico. Los espacios libres de cesión voluntaria serán urbanizados por la Ciudad Autónoma, al no corresponder al promotor esta obligación. Dicha cesión voluntaria se establece para el desarrollo por parte de la Ciudad Autónoma de una comunicación peatonal según lo dispuesto en el borrador de modificación del Plan Parcial del Sector, en el plazo de Veinticuatro Meses, a partir de la cesión de dicho suelo,

Asimismo, manifiesta su interés en vender a la CAM la edificabilidad correspondiente al 15% de Vivienda Protegida que no es de cesión obligatoria, así como la parte de la finca Registral 6474 incluida en el ámbito del Sector S-05 (de 9.385 m²), siempre que por parte de la Administración se adquiera el compromiso de su acondicionamiento y desarrollo en el menor tiempo posible.

QUINTA.- VALORACIONES.-

Las valoraciones de las obligaciones que asumen cada una de las partes incluidas en este convenio son las siguientes:

**Consejería de Economía, Comercio, Innovación
Tecnológica, Turismo y de Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

a) Compra por la CAM del 15 % de edificabilidad privada para Vivienda Protegida, que asciende a 2.549,55 m²t (que se verá incrementado con el 20% según el PGOU de 1995, hasta 3.059,46 m²t), a un precio, considerando el suelo ya urbanizado, de 530.750,00 € (208,174 € * 2.549,55 m²t).

b) Compra por la CAM de la parcela de 9.385 m² de superficie, de referencia catastral 4466701WE0046N0001XA, por importe de 469.250,00 € (50,00 € por m²), que forma parte del Sector S-05 del PGOU de Melilla.

c) Valoración de la Urbanización de los Espacios Libres de Cesión Voluntaria: 221.781,00 € (m² 4.435,62 m² * 50,00 m²).

SEXTA.-

Constituyendo el plazo del desarrollo de las actuaciones urbanísticas derivadas del presente Convenio un elemento que sustenta y justifica el interés público de la CAM en su formalización, se acuerdan los siguientes hitos procedimentales a cumplimentar por el interesado:

- En el plazo de Dos Meses se deberá presentar por la propiedad el Documento de Modificación del Plan Parcial del Sector S-01, que recoja los requisitos urbanísticos que se reflejan en este Convenio. Dicha modificación incluirá los documentos urbanísticos necesarios y complementarios para su aprobación por la Administración.
- El proyecto de reparcelación adaptado a la modificación del Plan Parcial del Sector S-01 se deberá presentar en el plazo de UN Mes contado a partir de la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial.
- El proyecto de urbanización se deberá presentar en el plazo de TRES Meses contados desde la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial del Sector S-01.
- La urbanización del Sector S-01 se deberá completar en el plazo máximo de Un Año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

SEPTIMA.-

Por parte de la Ciudad Autónoma se adquieren los siguientes compromisos:

- Abonar a Meliasamaro, S.L. Unipersonal, en el momento de la transmisión de la propiedad de la finca registral 6474, correspondiente al Sector S-05, la cantidad de Cuatrocientos Sesenta y Nueve Mil Doscientos Cincuenta Euros (469.250,00 €). El pago de esta cantidad se

**Consejería de Economía, Comercio, Innovación
Tecnológica, Turismo y de Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

llevará a cabo en dos plazos, uno de 250.000,00 €, en el año 2025, y otro de 219.250,00 € en el año 2026. Para el abono de estas cantidades será necesaria la formalización de la correspondiente escritura pública.

- Abonar a Meliasamaro, S.L. Unipersonal, en el momento de la transmisión de la propiedad de la finca registral perteneciente al Sector S. 01, en que se materialice el 15% de Vivienda Protegida que no es de cesión obligatoria, la cantidad de Doscientos Sesenta y Cinco Mil Trescientos Setenta y Cinco euros (265.375,00 €) correspondiente al 50% de la valoración de la misma. Este pago se efectuará en la anualidad 2026, siempre que se efectúe en esa anualidad la transmisión.
- Abonar a Meliasamaro, S.L. Unipersonal, en el momento de finalización de la Urbanización del Sector S-01, y de su recepción por la Administración, del restante 50% de valoración de la parcela en que se materialice el 15% de Vivienda Protegida que no es de cesión obligatoria, que asciende a la cantidad de Doscientos Sesenta y Cinco Mil Trescientos Setenta y Cinco euros (265.375,00 €). Este abono se efectuará en el año 2026, siempre que se haya recepcionado la urbanización del sector.
- A urbanizar la parcela de Espacios Libres que no es de cesión obligatoria, cuyo coste se ha estimado en 221.452,00 €, en el plazo de Veinticuatro Meses, que se contarán a partir de la recepción de la urbanización del Sector S-01.
- A urbanizar la Parcela de Espacios Libres de Sistema General que se corresponde con el Sector S-05, que se realizará en el plazo de Veinticuatro Meses, a contar a partir de la recepción de la urbanización del Sector S-01.

OCTAVA.-

Los compromisos y obligaciones asumidos por Meliasamaro, SL. en este convenio, no le eximirán del efectivo cumplimiento del resto de deberes urbanísticos establecidos por la legislación como condición para la materialización de los derechos edificables que comportarán tras la aprobación definitiva del correspondiente instrumento de planeamiento.

Meliasamaro asumirá los gastos de elevación a público del presente Convenio (si así lo solicitan), y los de anotación Registral, en su caso, así como los gastos, tasas e impuestos que se devenguen como consecuencia de la tramitación de los proyectos o expedientes relativos al Planeamiento de Desarrollo, o proyectos de parcelación y urbanización, en su caso.

NOVENA.-

**Consejería de Economía, Comercio, Innovación
Tecnológica, Turismo y de Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

Los compromisos y obligaciones asumidos por Meliasamaro en este Convenio, en especial los relativos al aumento de cesiones de espacios libres, de la cesión de la edificabilidad para Vivienda Protegida y de la transmisión de la Propiedad del Sector S-05, serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos incluidos en su ámbito, por lo que de producirse la transmisión de los mismos, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones, por lo que la enajenación de los terrenos no modificará la situación de su titular en los compromisos contraídos por Meliasamaro en este convenio.

A estos efectos, Meliasamaro se obliga a recoger en la escritura de venta una cláusula en la que declare de forma expresa que la transmisión se hace con las cargas urbanísticas y de cualquier otra obligación asumidas en el presente convenio.

DÉCIMA.-

Con el objeto de poder ejecutar el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento Y Gestión Urbanística, el representante de la Ciudad Autónoma adquiere el compromiso de someterlo al trámite de información pública, antes de su aprobación, por plazo no inferior a 20 días, mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla y en el tablón de anuncios de la Ciudad Autónoma, tras lo cual se elevará propuesta de aprobación a la Excm. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, en un plazo no superior a cuatro meses, a contar desde la firma del presente.

El Convenio, una vez aprobado, se depositará en el Registro de Convenios Urbanísticos de la Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y Fomento de la Ciudad Autónoma.

En el caso de que no sea ratificado el texto del convenio por el órgano competente, o no sea aprobado su contenido en el texto del expediente de modificación puntual del PGOU, los firmantes renuncian, en la representación que ostentan, a cualquier reclamación económica y al ejercicio de cualquier acción contra la Ciudad Autónoma de Melilla, en virtud de un potencial incumplimiento del presente convenio.

UNDÉCIMA.-

El presente convenio se circunscribe a los límites que establece el art. 9.8 del RD Legislativo 7/2015, teniendo sólo el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento para la modificación puntual del planeamiento desarrollo del Sector S. 01, estimándose por la Administración la

**Consejería de Economía, Comercio, Innovación
Tecnológica, Turismo y de Fomento**
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo

oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva ordenación del Sector, no vinculando en ningún caso a la Administración en el ejercicio de sus potestades.

El contenido del convenio no eludirá que se tramiten los instrumentos de planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión y proyectos que son necesarios para la ejecución de cualquier actuación sobre las parcelas afectadas.

El presente Convenio tendrá la consideración de urbanístico de Planeamiento y de Gestión, a los fines previstos en los artículos 9.8, 25 y 61 del RD Legislativo 7/2015. Serán de aplicación al mismo, además, el resto de normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

El presente Convenio tiene a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico administrativo y las cuestiones litigiosas que puedan surgir relativas a su interpretación, cumplimiento, efectos y extinción, serán de conocimiento y competencia del Orden Jurisdiccional de lo Contencioso-administrativo de Melilla.

Si en el acto de la aprobación definitiva el órgano competente desestima parcial o totalmente este Convenio Urbanístico, la Ciudad Autónoma quedará eximida de cualquier responsabilidad o indemnización.

DUODÉCIMA.-

La vigencia del presente convenio queda condicionada a su aprobación por el Pleno de la Excm. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla, de conformidad con lo establecido en la Ley de Bases del Régimen Local (art. 22.2.c)).

Leído el presente documento, y en prueba de conformidad, las partes intervinientes lo firman por duplicado y a un solo efecto, en la ciudad y fecha indicadas en el encabezamiento.

El Consejero de Economía, Comercio,
Innovación Tecnológica, Turismo y Fomento

Por Meliasamaro, S.L.

Miguel Marín Cobos

D. Bumedien Halifa Aztman-Berkan