CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

Calle, Duque de Ahumada, 3, Planta Primera, Melilla (Melilla)
952 69 92 23
952 69 92 41
MELILLA

dgv@melilla.es

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

Referencia:	**41405/2024**
Procedimiento:	**Aprobación de Proyectos de Expropiación (DGVU)**
Interesado:	
Representante:	
Dirección General de la Vivienda, Patrimonio y Urb (JMATIA01)	

REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO CÍVICO "HUERTA VEGA", EN CTRA. DE HIDUM, 68". Expte. 41405/2024

1.- OBJETO.-

El objeto del presente proyecto de expropiación es la obtención, por expropiación, de los terrenos clasificados como urbanos en el planeamiento vigente de Melilla, que se encuentran afectados por la ejecución de las obras definidas en el "Antep*royecto de construcción, de un Centro Cívico "Huerta Vega" en Carretera de Hidum, nº 68 de Melilla, redactado por la Arquitecta Da. Carolina Quevedo Fernández.*

El citado anteproyecto ha sido aprobado por resolución del Viceconsejero de Medio Ambiente (por delegación del Consejero de Hacienda) con fecha 10/01/2025 (CSV 15704544163623231354)

Con tal fin se definen de forma precisa los bienes y derechos objeto de expropiación, para lo cual se procede a identificar de forma concreta cada bien y derecho afectado, definiéndose los suelos objeto de expropiación en ficha individualizada y en la cartografía catastral que acompaña al presente proyecto.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS.-

Las obras que legitiman la presente expropiación son las definidas en el anteproyecto de la Consejería de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y Fomento de la CAM titulado: "*Construcción de un Centro Cívico "Huerta Vega" en Carretera de Hidum, nº 68 de Melilla", clave 269/2023/CMA*, cuya descripción concreta se describe en el punto 1.3 de la memoria del Anteproyecto, al que me remito.

La razón de esta actuación se fundamenta en la necesidad de proporcionar a las barriadas de Cañada de Hidum y Reina Regente, un centro público en el que se prestarían diversos servicios a la vecindad, relacionados

Documento firmado electrónicamente. La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15704506710323351263 en https://sede.melilla.es/validacion

con la educación, la sanidad, la asistencia social, la atención a la infancia, el deporte, etc.

En el Plan Estratégico de Melilla 2029, aprobado por la Excma. Asamblea de Melilla en sesión resolutiva ordinaria de 04/08/2022, se establecen una serie de medidas de regeneración urbana, en concreto en los siguientes apartados:

- Apartado 6.2.2 Regeneración Urbana (10 OE) se dice: "Establecer las Bases de la Regeneración Urbana en las zonas desfavorecidas", a modo de hoja de ruta planificada, basada en la participación e implicación de los habitantes de estos barrios, contemplando la dimensión tanto física como social de los mismos y actuando de forma coordinada en materia de: urbanismo, vivienda, espacios públicos, movilidad, educación, salud, empleo, servicios sociales y cultura (especialmente la Amazigh)".
- Apartado 6.2.3: se establece como objetivo diseñar nuevas formas de intervención para rehabilitar y asegurar la funcionalidad de estos barrios mediante políticas de redefinición de usos, vivienda, espacios públicos y equipamientos.
- Apartado 6.2.7: se establece como objetivo: Impulsar un Plan de Dotaciones Básicas para los barrios desfavorecidos en el marco de los procesos de planificación en marcha.

La dotación de servicios públicos en estos dos barrios de Melilla es claramente insuficiente, lo que favorece la sensación de marginalidad de los mismos. Es en ellos en los que la Administración debe focalizar su actuación para conseguir equiparar el nivel de equipamiento público de estos barrios al resto de barrios de la Ciudad.

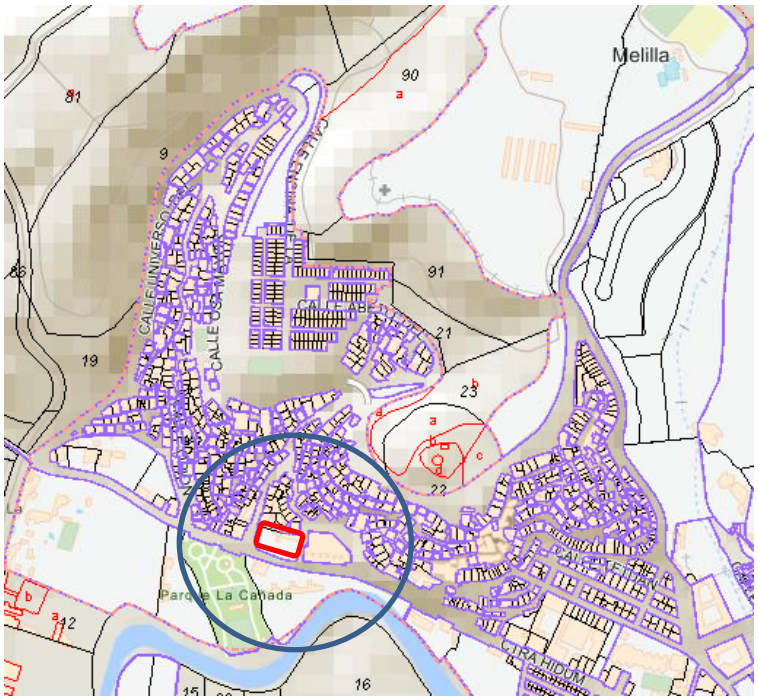
3.- NECESIDAD DE EXPROPIACIÓN DE LA PARCELA.-

Para la ejecución del proyecto previsto, es necesario contar, en la zona que se quiere intervenir, con una parcela con una superficie mínima de 1.300,00/1.500.00 m2, en función de las necesidades que quieren cubrirse con el proyecto. Esta parcela debe contar con las condiciones urbanísticas apropiadas al uso propuesto, es decir, debe ser compatible la calificación urbanística con el uso previsto y, además, debe contar con fácil acceso, a ser

Documento firmado electrónicamente. La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15704506710323351263 en https://sede.melilla.es/validacion

posible directo desde la carretera de Hidum, y ocupar un espacio de centralidad con respecto a los barrios de Cañada de Hidum y Reina Regente.

En estos barrios, con una ocupación del suelo alta, sólo se ha encontrado una parcela que pueda cumplir los requisitos necesarios para servir a la finalidad plasmada en el Anteproyecto referido.



Se trata de una parcela que, dada su calificación urbanística, permite ejecutar la actuación propuesta sin necesidad de otro desarrollo urbanístico, ya que es compatible con la calificación de Residencial Mixta T5 que tiene actualmente la parcela. Su ubicación equidistante de los Barrios de Cañada de Hidum y Reina Regente la hace apta para implantar en ella el Centro Cívico-Social previsto. Además tiene acceso directo desde la Carretera de Hidum, lo que permite una fácil conexión con el resto de servicios urbanísticos e infraestructuras urbanas: Saneamiento, abastecimiento, fibra óptica, electricidad, etc.

3. RÉGIMEN JURÍDICO Y LEGISLACIÓN APLICABLE.-

La declaración de utilidad pública e interés social de los bienes objeto de expropiación, conforme a lo dispuesto en el art. 10 de la Ley de

Documento firmado electrónicamente. La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15704506710323351263 en https://sede.melilla.es/validacion

Expropiación Forzosa se entenderá implícita en los planes de obras y servicios del Estado, provincia o Municipio.

Conforme a lo dispuesto en el art. 94 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, las obras comprendidas en los planes de obras y servicios locales… llevarán aneja la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios en ellos comprendidos a efectos de su expropiación forzosa.

Como se ha indicado, la finalidad del presente proyecto de expropiación es la de obtener un bien inmueble en el que implantar un centro público que dé servicio a los vecinos de Melilla y, en concreto, a los vecinos de los barrios desfavorecidos de Cañada de Hidum y Reina Regente. Esta finalidad permite integrar los conceptos de utilidad pública e interés social como requisitos que se exigen en el art. 9 de la ley de Expropiación Forzosa.

En el concepto de "utilidad pública" como legitimador de la expropiación forzosa deben entenderse las exigencias del funcionamiento de la Administración, en campos tales como obras públicas o servicios públicos, o de sus concesionarios. En este caso se trata de proporcionar un servicio público de competencia Municipal a los vecinos de la Ciudad en general y a los vecinos de los barrios colindantes en particular.

Por "interés social" se entenderá cualquier forma de interés prevalente al individual del propietario, lo que concurre en este caso, y hace mención a la sociedad como beneficiaria directa de la expropiación, al ser el cauce para obtener el beneficio que se propone con la expropiación, directamente relacionado con la prestación de servicios públicos.

La declaración de utilidad pública o interés social autoriza a la Administración para resolver sobre la necesidad concreta de ocupar los bienes o adquirir los derechos que resulten estrictamente indispensables para la realización de aquéllos (art. 15 del Reglamento de Expropiación Forzosa).

Este Proyecto de expropiación se complementa con el Anteproyecto de centro cívico elaborado por la Arquitecto Da. Carolina Quevedo, por encargo de esta Consejería, y aprobado por Resolución del Consejero de Economía, Comercio, Innovación Tecnológica, Turismo y Fomento de la CAM de fecha 10/01/2025.

Documento firmado electrónicamente. La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15704506710323351263 en *https://sede.melilla.es/validacion*

La legislación aplicable para la redacción del presente proyecto es la siguiente:

– Ley de 16 de diciembre de 1954 de Expropiación Forzosa (en adelante, LEF).

– Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto
Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLS).

- Reglamento, de 26 de abril de 1957, que desarrolla la Ley de Expropiación Forzosa (en adelante, REF)
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Es necesario considerar en la elaboración del presente expediente de expropiación las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente en la Ciudad de Melilla que, en el momento actual, es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Pleno de la Excma. Asamblea de la CAM el 05/10/1995 (publicado en el Boletín Oficial de la CAM de fecha 30/10/1995).

A la vista del mismo, se aprecia que el suelo objeto del presente proyecto de expropiación está clasificado como urbano con la calificación de residencial mixta T5, compatible con el uso de Equipamiento Primario.

En el Anteproyecto que justifica la presente expropiación se acredita la adaptación al planeamiento vigente.

4. PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN

El procedimiento de expropiación es el establecido en la legislación general, es decir, en la Ley de expropiación forzosa de 1957.

El procedimiento de expropiación será el ordinario, regulado en los artículos 9, 10 y 15 y siguientes de la Ley de 1957.

a) Definición del ámbito expropiable.

Documento firmado electrónicamente. La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15704506710323351263 en *https://sede.melilla.es/validacion*

El objeto de la expropiación es parte de la Finca Registral 34907 (CRU 52001000351355), propiedad de Multi Sepes, S.L., con CIF B29962677. Es la finca de referencia catastral 3660125WE0036S0001OG.

La parcela registral tiene una superficie de 2.004 m2 (según catastro 1.996 m2 y según levantamiento topográfico 2.005,70 m2).

La expropiación será parcial, ya que parte de la parcela se encuentra ocupada con edificaciones que no son objeto de expropiación. La superficie expropiada ascenderá a 1.590,50 m2, con la siguiente descripción:

Al Norte con edificaciones de la calle Casiopea, en línea quebrada de 15,77 metros y 10,55 metros y con resto de finca matriz en línea de 34,54 metros; Al Sur con la Carretera de Hidum, en línea quebrada de 22,60 metros, de 10,20 metros, de 8,05 metros, y 12,56 metros; Al Oeste con calle Casiopea, en línea quebrada de 11,37 metros, de 7,36 metros y de14,41 metros; Al Este con la Calle Perseo en línea quebrada de 8,05 metros y de 13,80 metros, y con resto de finca matriz en línea de 9,30 metros.

La descripción gráfica exacta se encuentra en el Anteproyecto.

b) Certificación registral de la finca afectada. Se incluye nota simple informativa de 17/02/2025.

c) Plano de situación y plano parcelario. Se encuentran incluidos en el Anteproyecto.

d) Fijación de los precios con definición de los criterios de valoración. En el Anteproyecto, en el apartado número 8 y 9, páginas 28 y siguientes, se incluye una valoración de la parcela a expropiar de 776.321,39 € (incluyendo los costes de demolición de las construcciones existentes en la parcela a expropiar).

Esta valoración se entiende efectuada sin tener en cuenta otros derechos que pudieran existir sobre la finca y que en este momento, por no constar en el Registro de la Propiedad, no pueden ser valorados.

El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de Veinte Días Hábiles para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos, así como a la falta de consideración de algún elemento en la valoración.

Documento firmado electrónicamente. La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15704506710323351263 en *https://sede.melilla.es/validacion*

La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la CAM, en los medios de publicidad digital de la CAM y en un periódico de los de mayor circulación de Melilla.

Simultáneamente, la tasación se notificará individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de Veinte Días Hábiles, contado a partir de la fecha de notificación.

El acuerdo municipal legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos en la ley de Expropiación Forzosa.

Los interesados podrán impugnar la resolución, ante el jurado provincial de expropiación forzosa, a efectos de revisar el justiprecio. En este caso, la administración dará traslado del expediente a este último.

La competencia para la aprobación de este proyecto expropiatorio, en el que se contiene la declaración de utilidad pública o interés social del bien inmueble objeto de la expropiación, la tendrá el Alcalde (y por delegación el Consejo de Gobierno), desprendiéndose esta competencia de la normativa de Régimen Local y de la Ley de Expropiación forzosa, al ser un acto de inicio, no recurrible, en interpretación efectuada por el Tribunal Supremo, Sala Tercera de lo C-Adtvo., Sección 5ª, Sentencia nº 1407/2023, de 8 de noviembre (Recurso 4969/2022), Fundamento jurídico quinto:

*"**B.-** La cuestión es, por tanto, determinar cuál es el órgano municipal -el pleno o el alcalde- que tiene competencia en materia expropiatoria, pues ello determinará, a su vez, el que sea competente para decidir el ejercicio de acciones judiciales en esa materia.*
La pregunta recibe una respuesta distinta por ambas partes, recurrente y recurrida. Las dos reconocen que la expropiación no aparece expresamente mencionada en el listado de las materias que los arts. 21 y 22 LBRL atribuyen respectivamente al alcalde y al pleno, pero a partir de esta constatación, sus posturas difieren.
El ayuntamiento recurrente sostiene que la competencia es del alcalde, invocando para ello el art. 21.1. j) LBRL que atribuye a éste "Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización". Sostiene a este respecto que

Documento firmado electrónicamente. La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15704506710323351263 en https://sede.melilla.es/validacion

la expropiación es un mecanismo de ejecución y gestión del planeamiento en la medida en que constituye una técnica o sistema de obtención de los suelos dotacionales públicos previstos en los planes de ordenación territorial y urbanísticos, estando por ello amparada la competencia del alcalde en esta norma que le atribuye la aprobación "de los instrumentos de gestión urbanística".

Ahora bien, aunque la expropiación puede ser, ciertamente, un mecanismo de obtención de suelos dotacionales públicos previstos en el planeamiento urbanístico, ni es ésta ni la ejecución del planeamiento la única finalidad a la que puede responder el ejercicio de la potestad expropiatoria por una Administración territorial municipal, potestad que puede obedecer a otras finalidades de interés público distintas de la ejecución del planeamiento. ***La potestad expropiatoria que ejercen las Administraciones territoriales tiene un fundamento distinto y más amplio, incardinado en la satisfacción de los intereses públicos, que trasciende el de la gestión o ejecución del planeamiento urbanístico.***

Por su parte, los recurridos sostienen que la competencia es del pleno al entender que la expropiación es, prioritariamente, una forma de adquisición de la propiedad, invocando para ello el art. 50.14 ROF, que atribuye al pleno la competencia para "la adquisición de bienes", así como la disposición adicional segunda del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de contratos del sector público (TRLCSP 2011), vigente a la fecha de inicio del expediente expropiatorio, o la disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, vigente a la fecha de interposición del recurso contencioso administrativo, que atribuyen al pleno la competencia para decidir la adquisición de bienes inmuebles cuyo valor supere el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto, como el propio Ayuntamiento ha reconocido en los actos dictados en el expediente expropiatorio de autos (v.gr. el acuerdo plenario de aprobación de las hojas de aprecio, en el que se invoca aquella disposición adicional segunda).

Ahora bien, aunque la expropiación es, efectivamente, una forma de adquirir la propiedad de bienes o derechos (art. 609 del Código Civil y art. 15 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las administraciones públicas), ni es sólo eso, sino el ejercicio de una potestad pública para la privación singular e imperativa de bienes o derechos con fines de interés público (art. 1 LEF), ni, por ello mismo, tiene encaje específico en la "contratación" de las entidades locales, que es la materia que se aborda en la normativa de contratos del sector público invocada por la parte en relación con la adquisición de inmuebles. Resulta, a este respecto, expresivo el título que encabeza la respectiva disposición final segunda del TRLCSP de 2011 y de la LCSP de 2017, "normas específicas de contratación en las entidades locales", sin que quepa atribuir tal naturaleza contractual a la expropiación a la que es consustancial su carácter imperativo.

Y en fin, tampoco la legislación de expropiación forzosa resuelve la cuestión de cuál sea el órgano municipal competente en materia expropiatoria de los entes locales al remitirse, a su vez, a la legislación de régimen local (art. 85 LEF y art. 3.4 in fine REF).

Documento firmado electrónicamente. La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15704506710323351263 en https://sede.melilla.es/validacion

C.- Forzoso será entonces concluir que, sin perjuicio de que la previsión de gasto que toda expropiación supone pueda requerir en algún momento del inicio del expediente expropiatorio de la intervención del pleno (art. 22.2.e LBRL), la materia expropiatoria, es decir, la potestad expropiatoria, en sí misma, no aparece expresamente mencionada en ninguno de los apartados de los arts. 21 ó 22 de la LBRL, dedicados a enumerar las materias atribuidas respectivamente al alcalde y al pleno, ni cabe incluirla, de forma nítida ni excluyente, en ninguno de dichos apartados, siendo entonces obligado acudir a la cláusula residual de atribución de competencia que la propia legislación de régimen local nos proporciona. Esta cláusula residual se contempla en el art. 21.1.s) LBRL y atribuye tal competencia residual al alcalde.

Alcanzada esta conclusión y dado que nos encontramos ante una potestad reglada atinente a una cuestión de orden público, como es la determinación de la competencia de un órgano municipal, no puede invocarse frente a la misma ningún acto propio del Ayuntamiento recurrente como los antes referidos."

5. CRITERIOS DE VALORACIÓN.-

Los criterios de valoración del suelo urbano se establecen en el TRLS y en el RVLS que establecen las siguientes premisas:

- El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.
- El suelo se tasará según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.
- El suelo en situación básica de rural se valorará conforme al método de capitalización de rentas.
- Las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo. Si el valor del suelo sin considerar la edificación fuera superior, se tomará este.
- Las servidumbres se valoran atendiendo al criterio jurisprudencial consolidado como una fracción del valor del suelo.
- La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.
- Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en

Documento firmado electrónicamente. La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15704506710323351263 en https://sede.melilla.es/validacion

Calle, Duque de Ahumada, 3, Planta Primera, Melilla (Melilla)
952 69 92 23
952 69 92 41
MELILLA

dgv@melilla.es

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

poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

El Director General de
la Vivienda, Patrimonio y Urbanismo
Documento firmado electrónicamente por
JOSE LUIS MATIAS ESTEVEZ

30 de abril de 2025
C.S.V.:15704506710323351263

Documento firmado electrónicamente. La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15704506710323351263 en *https://sede.melilla.es/validacion*