

5º.- Como antecedente necesario para la completa comprensión de este proyecto, debe citarse el Convenio Urbanístico firmado entre la Ciudad Autónoma de Melilla y el Propietario mayoritario de la Unidad, la mercantil Tres Forcas Capital S.L., aprobado definitivamente por la Excm. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla en sesión de 27/06/2014.

3.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

Por la Junta de compensación de la Unidad de ejecución se ha presentado a esta consejería un borrador de modificación del Proyecto de Reparcelación/Compensación de la referida unidad, que fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la ciudad el 12/12/2008.

No se trata, en consecuencia, de un documento ex novo, sino que, partiendo del aprobado, y adaptándose lo máximo posible a los derechos y obligaciones que en el se acordaron entre los propietarios, se pretende adaptarlo a la nueva ordenación urbanística aprobado definitivamente por la ciudad el 19/01/2015.

Puesto que dicha ordenación afecta a la configuración parcelaria incluida en el proyecto de compensación/reparcelación, debe ser objeto de modificación, distribuyéndose los derechos y obligaciones entre los propietarios.

Los proyectos de compensación/reparcelación son, esencialmente, documentos de naturaleza privada, que no pueden innovar el planeamiento existente, y que la Administración debe tramitar para su constancia pública, fundamentalmente por su trascendencia registral. Constituye el inicio del desarrollo urbanístico de todo suelo urbano sistemático.

Se analizará el presente proyecto desde dos puntos de vista, en atención a la doble intervención de la ciudad Autónoma en el expediente: Por un lado se interviene como Administración urbanística competente para la tramitación del proyecto, y por otro lado como interesado directamente, al tener propiedades e intereses urbanísticos en el ámbito.

e) Informe estrictamente urbanístico:

El artículo 98.3 del texto refundido de la ley de suelo de 1976 establece el procedimiento para la tramitación de los proyectos de compensación/reparcelación, que pueden ser presentados por los 2/3 de los propietarios afectados, que representen un mínimo del 80% de la superficie reparcelable, por cualquier propietario, o de oficio por la Administración si no se consigue alcanzar las cuotas requeridas.

El proyecto sometido a tramitación ha sido presentada por la Junta de compensación, con la mayoría de los 2/3 de los propietarios afectados, que representan más del 80% de las cuotas de participación.

Los proyectos de compensación/reparcelación deben reunir los documentos que sean necesarios en función de sus contenidos y, necesariamente, los relacionados en el art. 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El proyecto sometido a informe reúne los documentos que se relacionan en dichos artículos, así como los necesarios para, en función de sus características particulares, permitir un desarrollo jurídico/urbanístico adecuado.