

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: