



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Concejalía de Urbanismo



DECRETO. SOBRE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LA RELACIÓN DE PROPIETARIOS, BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL N.º 4975 SITA EN LA AVENIDA DE DENIA, SANTA FAZ, ALICANTE. (EXPTE. GES2022000033)

1. Exposición de motivos.- Según la Memoria del Proyecto: “El Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (en adelante PGMO) clasificó el núcleo histórico de Santa Faz como suelo Urbano, pero no lo ordenó directamente, delimitando un área de planeamiento diferido, el sector APD/ 14 SANTA FAZ, para su ordenación pormenorizada posterior, mediante un Plan Especial de Reforma Interior (en adelante PERI).

El Plan Especial de Reforma Interior del núcleo urbano de Santa Faz lo aprobó definitivamente el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 7 de febrero de 1992. El PERI destina una superficie de 10.850 m², entre el Monasterio de la Santa Faz y la carretera de Valencia, a sistema de primer grupo, ÁREA PEATONAL, en la que se encuentra la finca registral 4975.

En el apartado 5, GESTIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA, de la Memoria del PERI expone que la actuación para la formación de la explanada adosada al Monasterio es de carácter general, por lo que ha de ser de tipo “aislada”, corriendo su financiación a cargo de los presupuestos municipales, suponiendo la adquisición por vía de compra o expropiación. Aunque tanto la Memoria como los planos únicamente consideraron la adquisición por expropiación de unos terrenos situados en la parte oeste del Área peatonal, delimitados gráficamente y denominados A

En el año 1984 el Ayuntamiento de Alicante compró a Ricardo Nacher Lluesa 5.000 m² de terreno que se segregaron de la hacienda llamada Barranquet, en Santa Faz. Se adjunta a continuación, sin escala, parte del PLANO DE LA FINCA EL BARRANQUET realizado por el Servicio Topográfico del Ayuntamiento, en febrero de 1984, y firmado por el Topógrafo municipal.

El artículo 108, Legitimación de expropiaciones, del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, determina que la aprobación de los planes “implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación” y el artículo 109, Supuestos expropiatorios, establece que “La administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes”.



Según lo manifestado, la calificación urbanística de la finca registral 4975 como dotación pública, por el Plan Especial de Reforma Interior, implica su declaración de utilidad pública, así como su necesidad de ocupación, facultando a la administración para su expropiación.

Todo lo expuesto previamente justifica la presente actuación expropiatoria del Ayuntamiento de Alicante, que tiene por objeto definir la relación de bienes y derechos afectados y su valoración, por el procedimiento de tasación conjunta, regulado en el artículo 112, Procedimiento de tasación conjunta, del TRLOTUP.

El presente proyecto de expropiación se ha redactado atendiendo a la orden de trabajo de la Concejalía de Urbanismo y comprende tanto la relación de bienes y derechos afectados por la expropiación como la valoración de la finca registral n.º 4975, situada en Santa Faz, con referencia catastral 3523832YH2532D0001WG. ”

2.- El ámbito de expropiación se corresponde con la finca registral n.º 4975, con referencia catastral 3523832YH2532D0001WG, situada según Catastro en la avenida de Denia n.º 89, Santa Faz. El ámbito referido se refleja en el plano 5, ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN – PARCELA AFECTADA del meritado Proyecto con expresión del ámbito de actuación con un trazado discontinuo color rojo.

Este ámbito de expropiación es el resto de la finca El Barranquet, de la que se segregaron 5.000 m² que adquirió mediante compraventa el Ayuntamiento de Alicante, en el año 1984, formando la finca registral 13726, describiéndose gráficamente en el PLANO DE LA FINCA EL BARRANQUET este resto de la finca que no se vendió y que ahora se propone expropiar. Así, el ámbito de expropiación linda: al Oeste con dicha finca registral 13726, propiedad del Ayuntamiento de Alicante, que corresponde con la referencia catastral 3523810YH2532D0001LG; al Norte y Este con las traseras de las construcciones con frente a la calle Verónica-Santa Faz; y al Sur con la avenida de Denia, antes carretera general Valencia-Alicante.

Para definir el suelo de titularidad privada afectado por el presente proyecto de expropiación, debido a que esta propiedad privada solo está delimitada por construcciones por sus lados norte y este pero no tiene límites físicos por sus lados sur y oeste, inicialmente se procedió a solicitar un levantamiento topográfico a la Unidad de Cartografía y Topografía de la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento.



3. Según el Proyecto de expropiación, la **parcela afectada** es la siguiente:

PARCELA 1

Descripción: *Terreno de forma irregular alargada, con dirección Noroeste-Sureste, que mide tres mil ochenta y ocho metros cuadrados, con ochenta y un decímetros cuadrados (3.088,81 m²), sito entre la avenida Denia, sin número, y el final de la calle Alcalde José Abad, sin salida, Santa Faz, Alicante. Linda: al Noreste con la medianera de la vivienda de la calle Alcalde José Abad n.º 11; al Noroeste con las traseras de las construcciones con frente a la calle Verónica Santa Faz, números del 14 al 24; al Sur con la avenida de Denia; y al Suroeste con la finca registral 13726, que corresponde con la referencia catastral 3523810YH2532D0001LG, propiedad del Ayuntamiento de Alicante, de la que se segregó.*

Datos registrales: *finca número 4975 de Alicante (IDUFIR: 03023000214717).*

Datos catastrales: *referencia 3523832YH2532D0001WG.*

Titularidad: *FUNDACIÓN RAFAELA LOUISE LLAUDES, con CIF: G46223137, en cuanto a la totalidad del pleno dominio.*

Afección: *Afectada totalmente por la presente expropiación.*

Cargas: *No constan cargas en el Registro de la Propiedad.*

4. Tal como establece el artículo 108 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en lo sucesivo, TRLOTUP): *La aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La expropiación puede alcanzar sólo a derechos limitativos del dominio o facultades específicas de éste cuando sea innecesario extenderla a la totalidad del mismo.*

En este caso concreto, la declaración de utilidad pública, así como la necesidad de ocupación de los bienes incluidos en la relación de afectados, está implícita en la aprobación del planeamiento actualmente vigente.

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA GES2022000033
Código Seguro de Verificación: c7debf31-4059-49a1-8a19-4b26a19979c6 Origen: Ciudadano Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23534327 Fecha de impresión: 24/10/2025 14:05:14 Página 4 de 5		
FIRMAS 1.- SUSANA GARCIA MORENO (Técnico Medio de Gestión de Administración General), 23/10/2025 12:12 2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 24/10/2025 09:28 3.- MANUEL VILLAR SOLA (Vicealcalde), 24/10/2025 13:47 4.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Vicesecretario), 24/10/2025 13:50		



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

5. El artículo 111 del TRLOTUP permite al Ayuntamiento determinar el justiprecio de los bienes y derechos afectados por el procedimiento de tasación conjunta, que viene establecido en el artículo 112 del mismo texto legal y consta de los siguientes trámites:

- a) Exposición al público del proyecto de expropiación por término de un mes, mediante la inserción de anuncios en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.
- b) Notificación individual de las tasaciones a quienes aparezcan como titulares de bienes o derechos, mediante el traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.
- c) Aprobación mediante resolución motivada de la Junta de Gobierno Local.
- d) Esta resolución legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida.
- e) Las personas interesadas podrán impugnar el justiprecio, a efectos de su determinación definitiva en vía administrativa, ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa. En este caso, la Administración dará traslado del expediente a este último.

La competencia para adoptar la presente resolución corresponde al Alcalde, de conformidad con lo previsto en el artículo 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 delegación en la Concejala de Urbanismo D^a Rocío Gómez Gómez según Decreto n.º 19.0623/3, de fecha 19 de junio de 2023, que actúa en suplencia por el Vicealcalde D. Manuel Villar Sola a la vista del Decreto de la Alcaldía-Presidencia n.º 040724/1, de 4 de julio de 2024.

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

Primero. Exponer al público, por término de un mes, la relación de bienes y derechos afectados por el **Proyecto de Expropiación de la finca registral n.º 4.975 de Santa Faz, Alicante**, para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

DOCUMENTO DOC. ANEXADO	ÓRGANO URBANISMO	REFERENCIA GES2022000033
Código Seguro de Verificación: c7debf31-4059-49a1-8a19-4b26a19979c6 Origen: Ciudadano Identificador documento original: ES_L01030149_2025_23534327 Fecha de impresión: 24/10/2025 14:05:14 Página 5 de 5	FIRMAS 1.- SUSANA GARCIA MORENO (Técnico Medio de Gestión de Administración General), 23/10/2025 12:12 2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 24/10/2025 09:28 3.- MANUEL VILLAR SOLA (Vicealcalde), 24/10/2025 13:47 4.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS (Vicesecretario), 24/10/2025 13:50	



Segundo. Tramitar el expediente por el procedimiento de tasación conjunta.

Tercero. Insertar los anuncios correspondientes en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

Cuarto. Notificar individualmente la presente resolución a los titulares de los bienes y derechos afectados que figuran en el Proyecto de Expropiación, con el traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.