



Excmo. Ayuntamiento de Alicante  
Concejalía de Urbanismo

Número de  
decreto:  
2020DEG010757  
18/09/2020

**DECRETO.- INICIATIVA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CERÁMICA SANTO TOMÁS", APD/2, DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS.**

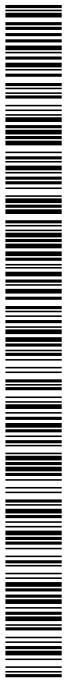
**A) ANTECEDENTES Y BREVE REFERENCIA A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**

1. Con fecha 3 de mayo de 2017, y nº de registro E2017028543, José María Carrasco presentó una instancia, en nombre y representación de JOSÉ MARÍA CARRASCO ARQUITECTO Y ASOCIADOS, S.L.P., y actuando también en nombre de las mercantiles INURBAN, S.A.U., y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., mediante la que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y 118 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP, en adelante), solicitó el inicio del procedimiento, en régimen de gestión urbanística por los propietarios, para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 4, del Plan Especial de Reforma Interior "Cerámica Santo Tomás" del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

A la instancia adjuntó dos documentos, denominados *SOLICITUD DE INICIO DE PROCEDIMIENTO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE UN PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA (SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA)*, y *PROPUESTA DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 DEL P.E.R.I. DE LA ZONA DE LA CERÁMICA SANTO TOMÁS DE ALICANTE*.

2. Como se ha dicho, se pretende programar la Unidad de Ejecución nº 4 del Sector APD/2, "Cerámica Santo Tomás", que cuenta con la ordenación pormenorizada contenida en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) "Cerámica Santo Tomás", aprobado definitivamente el 3 de febrero de 1989.

Constituye un ámbito de suelo clasificado como Suelo Urbano, con un avanzado grado de consolidación en casi todo su perímetro, pero cuya gestión y urbanización no se ha llevado a efecto.



## B) SOBRE LA ACTUAL INICIATIVA DE PROGRAMACIÓN. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y TRÁMITES REALIZADOS

1. Las características principales de la actual iniciativa de programación se relacionan en el Decreto de 4 de abril de 2018, al que nos remitimos en este punto.

2. Sobre la documentación presentada por las promotoras, fueron emitidos varios informes, en los que se señalaron algunas condiciones y observaciones que habían de ser tenidas en cuenta. Concretamente, se elaboraron los siguientes informes:

2.1. Informe del Departamento de Gestión Urbanística, de 28 de febrero de 2018.

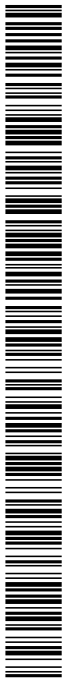
2.2. Informe del Servicio de Estudios, Proyectos y Viario, de 6 de febrero de 2018.

2.3. Informe del Servicio de Estudios, Proyectos y Viario, de 20 de marzo de 2018 (Complementario del anterior).

2.4. Informe de la Unidad Técnica de Cartografía y Topografía, de 23 de febrero de 2018.

3. Mediante el Decreto de 4 de abril de 2018 se resolvió admitir a trámite la iniciativa de Programación, para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 4 del Plan Especial de Reforma Interior APD/2, "Cerámica Santo Tomás", en régimen de gestión urbanística por los propietarios; remitir a las mercantiles los informes señalados en el punto anterior, para que sus determinaciones fueran tenidas en cuenta en la elaboración del PAI; proseguir las actuaciones previstas en el artículo 118.2 de la LOTUP, y requerir a tal efecto a las promotoras para que, en el plazo de TRES MESES, presentaran la documentación prevista en el artículo 111 de la LOTUP.

4. Con fecha 14 de agosto de 2018 y n.º de registro de entrada E2018060438, se aportó una instancia por Saray Muñoz Rico y Rafael Regalado Pareja, en representación de INURBAN, S.A. U., y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., en la que se solicitó que se tuviera por presentada, junto con la documentación que se adjuntaba, en CD, y que se continuara con el trámite del P. A. I. El día 12 de noviembre siguiente, los interesados presentaron una segunda instancia, acompañada de la documentación en soporte informático, para posibilitar el acceso a la misma.



5. Sobre la documentación, fueron emitidos sendos informes por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, de 13 de noviembre de 2018; el Departamento Técnico de Urbanización, de 11 de diciembre de 2018; y el Departamento Técnico de Zonas Verdes, de 22 de enero de 2019. Todos ellos proponían rectificaciones y aclaraciones de los documentos; por lo que, mediante un Decreto de 7 de febrero de 2019, se resolvió:

*Requerir a las mercantiles INURBAN, S.A.U., y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., la modificación de la documentación presentada el 14 de agosto de 2018, con registro de entrada E2018060438, para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 4 del Plan Especial de Reforma Interior APD/2, "Cerámica Santo Tomás", en los términos expuestos en los informes emitidos por los Departamentos de Gestión Urbanística, y de Urbanización, de fechas 13 de noviembre y 11 de diciembre de 2018, respectivamente, y en los del Departamento Técnico de Zonas Verdes, de 22 de enero de 2019.*

6. Atendiendo al requerimiento que se acaba de señalar, con fecha 8 de mayo de 2019, y n.º de registro E2019038519, se presentó un nuevo escrito, acompañado de un PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA U.E. Nº 4 DEL P.E.R.I. "CERÁMICA SANTO TOMÁS", APD/2, DEL P.G.M.O. DE ALICANTE . Y, el día 10 siguiente, otro, con n.º de registro E2019039089, al que se adjuntó la siguiente documentación:

- Proposición Jurídico-Económica y Propuesta de Convenio Urbanístico.
- Memoria de Viabilidad Económica.
- Memoria de Programa de Actuación Integrada.

7. Sobre la documentación citada en el punto 6. anterior, se emitieron los siguientes informes:

**7.1. Informe del Departamento Técnico de Urbanización, de 14 de junio de 2019.**

Se emitió en sentido favorable al contenido del Proyecto; si bien, se hicieron constar en el mismo algunas consideraciones, que han de ser tenidas en cuenta.

**7.2. Informes emitidos por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, de fechas 26 de junio y 23 de agosto de 2019.**

Tras analizar el contenido de los documentos de gestión, se puso de manifiesto que *la documentación con registro de entrada E2019039089, relativa al programa de actuación integrada para el desarrollo de la unidad de ejecución 4 del sector APD/2 "Cerámica Santo Tomás", no contiene la documentación prevista en el artículo 111 de la LOTUP, por lo que para continuar su tramitación deberá completarse y subsanar las observaciones que se relacionan en el informe.*

**7.3. Informe del Departamento Técnico de Zonas Verdes, de 19 de septiembre de 2019.**

En este caso, el Técnico autor señaló que se habían incluido las modificaciones que se solicitaron en su anterior informe de 22 de enero de 2019. No obstante, también se añadieron algunas condiciones, que han de ser tenidas en cuenta.

**8.** Los anteriores informes, en particular, los emitidos por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, motivaron el Decreto de 2 de octubre de 2019, mediante el que se resolvió:

*Requerir a las mercantiles INURBAN, S.A.U., y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., la modificación de la documentación presentada el 10 de mayo de 2019, con nº de registro E2019039089,-Proposición Jurídico-Económica y Propuesta de Convenio Urbanístico, Memoria para el desarrollo de la Actuación Integrada y Memoria de viabilidad económica del Programa de Actuación Integrada- para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 4 del Plan Especial de Reforma Interior APD/2, "Cerámica Santo Tomás", en los términos expuestos en los informes emitidos por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, de fechas 26 de junio y 23 de agosto de 2019, a cuyo efecto se le concede el plazo de un mes .*

**9.** El día 6 de febrero de 2020 y con n.º de registro E2020010405, INURBAN, S.A.U., presentó la siguiente documentación nuevamente rectificada:

- Proposición Jurídico-Económica y Propuesta de Convenio Urbanístico.
- Memoria de Viabilidad Económica.
- Memoria de Programa de Actuación Integrada.



**10.** La documentación fue informada el 30 de abril de 2020 por el Departamento de Gestión Urbanística, que concluyó su informe señalando que aquella *no cumple el requerimiento del Decreto de 2 de noviembre de 2019, relativo al segundo trámite de propuesta de modificaciones, por lo que no se considera apta para continuar su tramitación. Y se informa que contiene tales defectos que no se consideran subsanables puntualmente sino que precisa ser reelaborado en su integridad.*

**11.** Este informe de 30 de abril del año en curso fue remitido a INURBAN, S.A.U., que, presentó, el 15 de mayo de 2020, y con n.º de registro E2020028014, los siguientes documentos rectificandos:

- Informe de tasación.
- Proposición Jurídico-Económica y Propuesta de Convenio Urbanístico.
- Memoria de Programa de Actuación Integrada.
- Memoria de Viabilidad Económica.

Y, el día 7 de agosto de 2020, con n.º de registro E2020057609, completó la documentación, presentando la *Memoria de Sostenibilidad Económica.*

**12.** Con fecha 26 de junio de 2020, el Departamento Técnico de Gestión Urbanística ha emitido un informe sobre los documentos señalados en el punto 11. anterior. El informe *tiene un carácter preliminar y no entra a determinar exhaustivamente el contenido del documento, que será informado posteriormente en el momento procedimental oportuno. Pero, señala que las instancias con registro de entrada E2020028014 y E2020057609, contienen la documentación mínima exigida a un programa de actuación integrada, a excepción del proyecto de las obras programadas, que ya fue aportado anteriormente junto a la instancia E2019038519, el 8 de mayo de 2019. Asimismo, la documentación presentada, por los aspirantes a urbanizador, adjunta a las instancias E2019038519, E2020028014 y E2020057609, cumple los requisitos formales exigidos en el artículo 111 de la LOTUP, y, por consiguiente, -se propone que continúe la tramitación del expediente.*

### **C) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA (E2019038519, E2020028014 Y E2020057609)**

**1)** Como se acaba de señalar, se ha presentado la documentación correspondiente a la Alternativa Técnica y a la Proposición Jurídico-Económica de la Unidad de Ejecución nº 4 del Sector APD/2. En concreto, son los siguientes documentos:



A. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 DEL APD 2 "PERI CERÁMICA DE SANTO TOMÁS" (ALICANTE). PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO.

Incluye el siguiente contenido:

*1.- MEMORIA.*

*1.1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.*

*1.2.- PROMOTOR DEL PROGRAMA.*

*1.3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DE LA UE N.º 4.*

*1.4.- RÉGIMEN DE GESTIÓN POR PROPIETARIOS.*

*1.5.- LA RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR. LAS RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR CON EL AYUNTAMIENTO Y EL RESTO DE PROPIETARIOS.*

*1.6.- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES Y CARGAS DE URBANIZACIÓN.*

*2.- PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO.*

*3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.*

B. PROGRAMA DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Con el siguiente contenido:

*1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.*

*2.-PROMOTOR DEL PROGRAMA.*

*3.-MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN.*

*4.-CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO.*

*5.-ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DE LA UE NÚM. 4 DEL P.E.R.I. DE LA ZONA DE LA CERÁMICA DE SANTO TOMÁS.*

*6.-RÉGIMEN DE GESTIÓN POR PROPIETARIOS. CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.*

*7.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.*

*8.-CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.*

*9.-ESTIMACIÓN DE LOS COSTES Y CARGAS DE URBANIZACIÓN.*

*10.-PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.*

*11.-PLANOS.*

*12.-CONCLUSIÓN.*

### C. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### D. PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA U.E. Nº 4 DEL P.E.R.I. "CERÁMICA SANTO TOMÁS", APD/2, DEL P.G.M.O. DE ALICANTE.

2) En la Memoria del PAI se indica que su **objeto encaja con el que es propio de estos instrumentos y delimitan los artículos 108 y 110 de la LOTUP**. Básicamente, se citan los siguientes objetivos:

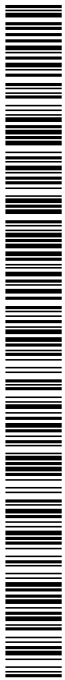
- Delimitar el ámbito de gestión urbanística.
- Ordenar el proceso de gestión urbanística del ámbito de la actuación.
- Regular las relaciones entre los propietarios, el urbanizador y la administración.
- Determinar los derechos y obligaciones, delimitando su contenido económico.
- Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas y ordenar el reparto equitativo de beneficios y cargas.
- Urbanizar completamente la U.E. N°4 del P.E.R.I. de la zona *CERÁMICA SANTO TOMAS*, realizando las obras de urbanización que se describen en el Proyecto de Urbanización, que integra la Alternativa Técnica de Programa.
- Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- Obtener gratuitamente a favor de la Administración los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, así como el porcentaje de aprovechamiento que le corresponde.

3) Las **cargas fijas totales** de urbanización con IVA se han cuantificado en la suma de **799.029,69 €**.

4) Se establece como **modalidad de retribución preferente** el pago de las cargas de urbanización en metálico. Si se opta por el pago en especie, se señala un coeficiente de canje del 0,3041.

5) En cuanto a los **plazos**, se proponen los siguientes:

1. Presentación de los textos refundidos que se requieran: 30 días.
2. Firma del Convenio Urbanístico: 15 días desde la aprobación del PAI.
3. Presentación del Proyecto de Reparcelación. Dos meses desde la notificación de la aprobación municipal del PAI.
4. Elevación a escritura pública del Proyecto de Reparcelación. 1 mes desde la aprobación municipal del Proyecto
5. Cuenta de Liquidación Definitiva: 2 meses desde la finalización de la obra de urbanización.



6. Obras de Urbanización: En el plazo máximo de treinta días desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se firmara el acta de replanteo, con un plazo de ejecución de cuatro meses.

7. Edificación: se prevé la edificación de los solares resultante en un año, contado a partir de la recepción municipal de las obras de urbanización.

#### **D) INFORME SOBRE DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.**

Como ya se ha dicho con anterioridad, sobre los documentos presentados con n.º de registro E2020028014 y E2020057609, con fecha 26 de junio de 2020, el Departamento Técnico de Gestión Urbanística ha emitido un informe, que tiene un carácter preliminar y no entra a determinar exhaustivamente el contenido del documento, que será informado posteriormente en el momento procedimental oportuno. Se señala que los documentos cumplen los requisitos formales exigidos en el artículo 111 de la LOTUP, y se propone que se continúe la tramitación del expediente.

En coherencia con lo anterior, se añade que la exposición pública del Programa es un acto de trámite que no conlleva ningún pronunciamiento municipal sobre el contenido sustancial de los documentos. Este contenido, así como las y las alegaciones e informes que, en su caso, se presenten, serán objeto de otros informes posteriores.

#### **E) CONTINUACIÓN DEL PROCEDIMIENTO APROBATORIO EN RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA POR LOS PROPIETARIOS**

Una vez admitida a trámite la iniciativa de programación, aportada por las mercantiles promotoras con la documentación exigida por el artículo 111 de la LOTUP, y habiéndose comprobado que formalmente cuenta con el contenido legal requerido, procede someter el Programa a la fase de participación pública, para lo que se requiere de un trámite de información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, (art. 57.1. a) LOTUP, según ley 1/2019) asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley, que, en síntesis, son: consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, notificación a los titulares, anuncios en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana» y en prensa escrita de gran difusión, y puesta a disposición del público de los documentos.





Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos interesados, en caso de haberlos, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas (art. 57.1. b) LOTUP, según ley 1/2019).

La competencia para iniciar el trámite de información pública corresponde al Alcalde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en relación con el artículo 124.4.ñ) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, y , por su delegación de 17 de junio de 2019, al Concejal de Urbanismo.

A la vista de cuanto antecede, **resuelvo:**

**Primero.** Someter a información pública el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 4, del Plan Especial de Reforma Interior APD/2, "Cerámica Santo Tomás", del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante, presentado por las mercantiles INURBAN, S.A.U., y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A.

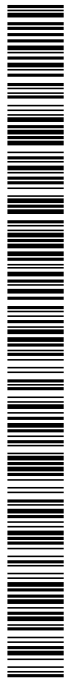
La documentación que se expone al público es la siguiente:

- *PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA U.E. Nº 4 DEL P.E.R.I. "CERÁMICA SANTO TOMÁS", APD/2, DEL P.G.M.O. DE ALICANTE*, presentado el 8 de mayo de 2019, con n.º de registro E2019038519.
- Documentación que acompaña a la instancia de 15 de mayo de 2020, con n.º de registro E2020028014 (Informe de tasación, Proposición Jurídico-Económica y Propuesta de Convenio Urbanístico, Memoria de Programa de Actuación Integrada y Memoria de Viabilidad Económica).
- Memoria de Sostenibilidad Económica, presentada el 7 de agosto de 2020, y con n.º de registro E2020057609.

**Segundo.** Publicar anuncios al respecto en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, en prensa escrita de gran difusión y en la página web municipal.

**Tercero.** Advertir de que la información pública tendrá una duración de 45 días hábiles, contados desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, y que durante dicho periodo podrá examinarse la documentación del Programa, tanto en la página web municipal como en la Oficina de Información Urbanística, sita en la Plaza del Ayuntamiento, n.º 5, bajo, y se podrán presentar alegaciones al respecto.





**Cuarto.** Realizar consulta a las empresas suministradoras de servicios públicos urbanos (agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones), para que, en el plazo máximo de 45 días, emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística; con los efectos que se señalan en el artículo 53, apartado 2, de la LOTUP. A las empresas señaladas se les remitirá una copia de la Alternativa Técnica del Programa, en formato digital.

**Quinto.** Notificar este Decreto a las propietarias que han presentado la iniciativa, a los demás titulares de suelo, y a las empresas suministradoras de servicios públicos urbanos (agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones).