



PROGRAMA DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 DEL P.E.R.I. DE LA ZONA DE LA CERAMICA SANTO TOMÁS DE ALICANTE.



C/ San Fernando, 52 – bajo
03001 – Alicante
966 937 498
info@ingenyas.com

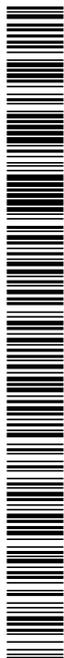
www.ingenyas.com

NºExpte: 003-17

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
CONTENIDO

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.



NºExpte: 003-17

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

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

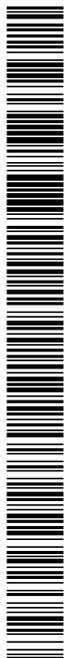
El presente documento tiene por objeto formular el PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, al que se refiere el artículo 108 de la Ley 5/2.014 de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, el Urbanismo y el Paisaje (LOTUP) con la finalidad de promover un programa de actuación integrada de iniciativa particular para desarrollar la Unidad de Ejecución Nº4 del P.E.R.I. de la zona de la CERÁMICA SANTO TOMAS, de Alicante.

La aprobación del presente Programa, legitima la urbanización en régimen de gestión por los propietarios, conforme establece el artículo 114.2 LOTUP, régimen que se caracteriza por ser de excepción licitatoria. No hay concurrencia para tramitar la alternativa técnica y tampoco para la selección del urbanizador. La estructura de la propiedad que justifica el expresado régimen viene identificada en el correspondiente apartado de esta Memoria.

La tramitación del presente Programa se incardina procedimentalmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 5/20014 de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP) "Régimen de gestión por los propietarios". En el apartado correspondiente de esta Memoria se define el procedimiento a seguir para su aprobación.

El objeto del presente programa encaja con el que es propio de estos instrumentos y delimitan los artículos 108 y 110 de la LOTUP. A saber:

- a) Delimitar el ámbito de gestión urbanística que constituye la UE Nº4 del PERI SANTO TOMAS, para su programación y ejecución conjunta (art. 108.e LOTUP). Esta delimitación cumple las determinaciones del artículo 72.1 y 2 de la LOTUP.
- b) Ordenar el proceso de gestión urbanística del expresado ámbito (art. 108.a LOTUP). El apartado 10 de la Memoria establece los plazos para el desarrollo de la actuación, determinándose el correspondiente a las obras de urbanización.
- c) Regular las relaciones entre propietarios, urbanizador y administración (art. 108.b LOTUP). En este supuesto, el programa prevé conforme al artículo 114 LOTUP la asignación de la condición de Urbanizador a los proponentes, al tener más del 60% de la propiedad del suelo, bajo el régimen de gestión urbanística por los propietarios. La Memoria regula relaciones entre propietarios y de estos con el Urbanizador, fijando coeficiente de retribución, además de regular las relaciones con la Administración actuante.
- d) Determinar los derechos y obligaciones, delimitando su contenido económico (art. 108.e LOTUP). El Programa establece los costes y cargas de la urbanización en el apartado 9de la Memoria.
- e) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas (art. 110.a LOTUP) y ordenar el reparto equitativo de beneficios y cargas (art. 110.f LOTUP). Se elaborará, - aunque no forma parte de la alternativa técnica de Programa-, el Proyecto de Reparcelación forzosa de la UE, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la LOTUP.
- f) Urbanizar completamente la UE Nº4 del P.E.R.I. de la zona CERÁMICA SANTO TOMAS, realizando las obras de urbanización que (art. 110.b LOTUP) se describen en el



NºExpte: 003-17

Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.RI. de la Zona de La Cerámica Santo Tomás de Alicante

Proyecto de Urbanización (art. 174 y 175 LOTUP) que integra la Alternativa Técnica de Programa

- g) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes (art. 110.e LOTUP). En este caso, el Ayuntamiento pondrá a disposición del Urbanizador de los terrenos necesarios para ejecutar las obras de urbanización de conexión de la Unidad de Ejecución.
- h) Obtener gratuitamente, a favor de la administración (art. 110.e LOTUP):

Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación de la UE-4 del APD2 de la CERAMICA SANTO TOMAS (PERI SANTO TOMAS).

En este caso resulta de aplicación el artículo 77 de la L.O.T.U.P. que determina: *“c) En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, sin incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del 5% del aprovechamiento tipo.”*

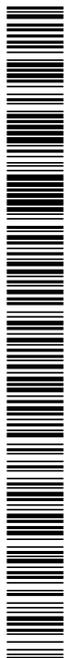
En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, sin incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, donde no se haya cumplido con los deberes y cargas urbanísticos correspondientes, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del 5% de aprovechamiento tipo. *“En cumplimiento del citado artículo, a la administración le corresponde el 5% del aprovechamiento tipo y a los propietarios el restante 95%.”*

Por último, con el presente Programa de Actuación Integrada las dos mercantiles promotoras del PAI vienen a desarrollar la gestión urbanística tras el Decreto de la Concejala de Urbanismo de fecha 4 de abril de 2018, que admitía a trámite la propuesta de programación y mediante el cual se resolvía que el Programa de Actuación Integrada, al no incluir un instrumento de planeamiento urbanístico, no está sujeto al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 21/2.013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Ley 5/2.014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Desde entonces se ha venido trabajando en el expediente y para la redacción de este documento se ha tenido en consideración lo dispuesto en el Decreto de 7 de febrero de 2019 (Trámite de propuesta de modificaciones nº 2019DEG001518), el Decreto de 2 de noviembre de 2019 (Trámite de propuesta de modificaciones nº 2019DEG011550, incluidos los informes emitidos por el Departamento Técnico de Gestión Urbanística, de fechas 26 de junio y 23 de agosto de 2019), además, el oficio del Servicio de Gestión Urbanística de fecha 16 de enero de 2020 y el informe de la Jefatura del Servicio de Gestión Urbanística de 30 de abril de 2020.

2.-PROMOTOR DEL PROGRAMA.

Como consta en los Antecedentes de este expediente, las mercantiles INURBAN, S.A.U. y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., son las propietarias mayoritarias de terrenos en el ámbito de actuación, que es la UE 4 del PERI SANTO TOMAS en Alicante. Estas desarrollan la unidad de ejecución, por lo que es de aplicación el artículo 114 de la LOTUP, por el que la administración puede asignar la condición de agente urbanizador en régimen de gestión a los propietarios. En este caso la designación del urbanizador se acuerda en régimen de excepción licitatoria.



NºExpte: 003-17

Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.RI. de la Zona de La Cerámica Santo Tomás de Alicante

En el caso que nos ocupa no hay un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico, ya que en el PERI SANTO TOMAS se contempla la ordenación pormenorizada del ámbito, por lo que es de aplicación el artículo 48.c de la LOTUP el órgano ambiental y territorial es el Ayuntamiento de Alicante, quien ha aprobado las determinaciones que se deben cumplir en el desarrollo de la unidad de ejecución según su Decreto de la Concejala de Urbanismo, de fecha 4 de abril de 2018.

3.-MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN.

El presente PAI se formula o redacta dentro del siguiente marco jurídico:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y sus modificaciones.
- Decreto 3/2004, de 16 de enero, por el que se crea el Consejo Valenciano de Urbanismo y Vivienda.
- Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanísticos y territoriales de la Comunitat Valenciana.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Plan general de ordenación urbana del municipio de Alicante, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1.987.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (Actualizado por el artículo único 1.a) de la Orden HAC/1272/2019, de 16 de diciembre).

4.-CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

La documentación propia del presente programa presenta dos singularidades. La gestión que se propone cuenta con ordenación previa pormenorizada, de ahí que no se acompañe una propuesta de ordenación urbanística. Por otro lado, al ser el sistema adoptado, el de gestión por los propietarios, la correspondiente Proposición Jurídico Económica se integrará de Memoria y Convenio Urbanístico.

El artículo 111 de LOTUP establece el contenido documental del Programa de Actuación Integrada (PAI), que es la que se acompaña a este expediente y que consiste en los documentos siguientes:

- Memoria del Programa.
- Proyecto de Urbanización



NºExpte: 003-17

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

- Proposición Jurídico –económica. Incluye Memoria de Viabilidad Económica y Propuesta de Convenio.

El documento de reparcelación que servirá para la cesión de los suelos con destino a dominio público se redactará una vez aprobados los documentos adjuntos a este Programa de Actuación Integrada y adjudicada la condición de urbanizador a las dos mercantiles que suscriben esta Alternativa.

5. AMBITO DE ACTUACIÓN: DELIMITACIÓN DE LA U.E. Nº4 DEL P.E.R.I. DE LA ZONA DE LA CERÁMICA DE SANTO TOMAS DE ALICANTE.

El Programa se plantea para el desarrollo de la única Unidad de Ejecución 4 del Plan Especial de Reforma Interior de la zona de la Cerámica Santo Tomás, con propuesta de delimitación de la misma, pero sin alterar la delimitación contenida en el Plan Especial de Reforma Interior citado respecto al ámbito de ejecución de la obra ni se varía el aprovechamiento tipo, manteniéndose la proporcionalidad entre suelo lucrativo y suelo dotacional.

La ordenación pormenorizada de la presente propuesta mantiene la ordenación viaria y la estructura de las manzanas que establece el P.E.R.I., de tal forma que la ordenación resultante mantenga una comunicación idónea con la estructura y redes de servicios del municipio. No tendría sentido, con la estructura viaria existente en el entorno, que esta propuesta pretendiera su modificación, por lo que consideramos la opción más correcta el mantenimiento de la ordenación viaria.

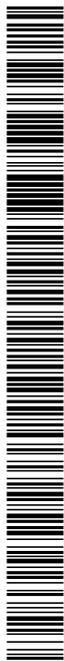
La Unidad de Ejecución viene perfectamente delimitada por el P.E.R.I., siendo sus límites los siguientes: Norte, con manzanas de la antigua UE 3 del mismo P.E.R.I.; Sur, avda. Jaume I; Este, con manzanas de la antigua UE 5 del mismo P.E.R.I.; y Oeste, Avda. de Novelda en parte, y con manzanas de la antigua UE 3 del mismo P.E.R.I.

El P.E.R.I., que dividía el sector en 5 “unidades de actuación”, de las cuales se habrían desarrollado dos (la U.A. núm. 1 y la U.A. núm. 3). El objeto de la solicitud afectaría a la U.A. núm. 4, la cual ocuparía la parte sureste del P.E.R.I. y está configurada como una zona de perímetro irregular con dos de sus lados coincidentes con el perímetro exterior del sector. El área afectada en relación a su entorno urbano inmediato, sería:

-**Su borde Sur:** afectado por Vía Parque, ocupando terrenos del sector que ya fueron urbanizados en el año 2009 por la Generalitat Valenciana con motivo de las obras de Urbanización de la Vía Parque – Tramo Parque Lo Morant – Avda. Universidad.

-**Su borde Oeste:** se apoya en la Avda. de Novelda, ocupando terrenos que también fueron urbanizados por la Diputación de Alicante en torno al año 1986 con motivo de la realización de las obras del Proyecto de Desdoblamiento de calzada de la Carretera AV. 2203 Alicante a San Vicente del Raspeig entre los P. K. 2 Y 6 y enlace de acceso a la Universidad.

-**Su borde Este:** linda con una zona clasificada como suelo urbano, que actualmente no está urbanizada, pero que en cambio no está dentro del ámbito del PERI.



NºExpte: 003-17

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

-Su borde Norte: linda con la Calle Ignacio Pérez Sarrió, la cual se encuentra urbanizada en la parte que se incluyó en la U.A. núm. 3.

Las superficies de la propuesta, según P.E.R.I., son las siguientes:

LÍMITE SUPERFICIE U.E.	11.382 m ²
VIARIO RODADO	4.369 m ²
VIARIO PEATONAL	1.176 m ²
ZONA AJARDINADA	1.135 m ²
EQUIPAMIENTO	380 m ²
SUELO LUCRATIVO (Edificación abierta)	4.322 m ²

Y conforme medición realizada, según levantamiento taquimétrico, es la siguiente:

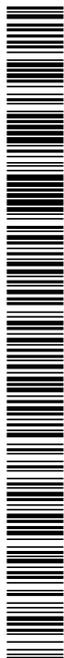
LÍMITE SUPERFICIE U.E.	11.431,39m ²
VIARIO RODADO	4.615,97 m ²
VIARIO PEATONAL	1.113,04 m ²
ZONA AJARDINADA	1.246,47 m ²
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	383,93 m ²
RESIDENCIAL PRIVADO	4.071,98 m ²

Conforme al artículo 9 de las Ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior de la zona de la Cerámica Santo Tomás, en la Unidad de Ejecución 4, para ser edificable una parcela se precisa que admita el levantamiento de un edificio con las condiciones geométricas que para estas unidades se expresan en las Ordenanzas mencionadas y que resultan de aplicación.

La Edificabilidad, con independencia de las obras de urbanización ya ejecutadas por la Administración Pública, que corresponde a la Unidad de Ejecución 4, conforme al P.E.R.I. aprobado, es la siguiente:

-En uso comercial en planta baja, y residencial en el resto, de 1,9567 m²s/m²t, siendo la ocupación máxima del suelo el 55% de la superficie de cada manzana, con un máximo de ocho plantas y mínimo la que pueda resultar de la aplicación de las ordenanzas. La altura de la edificación será constante en cada tramo lineal, y en el punto medio de un tramo, la altura máxima será de 4,5 metros en planta baja comercial más 3 metros por cada planta de pisos, medidos en los términos que señala el PGMO.

-En uso docente, 1 m²s/m²t, siendo en este caso la ocupación máxima del suelo el 50% de la superficie.



NºExpte: 003-17

Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.RI. de la Zona de La Cerámica Santo Tomás de Alicante

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

Se formula el presente documento por las mercantiles INURBAN S.A.U., con CIF. A-30.135.875 y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., con CIF. A-53.315.982, ambas para este documento con domicilio designado a estos efectos en C/San Fernando 52 bajo, 03001 Alicante, representada en este acto por INURBAN, S.A.U., por D^º Saray Muñoz Rico y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A. por D. Rafael Regalado Pareja.

Las expresadas sociedades son propietarias de más del 60% de la actuación, de la totalidad de los terrenos integrantes en el ámbito de la UE 4 del PERI SANTO TOMAS, objeto del presente Programa de Actuación Integrada. Así el Ayuntamiento de Alicante es titular en el ámbito de la UE N^º4 de los bienes de dominio público que constituyen determinados viales incluidos en la citada UE en su perímetro. Por lo que la propuesta cumple los requisitos materiales establecidos en el artículo 114.1 de la LOTUP para la modalidad de gestión por los propietarios, prevista en el artículo 113 de la LOTUP, al ser las mercantiles proponentes propietarias de más del 60% de los terrenos integrantes de la expresada UE N^º4, con la excepción de los bienes municipales a que se ha hecho referencia.

Conforme al artículo 114.1.b para la asignación de la condición de urbanizador se debe dar la circunstancia de que dispongan de *“más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público”*.

Respecto al expresado régimen de gestión, el artículo 114.3 de la LOTUP, contempla la designación del Urbanizador en régimen de excepción licitatoria, de manera que la aprobación del presente Programa de Actuación Integrada implicará la designación de INURBAN, S.A.U. y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., como urbanizador, en los términos establecidos en la presente memoria y en el convenio urbanístico que lo integra, a suscribir con la Administración.

El sistema de gestión que se propone constituye la segunda opción, después de la ejecución directa por la administración (art. 113.1 de la LOTUP), que establece la Ley Urbanística Valenciana, en su artículo 113.2 en el orden de preferencia. Así pues, su adopción, cumplidos los requisitos materiales que fija el art. 114 de la LOTUP, es reglada y debida. Se trata pues de un sistema de gestión privada en el que se encomienda la tarea y responsabilidad del urbanizador a los propietarios del suelo, en este supuesto a las mercantiles INURBAN, S.A.U. y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., que representan la propiedad de más del 60% de los terrenos y el trámite de todos los documentos que integran el presente programa, ya sean los propios de la Alternativa Técnica, Proyecto de Urbanización, como los propios de la Proposición Jurídico Económica, la Memoria y el Convenio, no están sujetos a concurrencia y licitación, como una de las características de este sistema de gestión.

En cuanto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general que resulta de los artículos 118.2 y 156 de la LOTUP. Sin embargo, el coste provisto de transformación del presente programa está por debajo del umbral que establece el artículo 156.2 de la LOTUP, que conforme a la afección de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público y sus actualizaciones, se sitúa en 5.350.000€. De ahí que no sean de aplicación las reglas, propias de la legislación de contratos del sector público (concurrencia, calificación del contratista, etc.) en el presente programa.



NºExpte: 003-17

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

7.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Que como ya hicieron constar los interesados en su instancia con registro de entrada E2017069387 en la que se aportaron certificaciones registrales. Las mercantiles aspirantes para urbanizar disponen de más de un 60 por cien de la superficie del ámbito de actuación, conforme al art. 114 LOTUP, y se ha realizado una investigación de la titularidad del suelo que permita acreditarlo con rigor.

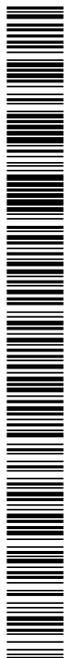
La propiedad de la Unidad de Ejecución núm. 4 del P.E.R.I. de la zona de la Cerámica Santo Tomás de Alicante se concreta, en los términos expuestos en el apartado anterior, mayoritariamente a favor de las mercantiles INURBAN, S.A.U. y MEDING TÉCNICA DE GESTIÓN, S.A., que son titulares de las fincas que se describen a continuación:

A) Propiedades INURBAN, S.A.U.

Finca Registral núm. 1839 del Registro de la Propiedad de Alicante núm. 8.
Descripción: Urbana. Solar sito en Alicante, Partida de los Ángeles, Calle Ignacio Pérez Sarrió 27 y calles en proyecto, con una superficie de siete mil ciento diez metros cuadrados, siendo este un resto no determinado, tras una segregación de mil cuatrocientos metros cuadrados que pasó a formar la finca 4.883, según nota puesta a su margen de fecha 23 de abril de 2003, y siendo los linderos de la originaria finca matriz los siguientes: por el Norte, con D. Manuel García Jover, la mercantil "Provilesa", y calle; por el sur, Dña. Carmen Romero Fernández, D. Vicente Sempere Leal, la misma Dña. Carmen Romero Fernández, D. José Aracil Fernández, D. José Aracil Vidal, Excelentísimo Ayuntamiento de Alicante, D. Manuel García Jover, Dña. Manuela Calderón Abellán, Don Francisco Piñero Pérez, D. Ezequiel Budí Torres, D. Vicente Carbonell Sirvent, D. Manuel Cartagena Santos y D. Manuel Pastor Bastos; por el Este con D. Eliseo Gómez; y por el Oeste, con la mercantil "Provilesa", calle en proyecto y parcela 116 de la Avda. de Novelda de propietario desconocido. Referencia Catastral 8997901 YH1489F 0001FJ.

Titularidad: INURBAN, S.A. con C.I.F A30135875, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca. En virtud de la escritura de Compra otorgada en Alicante/Alacant, ante D. Francisco Pascual Peral Ribelles, el 14 de Febrero de 2006, según la inscripción 2ª, obrante al folio 163 del Libro31, Tomo 31, de fecha 18 de Marzo de 2016.

Finca Registral núm. 3970 del Registro de la Propiedad de Alicante núm. 8.
Descripción: Urbana. Parcela de tierra rústica e la partida de Los Ángeles, del término municipal de Alicante. Tiene una forma sensiblemente, con una superficie aproximada de un triángulo rectángulo, con una superficie aproximada de mil ochocientos metros cuadrados, en cuyo interior existen unas construcciones inacabadas que sirven para albergue del ganado. La nueva finca linda: por su lado Sur, que es uno de los catetos del triángulo, mide 42,45 m2, y por él linda con el resto de la finca de donde se segrega; su lado Oeste es otro cateto, es otro cateto, mide 62 m, y por él, linda con pared de la Cerámica de Don Antonio Ramón Borja; y los lados Norte y Este, constituyen la hipotenusa quebrada y bombeada hacia fuera, lindando las dos primeras rectas componentes de la quebrada de 29 m y 12,40 m con pared también del Sr. Borja, y las otras dos de 12 m y 24,50 , con tierras de la



NºExpte: 003-17

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

finca Lo Morant, propiedad que fue de Don Miguel Mas, camino de en medio, el cual sirve de acceso a ambas rústicas y sus correspondientes construcciones.

Título: INURBAN, S.A. con C.I.F. núm. A30135875, titular de pleno dominio de la totalidad de este finca. En virtud de la escritura de Compra otorgada en Alicante/Alacant, ante D. Francisco Pascual Peral Ribelles, de 23 de Febrero de 2006, según la inscripción 2ª, obrante al folio 5 del Libro 74, Tomo 74, de fecha 22 de Marzo de 2006.

Finca Registral núm. 3971 del Registro de la Propiedad de Alicante núm. 8.

Descripción: Terreno que mide la superficie de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados, situado en Partida de los Ángeles, término de Alicante. Lindante por e Norte y Oeste, con herederos de Don Manuel García Jover; Sur, propiedad de Manuel Ibáñez Rodes; y Este, con camino.

Título: INURBAN, S.A. con C.I.F. núm. A30135875, titular de pleno dominio de la totalidad de esta finca. En virtud de la escritura de Compra otorgada en Alicante/Alacant, ante D. Francisco Pascual Peral Ribelles, de 23 de Febrero de 2006, según la inscripción 2ª, obrante al folio 9 del Libro 74, Tomo 74, de fecha 22 de Marzo de 2006.

B) Propiedades de MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A.

Finca Registral núm. 4884 de Registro de la Propiedad de Alicante núm. 8.

Descripción: Urbana. - Parcela en la partida de Los Ángeles, con una total cabida de cuatro mil cincuenta y tres metros con noventa y cinco decímetros cuadrados. Está situada en la unidad de actuación núm. 4 de P.E.R.I. APD/2, Cerámica Santo Tomás. Es de forma irregular, y linda; por el Norte, con calle en proyecto denominada 9 que le separa de la manzana 2 de la Urbanización y del Centro docente y Don Manuel García José; por el Sur, con espaldas de fincas recayentes en la calle Pérez de Sarrió y en parte con esta misma calle y con la mercantil Contain, S.L.", por el Este, con la mercantil "Contain, S.L.", y por el Oeste, en parte la Avenida de Novelda, parte casa número dieciocho de tal Avenida y parte casa de calle Pérez Sarrió.

Título: MEDING PROYECTOS Y OBRAS S.A. con C.I.F. A53315982 (actualmente MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A.), titular del Pleno dominio de la totalidad de esta finca. En virtud de la escritura de permuta otorgada en Alicante/Alacant, ante Don Augusto Pérez Coca Crespo, el 13 de Abril de 2012, según la inscripción 2ª, obrante al folio 171 del Libro 93, Tomo 93, de fecha 16 de Mayo de 2012.

Las mercantiles aspirantes para urbanizar disponen de más de un 60 por cien de la superficie del ámbito de actuación, conforme al art. 114 LOTUP, y se ha realizado una investigación de la titularidad del suelo que permita acreditarlo con rigor.

Además de las propiedades señaladas y recogidas en este documento, existen, desde el punto de vista catastral y registral, sin que se haya tenido en cuenta las expropiaciones y actuaciones administrativas que han afectado con carácter previo a la U.A. 4, el siguiente listado de propietarios incluidos en el ámbito de actuación:



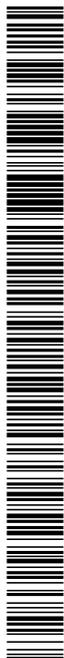
NºExpte: 003-17

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

1. Propietarios Registrales.

P.E.R.I. APD/2 CERAMICA SANTO TOMAS U.A. Nº4					
DATOS REALES				DATOS REGISTRALES	
Nº PARC	SUP	SUP en UA 4	PROPIETARIO	Nº	SUP
1	1865,90	1865,90	INURBAN	3.970	1800
2	7110,00	2261,31		1839	7110 (No contempla afección vía parque)
3	1002,49	146,12	PROVILESA	85944	515,80
4	189,52	92,46	AYTO ALICANTE	-	
5	168,39	93,72		-	
6	3583,46	3583,46	MEDING PROYECTOS Y OBRAS SA (AHORA MEDING TECNICA DE GESTIÓN, S.A.)	4884	4053,95
7	102,11	102,11	PROVILESA	85940	96,64
8	156,13	156,13			
9	77,86	77,86	MANUEL SEONE NEGREIRA	11727	149,63
10	77,87	77,87			
11	110,34	110,34	VICENTE AMAT PEREZ		
12	98,12	98,12	MANUEL ALIAGA MARTINEZ		
13	134,18	134,18	PROVILESA	85942	130,50
14	80,43	80,43	PASCUAL SEMPERE MOTA		
15	87,44	87,44	JUAN LUIS GUILLÉN ORTIZ	66511 BIS	122,50
16	156,64	156,64	CARMEN CARBONELL SIRVENT		
17	83,47	83,47	PROVILESA	85938	154,80
18	74,21	74,21			
19	80,41	80,41	PROVILESA	85946	248,00
20	84,47	84,47			
21	58,10	58,10			
22	103,23	103,23	ANTONIO ESCODA RUBIO		
23		434,50	INURBAN	3971	450,00
24	1145,53	1145,53	VIAL PÚBLICO		1.145,53
25	67,27	67,27	AYTO ALICANTE		
26	71,55	71,55			
27	110,58	55,17			
		11382,00			

El Ayuntamiento incorpora dudas sobre titularidad con respecto a la C.P. Plaza Mediterráneo.



NºExpte: 003-17

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

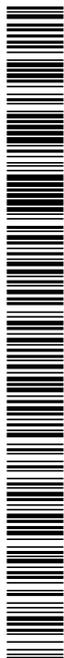
2. Propietarios Catastrales.

P.E.R.I. APD/2 CERAMICA SANTO TOMAS U.A. Nº4		
DATOS CATASTRALES		
Nº PARC	REFERENCIA	TITULAR
1	8999102YH1489H0001QS	INURBAN S.A. UNIPERSONAL
2	8997901YH1489F0001FJ	INURBAN S.A. UNIPERSONAL
3	VIARIO PÚBLICO	
4	8997927YH1489F0001PJ	JOSE RIPOLL RUIZ
5	8997926YH1489F0001QJ	JOSE RIPOLL RUIZ
6	8898519YH1489H0001IS	MEDING TÉCNICA DE GESTIÓN, S.A.
7	8898503YH1489H0001YS	JOSE RIPOLL RUIZ
8	8898504YH1489H0001GS	JOSE RIPOLL RUIZ
9	8898505YH1489H0001QS	MANUEL SEOANE NEGREIRA
10	8898506YH1489H0001PS	MANUEL SEOANE NEGREIRA
11	8898507YH1489H0001LS	GRUPO INMOBILIARIO 1751, S.L. Y LUIS FRANCISCO SALA SEGURA
12	8898508YH1489H0001TS	GRUPO INMOBILIARIO 1751, S.L. Y MARIA JOSE SALA SEGURA
13	8898509YH1489H0001FS	JOSE RIPOLL RUIZ
14	8898510YH1489H0001LS	JULIA MOTA NAVARRO Y JULIA SEMPERE MOTA
15	8898511YH1489H0001TS	JUAN LUIS GUILLÉN ORTIZ y AMPARO SOLER VERA
16	8898512YH1489H0001FS 8898512YH1489H0002GD	CARMEN CARBONELL CARRATALA y CARMEN CARBONELL SIRVENT
17	8898513YH1489H0001MS	JOSE RIPOLL RIPOLL
18	8898514YH1489H0001OS	JOSE RIPOLL RIPOLL
19	8898515YH1489H0001KS	MARIA RUIZ LÓPEZ
20	8898516YH1489H0001RS	REUS MONTAHUD
21	8898517YH1489H0001DS	MARIA RUIZ LÓPEZ
22	8898518YH1489H0001XS	JUAN ANTONIO ESCODA VARÓ Y HEREDEROS DE ALEJANDRO ESCODA RUBIO
23	91000109YH1590A0001AS	COMUNIDAD PROP. PZ. MEDITERRANEO BLOQ.3
24	VIARIO PÚBLICO	
25	NO CONSTAN DATOS	
26	NO CONSTAN DATOS	
27	NO CONSTAN DATOS	

8.-CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

La calificación vigente, es la que deriva del PGOU y del PERI del APD-2 SANTO TOMAS. El uso permitido en la parcela lucrativa es el RESIDENCIAL con las compatibilidades establecidas en la normativa, existiendo también en el ámbito suelo dotacional viario y suelo dotacional de Equipamiento docente. En dicho terreno no existe ninguna edificación permanente.

La ordenación Pormenorizada es la determinada por el Plan Especial de Reforma Interior del Sector APD-2 "SANTO TOMAS".



NºExpte: 003-17

Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.RI. de la Zona de La Cerámica Santo Tomás de Alicante

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

La documentación propia del Programa de Actuación Integrada, exige en el contexto de su proposición jurídico-económica, que se incorpore (art. 111.4.a LOTUP) *"una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el arto 144 de esta ley, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originaría y por unidad de aprovechamiento"*.

9.1. OBRAS PROGRAMADAS.

La definición de las infraestructuras y servicios de la urbanización y sus calidades, así como las características de la totalidad de las redes de servicio y viaria, vienen definidas en el Proyecto de Urbanización formulado y presentado por las mercantiles INURBAN, S.A.U. y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., ante el Ayuntamiento de Alicante.

9.2. REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA.

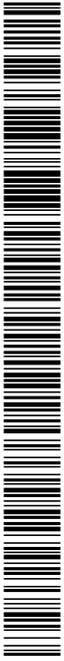
En este apartado se deberían contemplar los honorarios técnicos y jurídicos, además de otros complementarios de otros profesionales como topógrafos, notarios, etc.

9.3. GASTOS DE GESTIÓN.

Conforme al artículo 144.1.c de la LOTUP, los gastos de gestión del urbanizador se cuantifican como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, y suponen los gastos generales relativos a el mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración; los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar, así como los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de la actuación.

9.4. BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR.

Se establecerá una partida que contempla el beneficio empresarial del urbanizador que no será superior al 10% de los tres conceptos descritos en los apartados anteriores, según el artículo 144.1.d de la LOTUP.



NºExpte: 003-17

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

10.-PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.

Al amparo de los artículos 46.3 y 50 de la LOTUP, las mercantiles INURBAN, S.A.U. y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A. solicitaron el inicio de la tramitación urbanística del Programa de Actuación Integrada, formulando con fecha 3 de mayo de 2017, la solicitud de inicio de la UE Nº 4 del PGOU ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Se emitió un decreto de alcaldía de fecha 4 de abril de 2018, donde se justifica la no aplicación al presente PAI del procedimiento de evaluación ambiental, por lo que al amparo de los artículos 57, 111 y 118 de la LOTUP, las mercantiles INURBAN, S.A.U. y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., se formula la correspondiente Alternativa de Programa que incluye Proyecto de Urbanización, propuesta de Programa de Actuación Integrada y Convenio Urbanístico, para su tramitación conjunta, teniendo en consideración los diferentes informes emitidos durante la vigencia del presente expediente.

En este sentido, el Proyecto de Urbanización que integra la Alternativa Técnica de Programa se someterá al trámite de información pública de 45 días establecido en el artículo 57.1.a de la LOTUP, al que remite el 118.2 de la LOTUP.

El Proyecto de Reparcelación, tras la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador a las citadas mercantiles, se presentará para su tramitación y se someterá al obligado trámite de información pública.

Una vez concluidas las anteriores actuaciones y recabados los pertinentes informes, los correspondientes órganos de gobierno del Ayuntamiento de Alicante procederán a las aprobaciones de los expresados documentos.

En definitiva, el presente Programa de Actuación Integrada debe articular el trámite y aprobación de los siguientes documentos, una vez justificado que no es necesario el trámite ambiental simplificado:

- Proyecto de Urbanización.
- Memoria y Convenio Urbanístico.
- Proyecto de Reparcelación.

El trámite del Proyecto de Reparcelación se realizará una vez nombrados urbanizadores a los proponentes, firmado el Convenio Urbanístico y aprobado el Proyecto de Urbanización.

11.-PLANOS

Se adjuntan los planos que reproducen la situación y la calificación urbanística prevista en Programa de desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución núm. 4 de P.E.R.I. de la zona de la Cerámica Santo Tomás de Alicante.



NºExpte: 003-17

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

12.-CONCLUSIÓN.

Las mercantiles INURBAN, S.A.U. y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., propietarias de más del 60% de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.R.I. "Cerámica Santo Tomás" del PGOU de Alicante, son candidatas ideales para optar a la condición de Urbanizadora del ámbito en régimen de gestión por los propietarios según los artículos 113 y 114 de la Ley 5/2014 de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana.

Es lo que suscriben los dos proponentes a los efectos oportunos.



Fdo. SARAY MUÑOZ RICO
En Rep. de INURBAN, S.A.U.



Fdo. RAFAEL REGALADO PAREJA
En Rep. de MEDING TECNICA Y GESTIÓN, S.A.

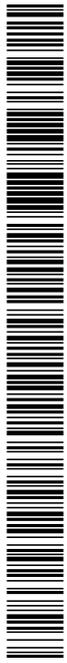
Código Seguro de Verificación: c5bd4e05-eee8-4593-b238-f2388057cd7d
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_9845189
Fecha de impresión: 23/09/2020 09:46:51
Página 16 de 16

FIRMAS
Ninguna firma aplicada

NºExpte: 003-17

Programa de Desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 4 del P.E.RI. de la Zona de La Cerámica Santo
Tomás de Alicante
PLANOS

PLANOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.ph>