



## MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 2 de agosto de 2019, ante lo que consideró una delicada situación ambiental en los suelos Urbanos Manzanera I y II, y considerando la necesidad de preservar el último espacio verde que continúa existiendo en la Cala de la Manzanera, acordó suspender licencias y ordenó la tramitación de una modificación puntual para mejorar ambientalmente dichos suelos.

En el ámbito de Manzanera I y II existe una parcela dotacional privada cuyos usos han venido siendo modificados en varias ocasiones los últimos años para posibilitar la puesta en valor de la misma mediante la atribución de distintos usos dotacionales. En un último acuerdo, de fecha 8 de octubre de 2010, se atribuyó la posibilidad de que la misma albergase además de los usos Dotacional Asistencial y Dotacional Sanitario, el uso Dotacional Residencial, conforme posibilitaba en aquel momento el Art. 132.2 ROGTU siempre que se dedicasen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y dedicadas a residencia habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años.

Recientemente fue solicitada una reunión por el representante de la mercantil propietaria de esta parcela con el concejal que suscribe, con el fin de obtener una solución que no se demorara excesivamente en el tiempo, dado que con la suspensión de licencias no iba a poder llevar a cabo actuación alguna en la misma, ni tan siquiera podría enajenar los terrenos, dado la incertidumbre que la actuación municipal produce en el resultado final que ha de acordarse por el Ayuntamiento, y ello a pesar de que se le comunicó que probablemente la parcela de su propiedad en la urbanización la Manzanera fuese recalificada a residencial.

La parcela dotacional referida en líneas anteriores tiene una superficie registral de 3.048 m<sup>2</sup> y catastral de 2.908 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>u/m<sup>2</sup>s, lo cual supone que la obtención de dicho suelo por parte del Ayuntamiento puede posibilitar que sea utilizada con la finalidad de mejorar ambientalmente dicho ámbito, aumentando la cesión total de dotaciones o zonas verdes al disponer en esta parcela de un suelo que podría ser susceptible de convertirse en residencial a cambio de eliminar dicho uso en otras parcelas más sensibles.

Es por ello por lo que en el borrador de la modificación que se va a someter al Ayuntamiento Pleno en breve, puede constatarse que se produce un aumento global de zonas verdes, fundamentalmente en el propio litoral costero de la urbanización, para la cual se cambian ciertos suelos de uso dotacional público y privado que después de varias décadas no han sido adquiridos por el Ayuntamiento.

Por otra parte, el Ayuntamiento es propietario de 3 parcelas patrimoniales, en el ámbito del Plan Parcial Consentari II, resultado de la aprobación del proyecto de reparcelación el día 13 de febrero de 2006, en el que tras ofertar a los titulares de reservas de aprovechamiento las mismas para que materializasen en ellas sus aprovechamientos, quedaron varias sin ser solicitadas por ningún titular de reservas.

**FIRMADO**

1.- Concejal Delegado de Ordenación y Protección del Territorio, JUAN MANUEL DEL PINO LOPEZ, a 11 de Marzo de 2020

A la vista de lo anterior, estimando que en el presente caso podían converger los intereses públicos y privados de la actuación y emprender las oportunas negociaciones, fue por lo que se entabló la oportuna negociación con el propietario para posibilitar una permuta por tres parcelas municipales en el Plan Parcial Cosentari II.

Así pues, el Ayuntamiento dispone de tres parcelas patrimoniales, destinadas por el planeamiento a edificación residencial en el sector Cosentari, estando interesada la Mercantil Cibeldy S.L. en la permuta de los terrenos de su propiedad en Manzanera por otros donde sea posible materializar de modo inmediato sus derechos, se estima conveniente y oportuno instrumentar dicho negocio jurídico mediante permuta, por cuanto que ello supondrá el desarrollo de los suelos residenciales previstos en el plan parcial Cosentari II, y de otra parte permitirá llevar a cabo la gestión de la modificación puntual de los suelos Manzanera I y II con mayores alternativas a su implantación.

Copia impresa. Mediante el código impreso puede comprobar la validez de la firma electrónica en la URL:  
<http://oac.ajcalp.es/CarpetaCiudadana/0/>

ydi8LHKts6vhQccTGB2NUibzjXX\*Tyze+LZO6g