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.