

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 el principio de acuerdo alcanzado con el INVIED para la compra por parte de la CAM de suelo residencial en este ámbito urbanístico, a un precio de 200,00 € el metro cuadrado de techo. Al fijar este coste, se tuvo como referencia, en su momento un coste de urbanización inferior, alrededor de 2.500.000,00 €, que es el que figura en la Modificación Puntual del PGOU para la recalificación de Acuartelamientos. Por ello, la asunción por la propiedad de unas cargas superiores, podría tener incidencia en la fijación del precio 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.

En actuaciones urbanizadoras, y atendiendo al precio de venta de las parcelas lucrativas de la unidad (que giraría entorno a los 250 € el m²t), un coste de urbanización alrededor de 70 € el m² de techo es lo razonable. Esta repercusión, aplicado a los 40.244 m²t supone un importe de 2.817.080,00 €. Si el precio medio de venta de las parcelas para vivienda libre se puede situar en 250 €/m²t, y VPO en 200,00 €/m²t, estaríamos situando la valoración en 9.478.000,00 € la Unidad, sobre los que los 2.817.000,00 € de gastos de urbanización representaría un 29,72 %.

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.- PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA.-

Aunque está ya propuesto en el planeamiento el desarrollo de esta Unidad de Ejecución mediante el sistema de Cooperación, como alternativo al principal de Compensación, el inicio del mismo exige un trámite urbanístico que se desarrolla en el art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística (por remisión de su art. 155), y que exigiría los siguientes trámites:

- a) Se iniciará de oficio por la Entidad local o urbanística especial actuante o a instancia de los particulares interesados.
- b) Aprobado inicialmente el expediente, se someterá por la Entidad actuante a información pública durante el plazo de quince días, mediante anuncios que a tal efecto se inserten en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación, para los que el plazo empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.
- c) El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado será resuelto definitivamente por la Entidad local o urbanística especial actuante. Cuando se trate de acuerdos de las Entidades locales, bastará para su adopción la mayoría simple.
- d) Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia.