

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

CONSEJERIA DE FOMENTO

Dirección General de la Vivienda y Urbanismo

51. ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 12 DE ENERO DE 2018, RELATIVO SA APROBACIÓN DE LA PROPUESTA DE DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ACUARTELAMIENTO GABRIEL DE MORALES POR EL SISTEMA DE COOPERACIÓN.

El Consejo de Gobierno, en sesión ejecutiva ordinaria celebrada el día 12 de enero de 2018 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

" **PUNTO CUARTO.- DESARROLLO URBANISTICO DEL ACUARTELAMIENTO GABRIEL DE MORALES POR EL SISTEMA DE COOPERACION** .- El Consejo de Gobierno acuerda aprobar propuesta de la Consejería de Fomento, que dice literalmente lo siguiente.

PROPUESTA DE DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ACUARTELAMIENTO GABRIEL DE MORALES POR EL SISTEMA DE COOPERACIÓN

I.- ANTECEDENTES.-

1.- En sesión celebrada el 21 de mayo de 2014, por el Pleno de la Excm. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla se aprobó definitivamente la modificación puntual del PGOU de Melilla para la recalificación de Acuartelamientos.

Entre los acuartelamientos recalificados se encuentran el de Gabriel de Morales y el de Santiago.

En ambos Acuartelamientos se incluyeron, dentro de sus parámetros urbanísticos, amplias zonas de equipamiento público que la Ciudad Autónoma está interesada en obtener y desarrollar a la mayor brevedad.

En cuanto al antiguo Acuartelamiento Gabriel de Morales, se incluyó éste en el ámbito de la Unidad de Ejecución U.E. 42.

2.- Continuando con el proceso de desarrollo urbanístico de estos Acuartelamientos, por el Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma, en sesión de fecha 21/11/2014 se acordó la innecesariedad de reparcelación de la Unidad U.E. 41, ya que todo el ámbito es de un único propietario, y en el instrumento de ordenación se contiene la zonificación urbanística correspondiente.

3.- En sesión de fecha 13/11/2017, por el Consejo de Gobierno de la CAM se aprobó inicialmente el presente Acuerdo, acordando su notificación a los interesados y su publicación para alegaciones.

Durante la tramitación del mismo ha sido presentada una única alegación por el Ministerio de Defensa, que ha sido debidamente informada por el Director General de Vivienda y Urbanismo.

II.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.-

Los datos principales de la calificación urbanística del Acuartelamiento Gabriel de Morales (U.E. 42) son los que se insertan a continuación:

A) Acuartelamiento Gabriel de Morales.-

7.CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
USO	SUPER. SUELO (m2)	EDIF.	SUP.CONSTR.(m2 t)	Coeficiente Ponderación	APROVECHAMIENTO Lucrativo (Uas)
Residencial (1)	5.402,62	7,190	38.844,83		
Residencial Libre		0	27.191,38	1	27.191,38
Residencial Vivienda Protegida 30% (3)			11.653,45	0,8	9.322,76
Equip. Secund.(Comercial)			350,00	1,3	455
Equip. Secund. (Social)			1050,00	1,15	1207,5
Equip.Primario (2)	15.000,00				
Esp. Libres (2)	574,70				
Viario (1)	7.019,08				
TOTAL	27.996,40	1,4375	40.244,83		38.176,64
Edificabilidad Media		1,4375		350	
Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS					
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS		105			
Nº APARCAMIENTOS		437			
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SUSCEPTIBLE APROPIACIÓN		El 100 %, puesto que las cesiones de aprovechamiento de la DEAdministración han sido concretadas en el Acuartelamiento de Santiago.			
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (A)		Ha sido concretado en el Acuartelamiento de Santiago			
DIFERENCIA APROVECHAMIENTO (B)	DE	No existe			
SUMA (A + B)		Nulo			

Este Acuartelamiento es propiedad íntegra del Ministerio de Defensa.

III.- DESARROLLO URBANÍSTICO DE GABRIEL DE MORALES.-

Para la Ciudad Autónoma es prioritario el desarrollo urbanístico de esta Unidad de Ejecución por la razón de que en su ámbito se incluyó una amplia zona de

equipamiento docente, que el Ministerio de Educación, Cultura y Deportes está dispuesto a desarrollar a la mayor brevedad dado el déficit de plazas educativas que padece actualmente nuestra Ciudad. En este sentido, se está ultimando el proyecto de ejecución del Colegio a ubicar en la parcela de Equipamiento, cuyo proyecto básico ya se redactó y aprobó en su momento.

Para agilizar el proceso de desarrollo urbanístico, se están elaborando dos proyectos por la Consejería de Fomento, uno de urbanización estricta con un presupuesto de licitación aproximado de 2.809.469,08 €, y otro de demolición y desescombro, con un presupuesto de licitación aproximado de 657.000,00 €. Previamente se ha realizado un tratamiento del arbolado existente.

En dichos importes se recoge estrictamente la ejecución de las obras, pero no los gastos inherentes a la redacción de los proyectos y a la Dirección Facultativa, que se consideran como gastos de urbanización imputables a la propiedad. El resto de costes derivados del proceso urbanizador, como expropiaciones, indemnizaciones por desalojo, etc, se consideran imputables a la Administración Urbanística (CAM) por el principio de equilibrio de cargas y beneficios entre los distintos suelos sistemáticos del Plan General.

Esta labor técnica que está llevando a cabo la Consejería de Fomento, se apoya en el Convenio que se está consensuando con el Ministerio de Defensa, para ejecutar la urbanización por parte de la Ciudad Autónoma. A cambio del coste total de las obras correspondientes, la Ciudad Autónoma aceptaría el pago en especie, mediante entrega de suelo lucrativo en la propia unidad de ejecución. Este proceso supone, desde el punto de vista urbanístico, la ejecución de la urbanización del ámbito mediante el sistema de cooperación, en el que es la Entidad Urbanística competente la que urbaniza el ámbito a costa de los propietarios de éste.

IV.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

Para mayor claridad de esta propuesta, se estructurará este apartado en tres aspectos esenciales del proceso de desarrollo urbano.

IV.1.- Sobre la Potestad de la gestión urbanística.-

El Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) establece los derechos y obligaciones de los implicados en el desarrollo urbanístico, tanto de los propietarios privados como de las Entidades Públicas.

Se aprueba el marco, igualmente, de la propiedad inmobiliaria, que se considera estatutaria, ya que los derechos y obligaciones de los propietarios están delimitados por el interés general que define la normativa urbanística.

En este sentido, el artículo 4 del citado texto precisa con rotundidad que “1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste... El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.”

La iniciativa del proceso de desarrollo urbanístico está encomendada, tanto al propietario o propietarios interesados, como a las Administraciones Públicas: Art. 8 del RDL 7/2015 “1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios.” Estas actuaciones de transformación urbanística deberán ser facilitadas por los particulares, según el apartado 2 de este mismo artículo 8: “2. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada.”

IV.2.- Sobre la Gestión del Sistema de Cooperación.-

En cuanto a la concreta regulación de los sistemas de gestión urbanística, la Ciudad Autónoma de Melilla se rige por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril) y por sus reglamentos de desarrollo, fundamentalmente, para este tema, el Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto).

El Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, en lo referente al sistema de gestión urbanística por cooperación, dispone:

- Artículo 131

- 1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.*
- 2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.*
- 3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o por acuerdo del Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización. Por su parte, el Reglamento de Gestión Urbanística dispone:*

- Artículo 186.-

- “1. En el sistema de cooperación, los propietarios del polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecuta las obras de urbanización.*
- 2. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados. La Administración, titular del 10% del aprovechamiento medio, participará en dichos costes en esa proporción.*
- 3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento.*

4. *No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación, cuando aquélla sea procedente.*”

IV.3.- Sobre la satisfacción de los gastos de la urbanización.-

El coste de las obras de Urbanización que asumirán los propietarios del ámbito urbanístico afectado, se relacionan en el art. 18.1.c del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana: **“Artículo 18 Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias**

Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales: c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas...Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.”

El Texto refundido de la Ley del Suelo de 1976, a este respecto, dispone: - **Artículo 132**

“1. Las cargas de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

2. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

3. La Administración actuante podrá, asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.”

Por su parte, el Reglamento de Gestión Urbanística, a este respecto, dispone lo siguiente:

- **Artículo 62.-**

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados en los tres artículos precedentes podrá realizarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedará determinado en el propio acuerdo.

- **Artículo 64,** que establece que cuando la actuación en determinados polígonos o unidades de actuación no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Consejo de Ministros (debe entenderse que es una competencia transferida a la Ciudad), podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de

la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación económica a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

Como diferencia con el presente caso, debe señalarse que no se trataría de reducir la contribución de los propietarios a las cargas del planeamiento, puesto que las que figuran en el instrumento de planeamiento, al menos en su cuantificación económica, eran inferiores a las que resultarían de los proyectos y gastos ejecutados hasta el momento. Dicho artículo, por tanto, nos sirve de guía interpretativa para poder llegar a un acuerdo en este asunto, bajo los principios de equidistribución de beneficios y cargas en el planeamiento urbanístico y de rentabilidad de las operaciones de remodelación urbana. - **El art. Art. 188**, que dispone:

“2. Cuando la reparcelación sea innecesaria, los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

3. En el supuesto del número anterior, el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Cesión de derecho al Municipio en que se actúa en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el plan.

b) Afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.”

- **Art. 189**, que dispone:

“1.- El pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, deberá efectuarse en el plazo de un mes desde el requerimiento que se formule por la Administración actuante.

2.- Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.”

- **Art. 190**, que dispone:

“

1. La Administración podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados.

2. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio de la Administración.

3. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor de la Administración anualmente el tipo de interés básico del Banco de España.

4. Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización no podrán obtener aplazamiento o fraccionamiento de sus cuotas.”

De conformidad con lo dispuesto en el art. 152 del Reglamento de Gestión Urbanística, el sistema de actuación por cooperación se previó en la Modificación Puntual de

Acuartelamientos, estableciéndose el de compensación como preferente y el de cooperación como alternativo.

V.- FIJACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN Y BASES DEL MISMO.-

Al amparo de la normativa urbanística citada, y de conformidad con el Planeamiento Urbanístico vigente en la Unidad de Ejecución U.E. 41, se propone que la Ciudad Autónoma de Melilla, en ejercicio de sus competencias, acuerde ejercer la iniciativa urbanística para el desarrollo de la referida Unidad, actuando como urbanizador, instrumentando esta iniciativa a través del sistema de Cooperación.

Este ejercicio de la iniciativa urbanística se llevará a cabo sin perjuicio de que los derechos y obligaciones de las partes afectadas se canalice a través del Convenio Urbanístico que está en proceso de elaboración.

El ejercicio de esta iniciativa se justifica en la necesidad de obtener a la mayor brevedad, y completamente urbanizados, los terrenos de cesión obligatoria que están incluidos en el ámbito urbanístico, principalmente la parcela de equipamiento docente.

Al estar incluido el sistema de cooperación en el instrumento de ordenación de la Unidad, aunque con carácter alternativo, su puesta en marcha sólo exigirá, a juicio de esta Dirección, la aprobación del inicio del sistema de cooperación por el Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma, como órgano competente, la publicación de Acuerdo en el BOME, en un periódico de los de mayor circulación de la Ciudad, y su comunicación al propietario/propietarios afectados (los incluidos en el ámbito de la unidad) para concederles plazo de alegaciones, y la posterior aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma.

Al ser otra Administración la titular de los terrenos afectados y, por tanto, la que debe asumir los gastos de urbanización, las relaciones entre Administraciones debe atenerse, también, a los principios y deberes que se desarrollan en los arts. 140 y 141 de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por lo que se propone buscar el máximo consenso posible para que el desarrollo urbanístico por el sistema de cooperación sea lo más fluido posible, asumiéndose el compromiso de canalizar a través de un convenio urbanístico las cargas que sean imputables al propietario como consecuencia de la puesta en marcha del sistema de cooperación.

Con independencia del acuerdo por el que se inicia el procedimiento de urbanización por el sistema de cooperación, se podrán establecer en el propio acuerdo las bases sobre las que se formalizarían posteriormente las relaciones entre la propiedad del ámbito y la Administración urbanizadora actuante.

Para establecer estas bases, deben incorporarse como antecedentes las actuaciones previas para el desarrollo de la Unidad de Ejecución, entre las que se encuentra la oferta de compra de parte del suelo residencial con destino de Vivienda Protegida hecha por la CAM al INVIED, a un precio de 200,00 € el metro cuadrado de techo. Al fijar este importe, la CAM tuvo como referencia, en su momento, un coste de urbanización inferior al ahora estimado, alrededor de 2.500.000,00 €, que es el que figura en la Modificación Puntual del PGOU para la recalificación de los Acuartelamientos. Por ello, la asunción por la propiedad de unas cargas urbanísticas superiores, podría tener incidencia en el precio final de venta de las parcelas residenciales, lo que justificaría la aplicación, en este caso, de lo dispuesto en el art.

64 del Reglamento de Gestión Urbanística respecto de la limitación de los gastos de urbanización imputables al propietario de la Unidad.

En actuaciones urbanizadoras, y atendiendo al precio de venta de las parcelas lucrativas de la Unidad que, en relación al entorno urbano en que se ubican, esta Dirección General estima entorno a los 250 € y 200 € el m²t de Vivienda Libre y Protegida, respectivamente, un coste de urbanización imputable al propietario alrededor de 70 € el m²t de uso lucrativo, es lo razonable. Con esta repercusión el límite de los gastos de urbanización imputables al propietario se situaría en 2.817.080,00 €, lo que representa un porcentaje aproximado del 29,72 % sobre la valoración teórica que esta Dirección estima del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Ejecución.

Por tanto, estaría justificado, en este caso, que la Administración, para dotar de equilibrio a la actuación urbanizadora, asumiese parte del gasto de urbanización, situando esta participación en la cuantía que supere los 70 €/m²t de la Unidad.

VI.- PROPUESTA.-

De conformidad con lo señalado, por esta Dirección General se propone al Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma la APROBACIÓN DEFINITIVA del expediente de cambio de sistema de gestión urbanística en el ámbito de la Unidad de Ejecución U.E. 42 "Acuartelamiento Gabriel de Morales", adoptándose la siguiente Resolución:

UNO.- Aprobar Definitivamente el cambio del sistema de ejecución de la Unidad de Ejecución UE 42 "Gabriel de Morales", que pasará a ser el de Cooperación.

DOS.- Canalizar a través de un Convenio Urbanístico con los titulares afectados la aplicación de las cargas urbanísticas al que están afectas las parcelas lucrativas de la Unidad de Ejecución, que se desarrollan en el punto III de este Acuerdo, limitándose a un máximo de 70,00 € el m²t lo que se pueda imputar a cargo del propietario. Lo que excediese de dicha cantidad por los conceptos repercutibles al propietario, sería asumido por la Ciudad Autónoma de Melilla, además de los gastos que ya se asumen directamente por la CAM para el equilibrio de la Unidad.

TRES.- Aceptar que, a través del convenio urbanístico correspondiente, el pago de los gastos de urbanización de la Unidad imputables al propietario (con el límite máximo de 70,00 €/m²t), pueda satisfacerse mediante la entrega a la Ciudad Autónoma de las parcelas lucrativas en que se pueda materializar el techo edificatorio reservado a Vivienda Protegida.

CUATRO.- Dar traslado de este Acuerdo a los propietarios incluidos en el ámbito urbanístico afectado, y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad De Melilla.

Lo que se hace público para conocimiento general.

Melilla 17 de enero de 2018,
El Secretario,
Jose Antonio Jiménez Villoslada