



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

Número de
decreto:
2018DEG001656
19/02/2018

—
“Decreto. Sobre la exposición pública del Proyecto de Ocupación Directa de la Vía Parque carretera de Madrid- vía ferrocarril: finca 71418)

1. El vigente Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (PGMO) proyectó la Vía Parque, configurándola como un viario estructurador del territorio, a modo de segundo cinturón de circunvalación del núcleo urbano de la ciudad. A día de hoy, este gran eje urbano se encuentra incompleto; puesto que, aunque la mitad este ya está urbanizada y en uso, la mitad oeste se encuentra inacabada en alguno de sus tramos.

Para obtener el suelo afectado, el PGMO estableció tres técnicas de gestión distintas: la cesión y ejecución con cargo a los desarrollos urbanísticos colindantes que lo precisaban para su funcionamiento; la compensación con cargo a sectores de planeamiento, no contiguos a la Vía Parque, con exceso de aprovechamiento medio; y la expropiación.

El PGMO divide la Vía Parque en siete tramos para facilitar la asignación de los excesos de aprovechamiento de los sectores proyectados. En concreto, el tramo 2, denominado carretera Madrid-vía ferrocarril, está comprendido entre la avenida de Orihuela o carretera de Ocaña y el trazado ferroviario de acceso a Alicante (Sector Operación Integrada nº 2, clave OI/2).

2. Con el objeto de adquirir el suelo de titularidad privada situado en el tramo que se acaba de citar, el Departamento Técnico de Gestión Urbanística ha redactado el “Proyecto de Ocupación Directa de la Vía Parque (Tramo: carretera de Madrid-vía ferrocarril: finca 71418)”.

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 bienes y derechos afectados por el proyecto de ocupación directa de la finca 71418 situada en el tramo 2 de la Vía Parque, tramo carretera Madrid-vía ferrocarril, como el aprovechamiento urbanístico de dichos bienes y derechos y la unidad donde se harán efectivos tales aprovechamientos. Todo ello, según lo previsto en el artículo 107 de la LOTUP.

4. La afección de los terrenos a dotación 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.

5. El ámbito de ocupación se corresponde con una única finca registral, concretamente, la nº 71418 del Registro de la Propiedad nº 3 de Alicante. Esta finca se encuentra íntegramente en el trazado de la Vía Parque, entre el final de la calle Capricornio y el la calle Manuel Díaz Gálvez "Manolico". Corresponde parcialmente con la referencia catastral 7076761YH1477E0001MH. Ocupa una superficie de 4.615,43 m², que pasará a ser suelo dotacional público. En el momento de la redacción del proyecto de ocupación directa, en el suelo no existe ninguna edificación, ni instalación y se encuentra yermo y sin arbolado.

6. 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



OTROS DATOS
Código para la validación:
b6c7a11a-6af2-4da9-8d11-38d85b2f8df7
Fecha de impresión: 21/02/2018 10:33:57
Página 3 de 6

FIRMAS
1.- ROSA FERRER RUBIO - NIF:20782042R, 16/02/2018 12:40
2.- EVA MARIA MONTESINOS MAS - NIF:21506322B, 16/02/2018 19:14
3.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS - NIF:09280507F (Vicesecretario), 19/02/2018 10:13
4.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2018DEG001656 19/02/2018

ESTADO
SELLADO DECRETO

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.

7. En lo que respecta a la titularidad de la finca registral n.º 71418, objeto de la ocupación directa, cabe señalar que, según la certificación de dominio y cargas que consta en el expedientes, figura inscrita a favor de *JUAN GONZAGA PIÑOL, en cuanto a UNA MITAD INDIVISA en pleno dominio; JUAN MANUEL GONZAGA AMORÓS, en cuanto a UNA SEXTA PARTE INDIVISA en pleno dominio; CARMEN DE LAS NIEVES GONZAGA AMORÓS, en cuanto a UNA SEXTA PARTE INDIVISA en pleno dominio, y JOSÉ FERNANDO GONZAGA AMORÓS, en cuanto a UNA SEXTA PARTE INDIVISA EN PLENO DOMINIO, todos con carácter privativo.*

Sin embargo, también ha sido aportada al expediente una copia de la Sentencia N° 520/09, de 7 de julio de 2009, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n° 4 de Alicante, en Autos del Procedimiento Civil 000720/2004B, seguidos, de una parte, por Afritex, S.L., como demandante; y, de la otra, como demandados, por Francisco José Tobarra Fernández, Juan Gonzaga Piñol y Juan Manuel, José Fernando y Carmen de las Nieves Gonzaga Amorós, que declara a la mercantil actora -Afritex S.L.- propietaria de la finca registral n° 71.418, adquirida de los demandados; y en cuyo fallo se resuelve estimar la demanda formulada por la representación de Afritex, S.L., y condenar *a los demandados a que eleven a público el documento -de compra- de 5 de noviembre de 2002 y el contrato de opción de 1 de septiembre de 2002, del que trae causa condenando a los demandados a elevar a públicos dichos contratos.*

Al respecto, debe recordarse que el Art. 107 f) de la LOTUP posibilita la apertura de folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca ocupada, pero obliga a trasladar a dicho folio *las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca con anterioridad a la ocupación.* En consecuencia, el aprovechamiento resultante habrá de inscribirse a favor de quienes tengan inscrito el dominio de la finca ocupada en el momento de la inscripción; lo que no evita que deban considerarse también interesados en este expediente a todas las partes que intervinieron en el procedimiento judicial 000720/2004B, y en especial a la mercantil que ha obtenido una Sentencia a su favor, cuyos derechos podrán hacerse valer, no sobre la parcela ocupada, -que pasará a integrarse en el dominio público- sino sobre el aprovechamiento que resultará como consecuencia de su ocupación.

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 noviembre de 2017, a la Concejala de Urbanismo.



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

Primero. Someter a exposición pública, por el plazo de un mes, el “**Proyecto de Ocupación Directa de la Vía Parque (Tramo: carretera de Madrid-vía ferrocarril: finca 71418)**”, que contiene los siguientes datos, parámetros y condiciones:

A) RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

PARCELA ÚNICA

Descripción, según Registro: “Solar de cuarenta y siete áreas y sesenta y ocho centiáreas, situado en la Partida de San Blas, punto denominado Llano del Espartal y también Tartanell, del término de esta ciudad de Alicante, parte de la Hacienda llamada Casa Blanca, hoy comprendida en el Plan Parcial I/1 Fábrica de Sacos.”

Actualizada: Terreno situado en la partida Llano del Espartal, de forma trapezoidal, con su lado noreste curvo.

Procedencia y titularidad: Es la finca número 71418, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Alicante, tomo 1286, libro 1286, folio 155, de cabida superficial según registro de 4.768 m². En parte es la referencia catastral nº 7076761YH1477E0001MH, no estando coordinada gráficamente con el Catastro.

Consta en el Registro de la Propiedad a favor de: Juan Gonzaga Piñol, 1/2 indivisa del pleno dominio con carácter privativo; Juan Manuel Gonzaga Amorós, 1/6 parte indivisa del pleno dominio, con carácter privativo; Carmen de las Nieves Gonzaga Amorós, 1/6 parte indivisa del pleno dominio, con carácter privativo; José Fernando Gonzaga Amorós, 1/6 parte indivisa del pleno dominio, con carácter privativo.

Afección y superficie: Afectada en su totalidad por la presente ocupación directa. Ocupa una superficie de 4.615,43 m², según reciente medición, siendo su cabida superficial según registro de 4.768 m² y, por consiguiente, existiendo una diferencia de 152,57 m² con la superficie que figura en la certificación registral, lo que supone una diferencia del 3,20%.

Linderos actualizados. Son los siguientes:

NORTE, con fincas nº 47467 y 53127 del Registro de la Propiedad nº3 de Alicante, propiedad del Ayuntamiento, destinadas a Vía Parque, en una línea recta de 76,17 metros.

SUR, con fincas nº 46085 y 46087 del Registro de la Propiedad nº3 de Alicante, propiedad del Ayuntamiento, destinadas a Vía Parque, en una línea de 98,87 metros.

ESTE, con finca número 52991, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Alicante (coincidente con la referencia catastral 7076751YH1477E0001YH), en un arco de 51,55 metros; y con calle Manuel Díaz Gálvez “Manolico”, en una línea de 13,02 metros.

Y OESTE, con resto de finca de la que procedía, en un arco de 48,98 metros.

Las coordenadas del perímetro cerrado generado para dicha parcela ocupada 1 se contemplan en el archivo GML-OD VP_71418.gml

Cargas vigentes. Según Certificación Registral constan:

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA 57.658, QUE PROCEDÍA DE LA 32.030/AL, QUE PROCEDÍA DE LA 31.713/AL: SERVIDUMBRE, establecida por la parte Sur de la finca, de entrada de carril para pasar al resto de las tierras de que se segrega, es decir la registral 22.106, folio 109 del libro 454 el Archivo de Alicante. Se construyó en la inscripción 1ª de la finca 31.713, al folio 86 del libro 643 del Archivo de Alicante.-

HIPOTECA a favor de FERNANDO MADRIDANO MORALES, casado con CONCEPCIÓN ALBA CARRERAS en cuanto al 50% de esta finca, con carácter presuntivamente ganancial, para responder de 30.750 euros de principal; 3.075 euros de intereses ordinarios; intereses de demora por un total de 12.300 euros; 10.000 euros en concepto de costas judiciales y extrajudiciales; con un valor de subasta de 30.750 €.



OTROS DATOS
Código para la validación:
b6c7a11a-6af2-4da9-8d11-38d85b2f8df7
Fecha de impresión: 21/02/2018 10:33:57
Página 5 de 6

FIRMAS
1.- ROSA FERRER RUBIO - NIF:20782042R, 16/02/2018 12:40
2.- EVA MARIA MONTESINOS MAS - NIF:21506322B, 16/02/2018 19:14
3.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS - NIF:09280507F (Vicesecretario), 19/02/2018 10:13
4.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2018DEG001656 19/02/2018

ESTADO
SELLADO DECRETO

- VENCIMIENTO: del 22 de julio de 2004.
- FORMALIZADA en escritura autorizada por el /la Notario DON AUGUSTO PÉREZ-COCA CRESPO, de ALICANTE/ALACANT, el día 22/07/03.
- CONSTITUIDA en la inscripción 2ª, TOMO: 1.286, LIBRO: 1.286, FOLIO: 155, con fecha 20/08/03.
- CEDIDO EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO DE LA INSCRIPCIÓN 2ª, POR LA 3ª A FAVOR DE LA MERCANTIL "AFRITEX, S.L.".-

Con fecha VEINTIDÓS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CINCO, EXPEDIDA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS DE ESTA FINCA PREVISTA EN EL ARTICULO 688 DE LA LEC, a virtud de mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número TRES de ALICANTE, dimanante del procedimiento de EJECUCIÓN HIPOTECARIA número 1069/2004 I.

CEDIDO EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO A FAVOR DE LA ENTIDAD AFRITEX SL, que consta de la inscripción 2ª, sobre una mitad indivisa de esta finca.-

EMBARGO ADMINISTRATIVO a favor de AYUNTAMIENTO DE ALICANTE, con CIF: P0301400H, en cuanto a una mitad indivisa del PLENO DOMINIO, que pertenece a JUAN GONZAGA PIÑOL en reclamación de un importe total de DOCE MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS, que tiene el siguiente desglose: NUEVE MIL TREINTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de principal; MIL OCHOCIENTOS SIETE EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS de recargo; SEISCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y DOS EUROS CÉNTIMOS de intereses; y MIL TRESCIENTOS CINCO EUROS de costas; ordenado en DILIGENCIA dictada el ONCE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, a results de expediente administrativo número 2012-24-095461.-

EXPEDIDA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS DE ESTA FINCA SOLICITADA EN EL MANDAMIENTO QUE MOTIVA ESTA ANOTACIÓN.-

-Anotación letra E. En la fecha 11 de diciembre de 2015, al tomo 1467, libro 1467, folio 211.

B) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

La reserva de aprovechamiento que les corresponde a los propietarios de la finca número 71418, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Alicante, por la ocupación directa de la superficie de 4.615,43 m² de suelo con destinado a dotación (Vía Parque), es de 2.690,47 unidades de aprovechamiento (UDA) que se harán efectivos en la unidad de ejecución 4 del sector Fábrica de Sacos (PP I.1). Como propietarios de suelo urbanizable tienen el deber legal de sufragar las obras de urbanización de la unidad de ejecución, en régimen de equitativa distribución de cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación, en la modalidad de pago que opte. La equivalencia a metros cuadrados edificables (m²t) de un determinado uso, aplicando un coeficiente corrector de homogenización, se determinará en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución 4 del sector Fábrica de Sacos. No corresponde la indemnización de otros derechos.

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

Unidad de ejecución 4 del sector Fábrica de Sacos (PP I.1).

Segundo. Notificar a los interesados en el expediente -titulares registrales y demás interesados- 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



OTROS DATOS
Código para la validación:
b6c7a11a-6af2-4da9-8d11-38d85b2f8df7
Fecha de impresión: 21/02/2018 10:33:57
Página 6 de 6

FIRMAS
1.- ROSA FERRER RUBIO - NIF:20782042R, 16/02/2018 12:40
2.- EVA MARIA MONTESINOS MAS - NIF:21506322B, 16/02/2018 19:14
3.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPENAS - NIF:09280507F (Vicesecretario), 19/02/2018 10:13
4.- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. 2018DEG001656 19/02/2018

ESTADO
SELLADO DECRETO

condiciones distintas a las ofertadas por la Administración. A la notificación se adjuntará una copia del documento sometido a este trámite.

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

Cuarto. 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.”

