

FIRMADO

1.- Concejal Delegado de Ordenación y Protección del Territorio, JUAN MANUEL DEL PINO LOPEZ, a 19 de Marzo de 2020
2.- Secretaria Acctal., MARIA MERCEDES MAS GONZALEZ, a 19 de Marzo de 2020



DECRETO

1º.- Vista la Providencia dictada por esta Concejalía el día 27 de noviembre de 2019 en la que se encuentra la motivación y justificación de la instrucción del expediente de permuta GESTIÓN/2019/EXPGEN/02597 "Permuta parcela Dotacional Privada Manzanera- cuyo contenido íntegro es el siguiente:

"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 m² y catastral de 2.908 m², con una edificabilidad de 1 m²/m²s, 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.

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.

FIRMADO

1.- Concejal Delegado de Ordenación y Protección del Territorio, JUAN MANUEL DEL PINO LOPEZ, a 19 de Marzo de 2020
2.- Secretaria Acctal., MARIA MERCEDES MAS GONZALEZ, a 19 de Marzo de 2020

Así pues, el Ayuntamiento dispone de tres parcelas 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.

Es por lo que se estima que debe procederse a:

Primero.- Incoar el oportuno procedimiento de permuta, valorándose técnicamente los bienes por los Servicios Municipales, con informe de los Servicios Jurídicos, de la Sra. Secretaria y del Sr. Interventor y evacuados que sean los mismos, y en virtud de los principios de transparencia, publicidad y participación pública abrir un periodo de información pública, previa a la adopción del oportuno acuerdo plenario, que deberá:

1. Exponer al público la totalidad de la documentación que forma parte del expediente.
2. La exposición pública se efectuará mediante la publicación de un Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, en sendos periódicos de ámbito provincial y comarcal, en la página Web y Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Calpe, durante el plazo de quince días.
3. Se notificará a todos los portavoces de los grupos políticos del Ayuntamiento, a fin de que puedan conocer la documentación completa con antelación suficiente, practicar cuantas averiguaciones consideren convenientes, y en especial estudiar la valoración de los bienes que se formule.
4. Notificar al representante de la mercantil Cibeldy S.L., a los efectos de que tenga perfecto conocimiento, de que cabe la posibilidad que en la modificación puntual D-13 que el Ayuntamiento está tramitando en Manzanera I y II, la parcela cuya permuta pretende llevar a cabo dicha mercantil con este Ayuntamiento, pudiera ser calificada de residencial.

Segundo.- Finalizado el periodo de información pública, e informadas en su caso las posibles alegaciones o sugerencias que se formulen, elevar propuesta a la Comisión Informativa de asuntos de competencia plenaria para su dictamen y posterior acuerdo plenario."

2º.- El día 4 de febrero de 2020, por el Sr. Arquitecto Municipal, se emitió informe de valoración que figura en el expediente, y dada la peculiaridad de las cuantías que en el mismo figuran, se facilitó copia al representante legal de la propiedad para que tuviese perfecto conocimiento de la misma.

3º.- A fin de garantizar las peculiaridades dimanantes de la permuta cuyo expediente estaba instruyéndose, el día 6 de marzo de 2020 se levantó acta por la Sr. Secretaria, que por la importancia de la misma a continuación se transcribe:

- 1.- D. Marcel Alfons Philemon Raes manifiesta que la mercantil CIBELDY S.L. es propietaria de la finca sita en Pda. Manzanera II, 1-D .../...
- 2.- Que en los meses previos al día 27 de noviembre de 2019, se llevaron a cabo una serie de reuniones entre el representante del mercantil propietaria de la anterior parcela y el concejal delegado con el fin de obtener una solución que posibilitase dar una salida definitiva a los intereses de la propiedad.
- 3.- En atención a lo anterior, el día 27 de noviembre de 2019, la Concejalía delegada de Territorio, dictó providencia, que fue notificada a la mercantil Cibeldy S.L. el día 5 de diciembre de 2019. De dicha providencia ha de destacarse, que:
 - a) expresamente se le comunica al titular de los terrenos que era voluntad del Ayuntamiento recalificar el suelo dotacional privado, en suelo residencial con el aprovechamiento del entorno y
 - b) de otra parte que el Ayuntamiento disponía de tres parcelas en el Sector Cosentari susceptibles de permutar por la parcela de Cibeldy S.L.

FIRMADO

1.- Concejal Delegado de Ordenación y Protección del Territorio, JUAN MANUEL DEL PINO LOPEZ, a 19 de Marzo de 2020
2.- Secretaria Acctal., MARIA MERCEDES MAS GONZALEZ, a 19 de Marzo de 2020



4.- A la vista de la respuesta afirmativa dada por el representante de la mercantil, el Concejal Delegado ordenó al Sr. Arquitecto la elaboración de la correspondiente y preceptiva valoración previa a la permuta, por lo que el día 4 de Febrero de 2020 el Sr. Arquitecto suscribió la valoración, debiendo destacar de la misma que el valor de la propiedad municipal, es inferior al valor de los terrenos propiedad de Cibeldy S.L. si bien, si libre y voluntariamente el titular del actual suelo estima que el valor de su propiedad puede fijarse en 373.227,47 euros, considera que puede efectuarse la misma por dicho importe.

En virtud de todo lo anterior, D. Marcel Alfons Philemon Raes, en la calidad con que actúa libre y voluntariamente

MANIFIESTA QUE:

- a) Conoce perfectamente la voluntad del Ayuntamiento de recalificar su actual propiedad en suelo residencial, con la edificabilidad del entorno, es decir bloques de cuatro alturas.
- b) Conoce perfectamente la valoración económica elaborada por los técnicos municipales de la que se desprende que el valor de su propiedad es muy superior al valor de las tres parcelas que recibe del Ayuntamiento.
- c) Que a pesar de todo lo anterior, y dado los largos años que lleva intentado dar una respuesta positiva a sus terrenos dotacionales privados, y que no desea alargar con nuevos expedientes la situación de su mercantil, es por lo que manifiesta su firme voluntad de suscribir la escritura pública que se elabore, una vez efectuados los oportunos trámites administrativos previos."

4º.- Vista la firme voluntad de la mercantil Cibeldy S.L. de llevar a cabo la permuta propuesta, se continuó con la tramitación del expediente con la elaboración de la memoria justificativa de la necesidad y oportunidad, emitiéndose a continuación informe de los datos de inscripción de los bienes municipales en el inventario de bienes del Ayuntamiento de Calp, en el Registro de la Propiedad, sus referencias catastrales, la georeferenciación tanto del bien municipal como del de la mercantil Cibeldy S.L., así como el preceptivo informe jurídico, con el visto bueno de la Señora Secretaria, y finalmente el informe del Sr. Interventor.

Se considera pues, que el expediente se encuentra finalizado y pendiente de adoptar el correspondiente acuerdo. No obstante, tal y como se indicó en la Providencia de inicio del mismo, se estima conveniente que con el fin de dotar de la máxima transparencia la actuación municipal se proceda a exponer al público la totalidad de la documentación, mediante la publicación de un Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, en un periódico de ámbito provincial, en la página Web y Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Calpe, durante el plazo de quince días.

Simultáneamente se notificará a todos los portavoces de los grupos políticos del Ayuntamiento, a fin de que puedan conocer la documentación completa con antelación suficiente, practicar cuantas averiguaciones consideren convenientes, y en especial estudiar la valoración de los bienes que se formule.

Considerando que efectuada que sea la exposición pública y resueltas las alegaciones, aportaciones y sugerencias que se formulen, será finalmente el Ayuntamiento Pleno el que ha de acordar la permuta propuesta.

FIRMADO

1.- Concejal Delegado de Ordenación y Protección del Territorio, JUAN MANUEL DEL PINO LOPEZ, a 19 de Marzo de 2020
2.- Secretaria Acctal., MARIA MERCEDES MAS GONZALEZ, a 19 de Marzo de 2020

En virtud de todo lo anterior, por medio del presente tengo a bien

RESOLVER:

Primero.- Proceder a exponer al público la totalidad de la documentación que integra el expediente de permuta que antes se ha referido.

Segundo.- La exposición pública se efectuará mediante la publicación de un Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, en un periódico de ámbito provincial, en la página Web y Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Calpe, durante el plazo de 15 días.

Tercero.- Se notificará a todos los portavoces de los grupos políticos del Ayuntamiento, a fin de que puedan conocer la documentación completa con antelación suficiente, practicar cuantas averiguaciones consideren convenientes y, en especial, estudiar la valoración de los bienes que se formule.

Cuarto.- La totalidad de la documentación del expediente estará disponible en la página Web Municipal, en el área de Territorio, y en las oficinas del área de Territorio sitas en la segunda planta del Ayuntamiento de Calp.