



**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

Referencia:	2022/93020Q
Solicitud:	Ocupación directa
SECRETARÍA	

INMACULADA MORA MADRID, CONCEJALA SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE ELCHE.

CERTIFICO: Que La Junta de Gobierno Local en su sesión del día 4 de junio de 2026 adoptó el siguiente acuerdo:

3. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Referencia: 2022/93020Q.

Iniciar expediente de ocupación directa para la obtención de los terrenos necesarios para ejecución de vial de conexión de las unidades de ejecución 1 y 2 del Sector E-37 del Plan General.

Visto el expediente para la ocupación directa de los terrenos necesarios para ejecución de vial de conexión de las unidades de ejecución 1 y 2 del Sector E-37 del Plan General

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de mayo del 2002, acordó aprobar el Plan Parcial del Sector E-37 del Plan General junto con el Programa de Actuación Integrada, que acompañaba anteproyecto de urbanización, de la Unidad de Ejecución 1 del citado sector, adjudicando la condición de urbanizador a la mercantil FORWARD PLANNING 2001, SL.

Con fecha 29 de marzo de 2010, tomó conocimiento de la fusión por absorción de las sociedades GESTRUMAR 2001, SL y FORWARD Planning 2001, SL, reconociendo la sucesión de la condición de urbanizador de las Unidades de Ejecución 1 y 2 del Sector E-37 del Plan General a favor de la mercantil GESTRUMAR 2001, S.L.

Con fecha 23 de septiembre de 2016, se autorizó la cesión de la condición de urbanizador de la Unidad de Ejecución 1 del Sector E-37 del Plan General de la mercantil GESTRUMAR 2001, S.L a favor de JUBALCOI EMPRESA CONSTRUCTORA, S.L.

Mediante acuerdo plenario, de 25 de febrero de 2013, se aprobó el Texto refundido del Plan Parcial del Sector E-37 del Plan General. Asimismo, mediante acuerdo de 26 de enero de 2015, se aprobó una corrección de errores en el texto refundido del Plan Parcial. En el referido instrumento de planeamiento se contiene la descripción de la infraestructura Viaria "Vial de conexión de las unidades





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE

de ejecución 1 y 2 del sector E-37 del PGOU" y se establece un tramo alternativo que enlazaría con el actual viario de conexión entre la Unidad 1 y 2 del sector E-37.

La Junta de Gobierno Local, con fecha 10 de junio de 2022, acordó aprobar el Refundido del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 1 del Sector E-37 del Plan General presentado por la mercantil urbanizadora JUBALCOI EMPRESA CONSTRUCTORA, SL, sujeto a las condiciones establecidas en los informes técnicos municipales. Con fecha 28/12/2022, se resolvió diligenciar el Refundido del Proyecto de Urbanización del Sector E-37 Unidad de Ejecución 1 del Plan General, aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de junio de 2022, habiendo sido subsanadas las correcciones indicadas en el citado acuerdo (Csv: [14612360521571721237](#)).

Segundo: Como resulta necesaria la obtención del suelo para la ejecución de las obras de conexión entre la Unidad de Ejecución 1 y 2 del Sector E-37 del Plan General y dicho suelo se encuentra incluido en la Unidad de Ejecución 3 del referido sector, la urbanizadora del Sector E-37 UE 1 del Plan General, JUBALCOI EMPRESA CONSTRUCTORA, SL, ha redactado la documentación correspondiente para tramitar la ocupación directa de los terrenos afectados por el Proyecto de Urbanización que ha de ejecutar. Tras diversas subsanaciones, con fecha 18/02/2026, la referida mercantil presentó documentación que ha sido informada favorablemente por la Sección Técnica de Gestión Urbanística, realizando un documento refundido que integra el índice y la documentación técnica:

PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA VIAL DE CONEXIÓN UNIDADES DE EJECUCION 1 Y 2 DEL SECTOR E-37 DEL PLAN GENERAL

[16337075562103742051](#)

Tercero: El documento redactado para tramitar la ocupación directa de los terrenos afectados contiene una relación de propietarios con los bienes y derechos afectados y la información urbanística:

Parcelas nº	Ref. Catastral/ Ref. registral	Superficie afectada (m²)	Clase de suelo	Reserva de aprovechamiento (m²t) (AT Pond.= 0.5598)	Unidad Ejecución a transferir el aprovechamiento	Edificaciones y plantaciones afectadas/ valoración
1	0463706YH0306C0001MT	2.007,33	Suelo Urbanizable Dotaciones Públicas	1.011, 33	UE-3 del Sector E-37	1 ud. Olivo porte adulto
	03065A024001230000BD					2 ud. Palmera Phoenix Dactylifera altura tronco 0,50 m.
	RP 3 Finca 7.274					74 ml. Tubería para riego por inundación, de hormigón.





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE

			PRV 85, 29 m ² s			1 ud. Palmera Phoenix Dactylifera altura tronco 3 m.
			SRV 1.773,43 m ² s			Valoración: 1.140,00 €
Personas propietarias: Anibal Jesús Torregrosa Chorro, Antonio Torregrosa Chorro, Felix Luis Belzunce Torregrosa, María Magdalena Belzunce Torregrosa, Luis Belzunce Torregrosa, Antonio Torregrosa Cerdán, María Luisa Torregrosa Cerdán, Pedro Torregrosa Cerdán, Francisco Luis Torregrosa Meseguer, Anibal Jesús Torregrosa Meseguer, María de la Milagrosa Torregrosa Meseguer, María Concepción Torregrosa Meseguer, Antonio Torregrosa Meseguer. Titulares de derechos: sin cargas.						

Parcelas nº	Ref. Catastral/ Ref. registral	Superficie afectada (m ²)	Clase de suelo	Reserva de aprovechami ento (m ² t) (AT Pond.= 0.5598)	Unidad Ejecución a transferir el aprovechami ento	Edificaciones y plantaciones afectadas/ valoración
2	0463704YH0306C0001TT	461,58	Suelo Urbanizable Dotaciones Públicas	232,55	UE-3 del Sector E-37	9,40 ml. Vallado torsión simple
						1 ud. Palmera Phoenix Dactylifera, altura tronco 1 m.
	RP 3 Finca 3.525					28,20 ml. Vallado torsión simple en deficiente estado.
			SRV 450,53 m ² s			Valoración: 231,60 €
Personas propietarias: Isidro Cutillas Camachón, Caridad Mateo Márquez, José Vicente Sánchez, María Carmen Cutillas Camachón. Titulares de derechos: Precise Credit Solutions 5 SV SARL, Caja de Ahorros de Valencia Castellón y Alicante, Banco de Valencia SA, Caja de ahorros y Pensiones de Barcelona, Caja de Ahorros del Mediterráneo, Juzgado de lo Mercantil Número 3 de Alicante (Elche) proc.194/2012JG, Juzgado de lo Mercantil Número 3 de Alicante (Elche), proc.195/2012JG.						





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

Parcelas nº	Ref. Catastral/ Ref. registral	Superficie afectada (m²)	Clase de suelo	Reserva de aprovechami ento (m²t) (AT Pond.= 0.5598)	Unidad Ejecución a transferir el aprovechami ento	Edificaciones y plantaciones afectadas/ valoración	
3	0262902YH0306C0001YT	70,23	Suelo Urbanizable Dotaciones Públicas	35,38	UE-3 del Sector E-37	Sin edificaciones ni plantaciones	
	03065A024001240000BX						
	RP 3 Finca 3.5253		SRV 266,84 m²s				
Personas propietarias: Ramón Martínez Martínez. Titulares de derechos: No constan.							

Parcelas nº	Ref. Catastral/ Ref. registral	Superficie afectada (m²)	Clase de suelo	Reserva de aprovecha miento (m²t) (AT Pond.= 0.5598))	Unidad Ejecución a transferir el aprovecham ento	Edificaciones y plantaciones afectadas/ valoración
4	0463703YH0306C0001LT	1.596,48	Suelo Urbanizable Dotaciones Públicas	804,34	UE-3 del Sector E-37	1 ud. Palmera Phoenix Dactylifera altura tronco 1,5 m.
						1 ud. Palmera Phoenix Dactylifera altura tronco 3 m.
						1 ud. Palmera Phoenix Dactylifera altura tronco 4 m.
	RP 3 Finca 7.025					2 ud. Palmera Phoenix Dactylifera altura tronco 5 m.





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE

						27,65 ml vallado torsión simple en deficiente estado.
			PRV 500,38 m ² s			4,21 ml vallado torsión simple linde oeste parcela en deficiente estado.
			SRV 1.095,78 m ² s			Valoración: 1.361,50 €
	Personas propietarias: Antonio Castell Lucas. Titulares de derechos: No constan.					

Parcelas n°	Ref. Catastral/ Ref. registral	Superficie afectada (m²)	Clase de suelo	Reserva de aprovechamiento (m²t) (AT Pond.= 0.5598)	Unidad Ejecución a transferir el aprovechamiento	Edificaciones y plantaciones afectadas/ valoración
5	03065A024001210000BK	100,62	Suelo Urbanizable Dotaciones Públicas	50,69	UE-3 del Sector E-37	1 ud. Algarrobo porte adulto
	PRV 97,34 m²s		Valoración: 200,00 €			
	SRV 3,28 m²s					
	RP 3 Finca 7.369					
Personas propietarias: José Blasco Boix, María Asunción Blasco Blasco, María del Carmen Blasco Blasco, Andrés Blasco Blasco y David Blasco Blasco. Titulares de derechos: No constan.						





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE

Parcelas nº	Ref. Catastral/ Ref. registral	Superficie afectada (m²)	Clase de suelo	Reserva de aprovechamiento (m²t) (AT Pond.= 0.5598)	Unidad Ejecución a transferir el aprovechamiento	Edificaciones y plantaciones afectadas/ valoración
6	0760839YH0306B0001BL	1.520,59	Suelo Urbanizable Dotaciones Públicas	766,10	UE-3 del Sector E-37	24,39 ml. Vallado torsión simple en deficiente estado.
	PRV 401,41 m²s					
	SRV 1.119,21 m²s					
	RP 3 Finca 10.691		Valoración: 85,36 €			
Personas propietarias: Ilicitana Agraria y Ganadera, S.L. y Picolet, S.L. Titulares de derechos: No constan.						

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: Que el artículo 113.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) entiende por ocupación directa 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. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por la o el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de personas propietarias inicialmente incluidas en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.

Segundo: Que, el artículo 113.2.a) del TRLOTUP dispone, que se ha de publicar la relación de terrenos y propietarias y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de estos y unidad o unidades de ejecución donde habrán de hacerse efectivos sus derechos, y se notificará a las personas propietarias afectadas la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.

Que, el artículo 113.2.b) del TRLOTUP establece que la persona propietaria dispondrá 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.





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE

Tercero: Que, artículo 127.1. d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local atribuye a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística.

Por todo ello, se eleva a La Junta de Gobierno Local la siguiente propuesta de **ACUERDO:**

PRIMERO: Iniciar expediente de ocupación directa para la obtención de los terrenos necesarios para ejecución de vial de conexión de las unidades de ejecución 1 y 2 del Sector E-37 del Plan General.

SEGUNDO: Someter a exposición pública por un plazo de dos meses la documentación elaborada por la mercantil urbanizadora:

PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA VIAL DE CONEXIÓN UNIDADES DE EJECUCION 1 Y 2 DEL SECTOR E-37 DEL PLAN GENERAL	16337075562103742051
---	--

TERCERO: Publicar relación de propietarios con los bienes y derechos afectados y la información urbanística del expediente de ocupación directa de referencia:

Parcelas nº	Ref. Catastral/ Ref. registral	Superficie afectada (m²)	Clase de suelo	Reserva de aprovechamiento (m²t) (AT Pond.= 0.5598)	Unidad Ejecución a transferir el aprovechamiento	Edificaciones y plantaciones afectadas/ valoración
1	0463706YH0306C0001MT	2.007,33	Suelo Urbanizable Dotaciones Públicas	1.011, 33	UE-3 del Sector E-37	1 ud. Olivo porte adulto
	03065A024001230000BD					2 ud. Palmera Phoenix Dactylifera altura tronco 0,50 m.
	RP 3 Finca 7.274					74 ml. Tubería para riego por inundación, de hormigón.
			PRV 85, 29 m²s			1 ud. Palmera Phoenix Dactylifera altura tronco 3 m.
			SRV 1.773,43 m²s			Valoración: 1.140,00 €





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE

Personas propietarias: Anibal Jesús Torregrosa Chorro, Antonio Torregrosa Chorro, Felix Luis Belzunce Torregrosa, María Magdalena Belzunce Torregrosa, Luis Belzunce Torregrosa, Antonio Torregrosa Cerdán, María Luisa Torregrosa Cerdán, Pedro Torregrosa Cerdán, Francisco Luis Torregrosa Meseguer, Anibal Jesús Torregrosa Meseguer, María de la Milagrosa Torregrosa Meseguer, María Concepción Torregrosa Meseguer, Antonio Torregrosa Meseguer.

Titulares de derechos: sin cargas.

Parcelas nº	Ref. Catastral/ Ref. registral	Superficie afectada (m²)	Clase de suelo	Reserva de aprovechamiento (m²t) (AT Pond.= 0.5598)	Unidad Ejecución a transferir el aprovechamiento	Edificaciones y plantaciones afectadas/ valoración
2	0463704YH0306C0001TT	461,58	Suelo Urbanizable Dotaciones Públicas	232,55	UE-3 del Sector E-37	9,40 ml. Vallado torsión simple
						1 ud. Palmera Phoenix Dactylifera, altura tronco 1 m.
						28,20 ml. Vallado torsión simple en deficiente estado.
	RP 3 Finca 3.525		SRV 450,53 m²s			Valoración: 231,60 €
Personas propietarias: Isidro Cutillas Camachón, Caridad Mateo Márquez, José Vicente Sánchez, María Carmen Cutillas Camachón. Titulares de derechos: Precise Credit Solutions 5 SV SARL, Caja de Ahorros de Valencia Castellón y Alicante, Banco de Valencia SA, Caja de ahorros y Pensiones de Barcelona, Caja de Ahorros del Mediterráneo, Juzgado de lo Mercantil Número 3 de Alicante (Elche) proc.194/2012JG, Juzgado de lo Mercantil Número 3 de Alicante (Elche), proc.195/2012JG.						

Parcelas nº	Ref. Catastral/ Ref. registral	Superficie afectada (m²)	Clase de suelo	Reserva de aprovechamiento (m²t) (AT Pond.= 0.5598)	Unidad Ejecución a transferir el aprovechamiento	Edificaciones y plantaciones afectadas/ valoración
3	0262902YH0306C0001YT	70,23	Suelo Urbanizable Dotaciones Públicas	35,38	UE-3 del Sector E-37	Sin edificaciones ni plantaciones
	03065A024001240000BX					





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE

	RP 3 Finca 3.5253		SRV 266,84 m ² s			
Personas propietarias: Ramón Martínez Martínez. Titulares de derechos: No constan.						

Parcelas nº	Ref. Catastral/ Ref. registral	Superficie afectada (m²)	Clase de suelo	Reserva de aprovechamiento (m²t) (AT Pond.= 0.5598))	Unidad Ejecución a transferir el aprovechamiento	Edificaciones y plantaciones afectadas/ valoración
4	0463703YH0306C0001LT	1.596,48	Suelo Urbanizable Dotaciones Públicas	804,34	UE-3 del Sector E-37	1 ud. Palmera Phoenix Dactylifera altura tronco 1,5 m.
						1 ud. Palmera Phoenix Dactylifera altura tronco 3 m.
						1 ud. Palmera Phoenix Dactylifera altura tronco 4 m.
	RP 3 Finca 7.025		2 ud. Palmera Phoenix Dactylifera altura tronco 5 m.			
			27,65 ml vallado torsión simple en deficiente estado.			
			4,21 ml vallado torsión simple linde oeste parcela en deficiente estado.			
			Valoración: 1.361,50 €			





Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE

Personas propietarias: Antonio Castell Lucas.
Titulares de derechos: No constan.

Parcelas nº	Ref. Catastral/ Ref. registral	Superficie afectada (m²)	Clase de suelo	Reserva de aprovechamiento (m²t) (AT Pond.= 0.5598)	Unidad Ejecución a transferir el aprovechamiento	Edificaciones y plantaciones afectadas/ valoración
5	03065A024001210000BK	100,62	Suelo Urbanizable Dotaciones Públicas	50,69	UE-3 del Sector E-37	1 ud. Algarrobo porte adulto
	PRV 97,34 m²s					
	SRV 3,28 m²s					
			Valoración: 200,00 €			
Personas propietarias: José Blasco Boix, María Asunción Blasco Blasco, María del Carmen Blasco Blasco, Andrés Blasco Blasco y David Blasco Blasco. Titulares de derechos: No constan.						

Parcelas nº	Ref. Catastral/ Ref. registral	Superficie afectada (m²)	Clase de suelo	Reserva de aprovechamiento (m²t) (AT Pond.= 0.5598))	Unidad Ejecución a transferir el aprovechamiento	Edificaciones y plantaciones afectadas/ valoración
6	0760839YH0306B0001BL	1.520,59	Suelo Urbanizable Dotaciones Públicas	766,10	UE-3 del Sector E-37	24,39 ml. Vallado torsión simple en deficiente estado.
	RP 3 Finca 10.691		PRV 401,41 m²s			
			SRV 1.119,21 m²s			
	Valoración: 85,36 €					
Personas propietarias: Illicitana Agraria y Ganadera, S.L. y Picolet, S.L. Titulares de derechos: No constan.						





**Excelentísimo
AYUNTAMIENTO
de ELCHE**

CUARTO: Notificar a las personas propietarias afectadas la ocupación prevista, indicándole que en el referido plazo de dos meses podrá 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.

La Junta de Gobierno Local acuerda aprobar la presente propuesta.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultas de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente.

Visto bueno

