



Excmo. Ayuntamiento de Alicante  
Concejalía de Urbanismo

Número de  
decreto:  
2020DEG008381  
23/07/2020

GES202000027

**“DECRETO. SOBRE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA PARA LA CONEXIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 4 Y 5 DEL SECTOR APD/2, CERÁMICA SANTO TOMÁS.**

1. Según la Memoria del Proyecto: *El Plan Especial de Reforma Interior del sector APD/2, Cerámica Santo Tomás, fue aprobado definitivamente el 3 de febrero de 1989. Actualmente, dos de sus cinco unidades de actuación han completado su ejecución (UE 1 y 3), incluso están edificadas; la unidad de ejecución 2 está en ejecución, pendiente de iniciar las obras de urbanización; y las otras dos unidades, 4 y 5, recientemente han iniciado la tramitación de su programación. Para la UE 4, se ha admitido a trámite la iniciativa de programa de actuación integrada, en régimen de gestión por los propietarios, mediante el Decreto nº 2018DEG003295, de fecha 4 de abril de 2018. Y para la UE 5, los propietarios de suelo solicitaron el inicio del procedimiento para el desarrollo del PAI, el 4 de diciembre de 2018.*

*El ámbito del sector APD/2 es discontinuo y entre las unidades de actuación 4 y 5 existe una franja de suelo destinado por el planeamiento a dotaciones públicas, que se encuentra sin urbanizar y que es necesario para conectarlas e integrarlas con su entorno consolidado. Este ámbito se sitúa en el Norte del casco urbano de Alicante, concretamente, entre el parque Lo Morant (al Este), la Vía Parque (al Sur) y la av. de Novelda (al Oeste).*

*Como condiciones de desarrollo de las Unidades de Ejecución 4 y 5 del sector APD/2, Cerámica Santo Tomás, se han establecido la ejecución de las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes, conforme a los objetivos legales de los programas de actuación integrada regulados en el artículo 110 de la Ley 5/2014 de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP). Para cumplir tal condición se precisa urbanizar terrenos clasificados como suelo urbano y con calificación de viario y espacios libres-áreas ajardinadas (clave L/V).*

*Así pues, la declaración de utilidad pública, está implícita en la aprobación del Plan General. Y la necesidad de ocupación de los bienes incluidos en la relación de afectados se justifica en que para poder cumplir el objetivo legal de ejecutar las obras de conexión e integración de las unidades de actuación 4 y 5 del sector APD/2, se debe obtener previamente estos terrenos.*

2. Con la finalidad de adquirir el suelo de titularidad privada al que acabamos de referirnos, el Departamento Técnico de Gestión Urbanística ha redactado el “Proyecto de Ocupación Directa para la conexión de las Unidades de Ejecución 4 y 5 del Sector APD2, Cerámica Santo Tomás”.

La ocupación directa consiste en una técnica de gestión urbanística, que permite obtener anticipadamente el suelo destinado a dotaciones públicas, tanto de la Red Primaria o



Estructural como de la Red Secundaria. Concretamente, se trata de la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real. (Art. 107.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en lo sucesivo, LOTUP).

3. El documento redactado comprende tanto la relación de propietarios, bienes y derechos afectados, como los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de ellos, y la unidad de ejecución donde se harán efectivos sus derechos.

4. El ámbito de ocupación se corresponde con los terrenos situados entre las unidades de ejecución 4 y 5 del sector APD/2, Cerámica Santo Tomás. Al Norte, linda con el final urbanizado de la calle Pintor Roberto Ruiz Morante y la Urbanización Los Jarales III; al Este, con parcela privada, con referencia catastral 9100105YH1590A0001ZS; al Sur, con la unidad de ejecución 5 del sector APD/2 y la Vía Parque; y al Oeste, con la unidad de ejecución 4 del sector APD/2.

El ámbito tiene una superficie total de 2.612,75 m<sup>2</sup>, según medición sobre la cartografía municipal, que pasará a ser suelo dotacional público.

En el momento de la redacción del presente proyecto de ocupación directa, en el ámbito no existe ninguna edificación, ni instalación y se encuentra yermo.

5. El artículo 107.2 de la LOTUP establece, asimismo, las reglas a las que ha de ajustarse el procedimiento que debe seguirse. Son las siguientes:

a) Publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de estos, y unidad de ejecución donde habrán de hacerse efectivos sus derechos.

b) Notificación a los propietarios afectados de la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.

c) Los propietarios dispondrán de un plazo de dos meses, desde la anterior notificación, para efectuar una contraoferta para la cesión pactada del suelo, a través de una compensación económica o su integración en unidad de ejecución o en condiciones distintas a las ofertadas por la Administración.

d) La ocupación podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación e implicará el levantamiento de la correspondiente acta.

e) Expedición por la Administración, a favor de cada uno de los propietarios ocupados, de una certificación, con el contenido que se cita en el artículo 107 de la LOTUP. Una copia de esta, acompañada del correspondiente plano, se remitirá al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor de la administración; y, simultáneamente, se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada según la certificación, y a dicho folio se trasladarán las inscripciones



de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.

Ha de advertirse que la LOTUP no exige la aprobación municipal del documento que ha de ser objeto de publicación y de notificación. Sin embargo, se considera procedente su aprobación por la Junta de Gobierno Local, una vez concluidos dichos trámites, puesto que la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, otorga a este Órgano la competencia para aprobar los instrumentos de gestión. Además, si se presentan alegaciones ha de haber necesariamente un acto administrativo para contestarlas. Y, en cualquier caso, se precisa de un acto de esta naturaleza frente al que los interesados puedan interponer los recursos que estimen procedentes, para no generar indecisión.

La competencia para adoptar la presente resolución corresponde a la Alcaldía-Presidencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 107.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en relación con el 124.4. ñ) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local y, por su delegación del día 17 de junio de 2019, al Concejal de Urbanismo.

En virtud de lo expuesto, **resuelvo:**

**Primero.** Someter a exposición pública, por el plazo de un mes, el **Proyecto de Ocupación Directa para la conexión de las Unidades de Ejecución 4 y 5 del Sector APD/2, "Cerámica Santo Tomás"**, que contiene los siguientes datos, parámetros y condiciones:

#### **A) RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS**

##### **PARCELA 1**

**Descripción:** Terreno situado en la Partida de Los Ángeles, término de Alicante, de forma trapezoidal.

**Procedencia y titularidad:** Es parte de la referencia catastral nº 9100109YH1590A0001AS. Consta en la Sede Electrónica de Catastro a nombre de la Comunidad general de propietarios de la plaza Mediterráneo.

**Afección y superficie:** Afectada parcialmente por la presente ocupación directa. Ocupa una superficie de seiscientos cuarenta y nueve metros cuadrados con ochenta y nueve centímetros cuadrados (649,89 m<sup>2</sup>), según medición sobre la cartografía municipal.

##### **Linderos actualizados:**

**Norte,** con Urbanización Los Jarales III, referencia catastral 8999101YH1489H, en una línea recta de 16,25 metros.

**Este,** según consta en la Sede Electrónica de Catastro, con propiedad del Ayuntamiento de Alicante, destinada a viario, en una línea de 29,44 metros.



*Sur, según consta en la Sede Electrónica de Catastro, con propiedad del Ayuntamiento de Alicante, destinada a viario, en una línea de 27,79 metros.*

*Oeste, con finca de la que se segrega, en una línea de 31,72 m.*

**Cargas vigentes.** No disponible.

### **PARCELA 2**

**Descripción:** Terreno situado en la Partida de Los Ángeles, término de Alicante, de forma irregular.

**Procedencia y titularidad:** Es parte de la referencia catastral nº 9100109YH1590A0001AS. Consta en la Sede Electrónica de Catastro a nombre de la Comunidad general de propietarios de la plaza Mediterráneo.

**Afección y superficie:** Afectada parcialmente por la presente ocupación directa. Ocupa una superficie de seiscientos noventa metros cuadrados con cincuenta y cuatro centímetros cuadrados (690,54 m<sup>2</sup>), según medición sobre la cartografía municipal.

#### **Linderos actualizados:**

*Norte, según consta en la Sede Electrónica de Catastro con propiedad del Ayuntamiento de Alicante, destinada a viario, en una línea de 33,63 metros.*

*Este, línea quebrada compuesta de cinco segmentos: según consta en la Sede Electrónica de Catastro con propiedad del Ayuntamiento de Alicante, destinada a viario, en una línea de 4,13 metros; con referencia catastral 9098701YH1499G0001RU, en línea quebrada de 22,14 metros, 2,27 metros, 0,79 metros y 35,94 metros.*

*Sur, con referencia catastral 9098701YH1499G0001RU, en una línea recta de 13,21 metros. Oeste, línea quebrada de dos segmentos: con referencia catastral 8997901YH1489F0001FJ, en línea recta de 20,41 metros; y con finca de la que se segrega, en una línea recta de 22,34 metros.*

**Cargas vigentes.** No disponible.

### **PARCELA 3**

**Descripción:** Terreno situado en la Partida de Los Ángeles, término de Alicante, de forma triangular.

**Procedencia y titularidad:** Es parte de la referencia catastral nº 8997901YH1489F0001FJ. Consta en la Sede Electrónica de Catastro a nombre de Inurban SA Unipersonal.



**Afección y superficie:** *Afectada parcialmente por la presente ocupación directa. Ocupa una superficie de cincuenta y siete metros cuadrados con cincuenta y tres centímetros cuadrados (57,53 m<sup>2</sup>), según medición sobre la cartografía municipal.*

**Linderos actualizados:**

*Este, con referencia catastral 9100109YH1590A0001AS, en una línea recta de 21,40 metros.*

*Sur, con parcela de la que se segrega, en una línea recta de 5,37 metros.*

*Noroeste, con finca de la que se segrega, en una línea recta de 22,52 metros.*

**Cargas vigentes.** *No disponible.*

**PARCELA 4**

**Descripción:** *Terreno situado en la Partida de Los Ángeles, término de Alicante, de forma casi triangular.*

**Procedencia y titularidad:** *Es parte de la referencia catastral nº 9296101YH1499E0001MS. Consta en la Sede Electrónica de Catastro a nombre de Aliseda SA (57,70 %) y Nozar SA 2,30 %).*

**Afección y superficie:** *Afectada parcialmente por la presente ocupación directa. Ocupa una superficie de nueve metros cuadrados con once centímetros cuadrados (9,11 m<sup>2</sup>), según medición sobre la cartografía municipal.*

**Linderos actualizados:**

*Norte, con referencia catastral 9100109YH1590A0001AS, en una línea recta de 13,21 metros.*

*Este, con referencia catastral 9098701YH1499G0001RU, en una línea recta de 0,32 metros.*

*Sur, con parcela de la que se segrega, en una línea recta de 13,22 metros.*

*Oeste, con referencia catastral 8997901YH1489F0001FJ, en una línea recta de 1,04 metros.*

**Cargas vigentes.** *No disponible.*

**PARCELA 5**

**Descripción:** *Terreno situado en la Partida de Los Ángeles, término de Alicante, de forma casi rectangular.*



Código Seguro de Verificación: 42268cee-3d83-4d6d-ab32-58c70e266978  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2020\_10197059  
Fecha de impresión: 30/07/2020 13:00:50  
Página 6 de 8

FIRMAS  
1.- ROSA FERRER RUBIO - NIF:20782042R, 15/07/2020 09:40  
2.- ADRIAN SANTOS PEREZ NAVARRO - NIF:48567760V (Concejal), 22/07/2020 17:44  
3.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS - NIF:09280507F (Vicesecretario), 23/07/2020 10:33  
4.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2020DEG008381 23/07/2020

**Procedencia y titularidad:** Es parte de la referencia catastral 9098701YH1499G0001RU. Consta en la Sede Electrónica de Catastro a nombre de Inurban SA Unipersinal.

**Afección y superficie:** Afectada parcialmente por la presente ocupación directa. Ocupa una superficie de setenta y seis metros cuadrados con cincuenta y dos centímetros cuadrados (76,52 m<sup>2</sup>), según medición sobre la cartografía municipal.

**Linderos actualizados:**

**Norte,** según consta en la Sede Electrónica de Catastro, con referencia catastral 9100109- YH1590A0001AS y con Ayuntamiento de Alicante, en una línea recta de 35,76 metros.

**Este,** con parcela de la que se segrega, en línea recta de 2,07 metros.

**Sur,** con parcela de la que se segrega, en línea recta de 36,24 metros.

**Oeste,** con referencia catastral 9100109YH1590A0001AS, en una línea recta de 2,27 metros.

**Cargas vigentes.** No disponible.

**PARCELA 6**

**Descripción:** Terreno situado en la Partida de Los Ángeles, término de Alicante, de forma irregular.

**Procedencia y titularidad:** Sin referencia catastral. Consta en la Sede Electrónica de Catastro a nombre del Ayuntamiento de Alicante.

**Afección y superficie:** Afectada parcialmente por la presente ocupación directa. Ocupa una superficie de mil ciento veintinueve metros cuadrados con dieciséis centímetros cuadrados (1.129,16 m<sup>2</sup>), según medición sobre la cartografía municipal.

**Linderos actualizados:**

**Norte,** con línea quebrada de tres segmentos: con referencia catastral 9100109YH1590A0001AS, en una línea recta de 27,79 m y línea recta de 29,44 m; y con la calle Pintor Roberto Ruiz Morante, en una línea recta de 14,12 metros.

**Este,** con espacio ajardinado, en una línea recta de 47,75 metros.

**Sur,** con línea quebrada de tres segmentos: con referencia catastral 9098701YH1499G0001- RU, en línea recta de 13,61 metros, y con referencia catastral 9100109YH1590A0001AS, en una línea quebrada de 4,13 m y 33,63 m.



*Oeste, con referencia catastral 9100109YH1590A0001AS, en una línea recta de 16,24 metros.*

**Cargas vigentes.** No disponible.

## B) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

La reserva de aprovechamiento que les corresponde a cada propietario por la ocupación directa de cada metro cuadrado de suelo, destinado a espacio libre zona ajardinada y vial, es de 0,8622 metros cuadrados construidos, de uso residencial, que se harán efectivos en las unidades de ejecución 4 y 5 del sector APD/2, Cerámica Santo Tomás. Los propietarios no tienen el deber legal de sufragar las obras de urbanización de las citadas unidades de ejecución. La equivalencia a metros cuadrados edificables (m<sup>2</sup>t) de un determinado uso, aplicando un coeficiente corrector de homogenización, se determinará en el proyecto de reparcelación de las unidades de ejecución 4 y 5 del sector APD/2. No corresponde la indemnización de otros derechos.

PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA:		CONEXIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 4 Y 5 DEL SECTOR APD/2, CERÁMICA SANTO TOMÁS		
Nº	Titular	Referencia Catastral	Superficie (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> c residencial)
1	Cdad. gral. propietarios pl. Mediterráneo	9100109YH1590A0001AS	649,74	532,20
2	Cdad. gral. propietarios pl. Mediterráneo	9100109YH1590A0001AS	690,54	565,62
3	Inurban SA Unipersonal	8997901YH1489F0001FJ	57,53	47,12
4	Aliseda SA (57,70%) Nozar SA (42,30%)	9296101YH1499E0001MS -0002QD -0003WF	9,11	7,46
5	Inurban SA Unipersinal	9098701YH1499G0001RU	76,52	62,68
6	Ayuntamiento de Alicante	Sin referencia catastral	1.129,16	924,89

## C) UNIDAD DE EJECUCIÓN EN LA QUE HA DE HACERSE EFECTIVO EL APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento será efectivo en las unidades de aprovechamiento 4 y 5 del sector APD/2, Cerámica Santo Tomás, que están pendientes de ejecutar.



Código Seguro de Verificación: 42268cee-3d83-4d6d-ab32-58c70e266978  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2020\_10197059  
Fecha de impresión: 30/07/2020 13:00:50  
Página 8 de 8

FIRMAS  
1.- ROSA FERRER RUBIO - NIF:20782042R, 15/07/2020 09:40  
2.- ADRIAN SANTOS PEREZ NAVARRO - NIF:48567760V (Concejal), 22/07/2020 17:44  
3.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS - NIF:09280507F (Vicesecretario), 23/07/2020 10:33  
4.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2020DEG008381 23/07/2020

**Segundo.** Se advierte de que, debido a que las propiedades no están delimitadas físicamente en el terreno, se ha optado por su identificación mediante la cartografía disponible en la sede Electrónica de Catastro, por lo que, durante el periodo de información pública los propietarios habrán de aportar sus títulos de propiedad, con base a los cuales se concretará y detallará el parcelario.

**Tercero.** Notificar a los interesados en el expediente la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes, con la advertencia de que disponen de un plazo de dos meses, desde la notificación, para efectuar una contraoferta para la cesión pactada del suelo, a través de una compensación económica o su integración en unidad de ejecución o en condiciones distintas a las ofertadas por la Administración. A la notificación se adjuntará una copia del documento sometido a este trámite.

**Cuarto.** Publicar un Edicto con el contenido de la presente resolución en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

**Quinto.** Con el resultado de la información pública, de las notificaciones, y previos los informes y demás trámites que fueran necesarios, someter el Proyecto a su aprobación.”