

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA PARA EJECUCIÓN DE ROTONDA CRUCE CN-332 Y AVDA SANT PERE

PROYECTO OBRAS: “MEJORA DE LA MOVILIDAD URBANA ENTRE EL CENTRO URBANO Y LA PLAYA DEL ALBIR A TRAVÉS DE LA REORDENACIÓN DEL TRÁFICO RODADO Y LA PERMEABILIDAD PEATONAL Y CICLOTURISTA. FASE II” EN L’ ALFÀS DEL PI”.

EXPTE.: PROY/1/2020

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL (Agosto 2021)



Memoria

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA PARA EJECUCIÓN DE ROTONDA CRUCE CN-332 Y AVDA SANT PERE

Expte BAS/1962/2021 - AREA DE URBANISMO

Indice

- 1. INTRODUCCIÓN. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL A EXPROPIAR**
- 2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN REVISIÓN**
- 3. NORMATIVA APLICABLE AL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN**
- 4. GESTIÓN DEL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN. PROCEDIMIENTO Y SU JUSTIFICACIÓN**
- 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN**
- 6. RELACIÓN INICIAL IDENTIFICATIVA DE TITULARES Y BIENES EXPROPIAR. INCIDENCIAS OBSERVADAS.**
- 7. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA, LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN E INTERÉS SOCIAL**
- 8. JUSTIPRECIO OCUPACIÓN E INSCRIPCIÓN DE FINCAS**

ANEXOS

ANEXO I. HOJAS DE JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO DE CADA FINCA (INFORME ARQUITECTO MUNICIPAL)

ANEXO II. CERTIFICADO CATASTRAL DE FINCAS Y TITULARES CATASTRALES

ANEXO III. INFORMACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ANEXO IV. PLANOS DE TERRENOS A EXPROPIAR

ANEXO V. PLANO DE PLANEAMIENTO DE LA ZONA PGOU 1987

Memoria

Expte BAS/1962/2021

1. INTRODUCCIÓN. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL A EXPROPIAR

El presente proyecto de expropiación tiene por objeto la descripción y valoración de los bienes y derechos que configuran el ámbito de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Mejora de la movilidad urbana entre el centro urbano y la playa del Albir a través de la reordenación del tráfico rodado y la permeabilidad peatonal y cicloturista. Fase II” en l’ Alfàs del Pi, redactado por los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos D.^a Catalina García Pastor y D. José Ramón García Pastor, y cuyo presupuesto de ejecución total asciende a la cantidad de 1.491.091,93 euros (IVA incluido). Las obras que serán costeadas con fondos públicos.

El proyecto de obras contempla la reordenación de un tramo de la carretera nacional CN-332 (Avda de Europa), en la Partida La Estrada, con la construcción de dos rotondas de distribución del tráfico (una de ellas en el actual cruce semáforico de acceso a la Playa del Albir), y otra en el cruce de la citada carretera con la Avda de Sant Pere. Además, la actuación conlleva la ejecución de más de 1.000 m de carril bici de doble sentido de circulación, así como diversos pasos peatonales en la zona (ahora inexistentes). También el proyecto contempla actuaciones de demoliciones de bienes y servicios afectados; desvío y reposición de redes existentes; obras de ejecución de los servicios urbanos; redes de drenaje; de abastecimiento de agua potable, alumbrado público, jardinería, mobiliario urbano, red de riego y canalización de reserva.



No es necesario para la ejecución de las obras la autorización y permisos de la Administración del Estado, habida cuenta que con fecha 8 de septiembre de 2.020, el Ministerio de Transportes, Movilidad y

Agenda Urbana (MITMA) cedió la titularidad del tramo de la carretera N-332 entre los p.k. 152,360 y 154,800 al Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi, que hasta esa fecha pertenecía a la Red de Carreteras del Estado.

La gran mayoría de los terrenos se encuentran disponibles para la ejecución de las obras, excepto una porción de suelo que afecta a la rotonda de distribución del tráfico diseñada en la confluencia de la CN-332 y Avda. Sant Pere.

El ámbito a expropiar es por tanto muy reducido y cuenta con una superficie total de DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS Y CUARENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS (**264,41 m²**) terrenos clasificados en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1987 de l'Alfàs del Pi (Alicante), como suelo urbano (SU7 del PGOU).

En el presente proyecto expropiatorio se dan las circunstancias o motivos que justifican la declaración de utilidad pública, la necesidad de ocupación de los terrenos, así como el interés social de la actuación; pues, nos encontramos ante una actuación urbanística vital para mejorar la problemática de congestión del tráfico en la zona, la mejora de la conexión y accesos entre el Albir y el casco urbano, y la resolución de la problemática “*histórica*” de la ausencia de cruces peatonales en el tramo urbano de la CN-332, de gran demanda vecinal.

La aprobación del proyecto de obras, conlleva implícitamente la declaración de utilidad pública de los bienes a expropiar, sin perjuicio de que sea necesario formular la correspondiente relación de bienes a los efectos de determinar el número de interesados.

2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Los terrenos objeto de expropiación están clasificados en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1987 de l'Alfàs del Pi (Alicante), como suelo urbano (SU7 del PGOU), y esta circunstancia se ha tenido en cuenta a la hora de fijar el justiprecio expropiatorio.

3. NORMATIVA APLICABLE AL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

La normativa autonómica que resulta de aplicación al presente proyecto de Expropiación es:

Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Así mismo, resultan aplicables las siguientes normas de legislación estatal:

- - Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa .
- - Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa .
- - El 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; en especial su Título V, referido a las valoraciones.
- - Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

4. GESTION DEL SISTEMA DE EXPROPIACION. PROCEDIMIENTO Y SU JUSTIFICACIÓN

En nuestro ordenamiento jurídico la titularidad de la potestad expropiatoria corresponde al Estado, a la Comunidad Autónoma y al municipio. En este sentido se manifiesta el art. 3 del Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa -RLEF-, si bien no hace referencia a la Comunidad Autónoma debido a su fecha de aprobación:

- “1. A los efectos del presente reglamento, se entiende por expropiante el titular de la potestad expropiatoria; por beneficiario, el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria, y que adquiere el bien o derecho expropiados, y por expropiado, al propietario o titular de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de la expropiación.
- 2. El Estado, la Provincia y el Municipio, dentro de sus respectivas competencias, son los únicos titulares de la potestad de expropiar.”

El procedimiento expropiatorio escogido es el de **tasación conjunta** determinado en el artículo 43.1 del 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, y artículo 112 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

La elección de este procedimiento, se ha efectuado al considerarlo el más adecuado, para compatibilizar la necesidad de una pronta ejecución de las determinaciones del proyecto de urbanización con la garantía y salvaguarda de los derechos de los afectados, al permitir una vez aprobado definitivamente la pronta ocupación de los terrenos afectados previo pago o consignación, en su caso, del total importe de la hoja de valoración formulada por el Ayuntamiento.

El proyecto de expropiación será expuesto al público por término de **un mes** para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

Los errores no denunciados y justificados en este momento, una vez aprobado el expediente expropiatorio, no darán lugar a la nulidad del mismo ni a la reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

La información pública se efectuará 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.

Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante 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.

El Ayuntamiento como administración expropiante finalizará el expediente de tasación conjunta mediante resolución motivada.

Esta resolución legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos la ley de Expropiación Forzosa, o alternativamente mediante la extensión del acta de pago en especie (reserva de aprovechamiento urbanístico).

Los interesados podrán impugnar la resolución, -si no están de acuerdo con la valoración efectuada desde el Ayuntamiento- ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Alicante, a efectos de revisar el justiprecio. En este caso, la administración municipal dará traslado del expediente a este último organismo dependiente de la Subdelegación del Gobierno en Alicante.

Por último, el artículo 3 de Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, con respecto al órgano competente , señala en sus apartados 3º y 4º que:

- “3. El Estado ejerce esta potestad por medio de sus órganos competentes en cada caso. Corresponde al gobernador civil la representación ordinaria del Estado en los expedientes expropiatorios, salvo en los casos en que la ley, este reglamento o norma especial con rango de decreto hayan establecido la competencia de autoridad distinta.
- 4. Cuando expropie la Provincia o el Municipio, corresponde, respectivamente, a la Diputación provincial **o al Ayuntamiento en pleno, adoptar los acuerdos en materia de expropiación** que conforme a la ley o a este reglamento tengan carácter de recurribles en vía administrativa o contenciosa. En los demás casos, la representación de estas entidades corresponde al presidente de la Diputación y al alcalde, sin perjuicio de la competencia del gobernador civil en el supuesto regulado por el art. 18 de la ley general. Estos principios no serán de aplicación en cuanto las normas de régimen local o de urbanismo, a que se refiere el art. 85 de la ley, establezcan criterios especiales de competencia.”

5. CRITERIOS DE VALORACION

De conformidad con lo dispuesto en el art 34.2 b) del 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, las valoraciones se entienden referidas, cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de la exposición al público del proyecto de expropiación dado que se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

La valoración de los terrenos a expropiar se contienen en las Hoja de aprecio del Ayuntamiento formuladas por el Arquitecto municipal, incorporadas como anexo al procedimiento BAS/1962/2021, y cuya finalidad es la de calcular el valor de obtención de unos terrenos que deben obtenerse por expropiación, por lo que resulta de aplicación el 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; en especial su Titulo V, referido a las valoraciones, y cuyo articulo 34 (Ámbito del régimen de valoraciones), establece:

“1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuanto tengan por objeto:....

b) la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

...”

En el supuesto que nos ocupa y a los efectos de valoración los terrenos a expropiar se encuentran en situación básica de **suelo urbanizado** del articulo 21.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, RDL 7/2015.

6. RELACIÓN INICIAL IDENTIFICATIVA DE TITULARES Y BIENES EXPROPIAR

Deducido del informe emitido con fecha 9 de agosto de 2021, por el Topógrafo municipal, los bienes objeto del presente expediente de expropiación y los titulares de los inmuebles así como de derechos y cargas, que en su caso pesan sobre los mismos, son los que se detallan a continuación:

RELACION INICIAL DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Parc nº	Referencia catastral	Titular catastral	Superficie a expropiar	Afección	Clasif. urbanística	Titular registral	Finca registral
Unica 4336302Y H5743N	José Miguel Zamorano (50%) y Lucrecia Cuenca García (50%)	264,41 m2	Parcial	Urbano	Titularidad dudosa	9551	

- **PARCELA Única.-** Urbana. Parcela n.º 1 de orden del expediente municipal **BAS/1962/2021**, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Mejora de la movilidad urbana entre el centro urbano y la playa del Albir a través de la reordenación del tráfico rodado y la permeabilidad peatonal y cicloturista. Fase II”, sita en la carretera nacional 332 (Avda de Europa) partida La Estrada, del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público (rotonda de tráfico), de forma irregular, que superficie doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados y cuarenta y un centímetros cuadrados (264,41 m²). Sus lindes son: por el Norte y Oeste, parcela catastral 4336302YH5743N0001PA de la que se segregó de Jose Miguel Zamorano; por el Sur, con CN-332 (Avda de Europa); al Este, vial público en proyecto.

- **Clasificación urbanística actual de la finca:** Suelo Urbano del vigente PGOU de l’Alfàs del Pi de 1987

- **Datos Catastrales:**

- - Localización Catastral: CL ROMA, 65-03581 L’ALFAS DEL PI (Alicante)
- - Referencia catastral: 4336302YH5743N0001PA
- - **TITULAR/ES CATASTRAL/LES:** **MIGUEL ZAMORANO, JOSE y CUENCA GARCIA, LUCRECIA**
- NIF: 43.495.329-Y y 18.936.375-S
- Domicilios:

MIGUEL ZAMORANO, JOSE -Hotel Restaurant Sant Marçal del Montseny. Ctra BV. 5114. km 28-08469 (Montseny)- Barcelona.

CUENCA GARCIA, LUCRECIA- c/Ceramista Roca, 2-esc 1-pta 3C- 12200 Onda (Castellón)

- Superficie total de la parcela catastral: 1.779 m²
- Afección a la expropiación: **Parcial**
- Superficie real afectada a expropiación: 264,41 m².
- Resto de parcela catastral no afecta a expropiación: 1.514,59 m².

Situación catastral de la finca:

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



- **Datos registrales:**
- **TITULARES REGISTRALES Y TITULO:** Según se deduce de la nota simple incorporada al expediente, y expedida el 20 de julio de 2021, los dueños del pleno dominio y título de adquisición de la finca registral que más adelante se describe son:

DON JOSE MIGUEL ZAMORANO, con N.I.F. 43495329Y, soltero, con CARÁCTER PRIVATIVO, es titular del pleno dominio de 50,00 % de esta finca, según la inscripción 8^a, de fecha trece de Abril del año mil novecientos noventa y nueve, al folio 207, del Libro 119 del término municipal de L'Alfàs del Pi, Tomo 829 del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa, otorgada en Altea, ante el Notario Don SALVADOR PASTOR PÉREZ, con número de protocolo 364, el diecinueve de Febrero del año mil novecientos noventa y nueve.

DOÑA LUCRECIA CUENCA GARCIA, con N.I.F. 18.936.375-S, soltera, con CARÁCTER PRIVATIVO, es titular del pleno dominio de 50,00 % de esta finca, según la inscripción 12^a, de fecha cuatro de Mayo del año dos mil dieciséis, al folio 119, del Libro 299 del término municipal de L'Alfàs del Pi, Tomo 1229 del Archivo, y en virtud de la escritura de Compraventa, otorgada en Altea, ante el Notario Don SALVADOR PASTOR PÉREZ, con número de protocolo 264, el veinticinco de Enero del año dos mil uno.

Descripción registral de la finca matriz: URBANA: solar con una superficie de setecientos noventa y cuatro metros cuadrados, en la partida Albir del término de Alfaz del Pi, y que linda: Norte, parcela 3 que adquieren los señores Kop, Van Putten, Wolschrijn y Temmink; - Sur, la parcela 3 dicha y la parcela 2, que también adquieren dichos señores y teste, la referida parcela 3, y Oeste, la parcela 2 dicha. Es la parcela UNO Se forma por división material de la finca 4768, al folio 35 del libro 29. Sobre ella se ha construido, un edificio denominado RESTAURANTE L'ENTRECOT,

compuesto de planta baja, semisótano y planta primera. La planta baja está ocupada enteramente por el Restaurante y tiene una superficie de doscientos metros cuadrados. Desde dicha planta baja y por medio de unas escaleras se accede a una planta superior habilitada para vivienda, y consta de tres dormitorios, un comedor y un baño, además de una terraza que es la que sirve de cubierta a la planta baja y que se accede directamente desde la vivienda, por medio de una puerta, ésta planta tiene una superficie de ochenta metros cuadrados. También desde la planta baja se accede a un pequeño semisótano, sin distribuir, con una superficie de ciento veinte metros cuadrados. Se halla conectada a la red general de distribución de electricidad y reúne las condiciones higiénicas y sanitarias adecuadas. El resto del terreno no ocupado por la edificación se destina a jardín y aparcamiento.

Datos registrales: CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03030000088149. FINCA DE L' ALFÀS DEL PI nº 9551. Registro de la Propiedad de Callosa d'Ensarrià.

Cargas y gravámenes: HIPOTECA:Según la Inscripción 9^a, de fecha 16 de Abril de 1999, al folio 136, del Libro 69, Tomo 633, del término municipal de L' Alfàs del Pi, y en virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Altea, ante Don SALVADOR PASTOR PÉREZ, con número de protocolo 365, el 19 de Febrero de 1999, la totalidad de esta finca se encuentra gravada con una HIPOTECA, a favor de la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A, por un importe de 168.283,39 euros de principal, devengando unos intereses ordinarios del 3,75% del principal, por un total de 25.242,51 euros; intereses de demora del 26% del principal, por un total de 75.727,53 euros; con unos gastos de 25.242,51 euros con un plazo de 299 meses, con fecha de vencimiento del 23 de Enero de 2024; respondiendo la finca de un total de 294.495,94 euros; con un valor de subasta de 254.107,92 euros.

MODIFICACIÓN DE LA HIPOTECA de la inscripción 9^a, por la inscripción 10^a,mediante escritura otorgada el 11/02/2004 ante el Notario de Alfaz del Pi don Juan Carlos Alonso Navarro, registrada por la inscripción 10^a, el 24/03/2004:- Ampliación del principal del préstamo en 122231.22 euros.- Plazo del préstamo: 299 meses, hasta 31/01/2024.- Tipo de interés inicial: 3.50 %, hasta 31/03/2004.- Revisión anual del tipo de interés, con referencia al Euribor más 0,85 puntos, con un máximo del 15 %.

Modificada y Ampliada la hipoteca de la inscripción 9^a, por la inscripción 11^a, mediante escritura otorgada el 13.05.09 ante el Notario de Altea, doña Beatriz Azpitarte Melero,registrada por la citada inscripción 7^a, el 12.09.05:- Ampliación del principal del préstamo, de su importe inicial de 290.514'61 euros, en 28.507'86 euros más, hasta 319.022'47 euros.- Nuevo Plazo: 360 meses, a partir del 01.06.09, con un período de carencia de 36 meses. Por tanto, la Amortización del préstamo será mediante 324 cuotas mensuales, desde el 30.06.12 hasta el 31.05.39.- Tipo de interés: 4.50 %, hasta 30.06.12. Revisión del tipo de interés, con referencia al EURIBOR más 2 puntos, hasta un máximo a efectos hipotecarios del 15 %.

- Dirección a efectos de notificaciones: Hotel Restaurant Sant Marçal del Montseny. Ctra BV. 5114. km 28- 08469 (Montseny)- Barcelona.
- Correo electrónico: marcllinaresmiguel@gmail.com

- Teléfono/os: 630219529 Montserrat Miguel Zamorano/ José Miguel Zamorano 931982515
- Representante: Marc Llinares Miguel

INCIDENCIAS APRECIADAS POR EL AYUNTAMIENTO.-

El Ayuntamiento efectuado un previo análisis de la situación jurídico registral y catastral, y efectuados contactos con el representante de la propiedad, concluye a priori lo siguiente:

- a) Que la información registral sobre la TITULARIDAD de la finca 9.551, no se corresponde con la situación real al día de la fecha, pues presuntamente el único titular de la finca hoy día es JOSE MIGUEL ZAMORANO.

Esta circunstancia o extremo esta pendiente de acreditarse por parte del interesado.

- b) Que asimismo la TITULARIDAD CATASTRAL de la parcela con referencia 4336302YH5743N0001PA, no se corresponde con la situación real al día de la fecha, pues presuntamente el único titular de la finca hoy día es JOSE MIGUEL ZAMORANO.

Esta circunstancia o extremo esta pendiente de acreditar por parte del interesado.

- c) Que la finca con referencia catastral 4336302YH5743N0001PA, no se halla inscrita en su totalidad en el registro de la propiedad, existiendo una discordancia entre la realidad catastral y la registral de **794 metros cuadrados**.

A tal efecto, para aclarar y depurar este extremo, así como la incidencia de la carga hipotecaria que pesa sobre la finca sobre el expediente expropiatorio, se otorgó a los interesados MONTSERRAT MIGUEL ZAMORANO (representante de JOSE MIGUEL ZAMORANO); LUCRECIA CUENCA GARCIA y JOSE MIGUEL ZAMORANO, trámite de audiencia, en los siguientes términos:



AJUNTAMENT
L'ALFÀS DEL PI



Identificador: Ecdr_ykVB_Jm2_rd4J_T7F_AdP_Mts=
Documento firmado electrónicamente. Consultar en <https://ciudadano.lalosa.es>

Fecha: 22/07/2021 09:10 N° Reg. Salida: 2021004835

JOSE MIGUEL ZAMORANO
SANT MARCAL, 2
08469 - Montseny
(Barcelona)

Departamento: Urbanismo
Expte. Núm: BAS/1962/2021
Asunto: Expropiación forzosa TRAMITE AUDIENCIA

Asunto.: Trámite de audiencia y vista expte.

Expte.: BAS/1962/2021

Por el Ayuntamiento con fecha 19/07/2021, se ha iniciado expediente de expropiación forzosa de terrenos para la ejecución de rotonda de distribución de tráfico en cruce de CN-332 con Avenida de San Pedro, obra esta incluida en el proyecto PROY/1/2021 denominado "Mejora de la movilidad urbana entre el centro urbano y la Playa del Albir a través de la reordenación del tráfico rodado y la permeabilidad peatonal y cicloturista. Fase II.

La expropiación afecta tan solo parcialmente a la parcela catastral con referencia 4336302YH5743N0001PA, que figura a nombre de JOSE MIGUEL ZAMORANO y LUCRECIA GARCIA CUENCA, al 50%, respectivamente (con carácter privativo según registro).

Según CATASTRO la parcela superficie **1.779 m²**, sin embargo en el REGISTRO (Finca registral 9551 de Alfaz) solo consta inscrito un solar de **794 m²** (siendo por tanto la discordancia catastral y registral de **985 m²**).

Sobre la finca registral nº 9551, de **794 m²**, se encuentra constituida como carga registral, una hipoteca otorgada por BBVA con vencimiento 31-05-2039, y principal de 319.022,47 €.

Aparentemente, (y por su situación), los terrenos afectados por expropiación no estarían afectados por la carga hipotecaria, una vez analizada la descripción registral de la finca nº 9551. Pero este extremo se ha de confirmar, pues el art. 43 del TR de la Ley del Suelo de 2015, establece no solo que los titulares de cargas hipotecarias deben ser tenidos como interesados en el expediente y notificados de todas las actuaciones, sino además, establece que llegado el momento del pago del justiprecio -en este caso el BBVA- debe comparecer el acto de pago (para prestar conformidad al pago a los expropiados, oponerse o solicitar que el justiprecio se le abone con cargo a la hipoteca).

Para clarificar si los terrenos a expropiar, se encuentran o no, incluidos en la carga hipotecaria es preciso que aporten al Ayuntamiento.:

- **Plano de la PARCELA UNO, que se cita en la descripción registral de la finca nº 9551 (escrituras de compraventa otorgadas ante Notario de Altea, D. Salvador Pastor Pérez, con fechas 19-2-1999 (protocolo 364), y 25-01-2001 (protocolo 264).**

Con independencia de ello, y dado que los terrenos a expropiar aparentemente no están registrados,



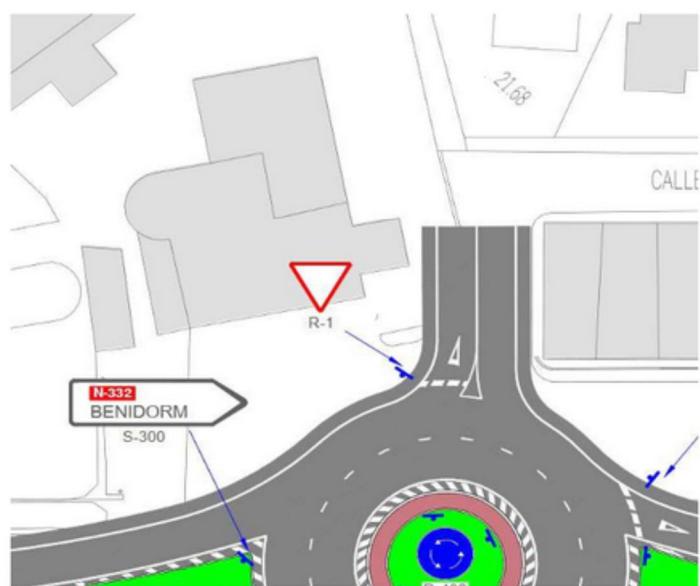
AJUNTAMENT
L'ALFÀS DEL PI



Identificador Geográfico: VYB-BH2-G4-T7F-A2P-M01
Documento firmado electrónicamente. Comprobado en <https://licitacions.lalafas.es>

se les informa que el art. 43.4 del TR de la Ley del Suelo de 2015, establece que “*Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial*”.

De lo contrario, llegado el momento de pago, la cantidad que corresponda, se consignará por el Ayuntamiento en la Delegación de Hacienda de Alicante, en la Caja General de depósitos, dado que dicho artículo establece que “*Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor (...)*”





Identificador Electrónico: B61fBd177F-Dp-Mes
Documento firmado electrónicamente. Consultar en <http://www.alfassdelpi.es>

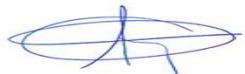


AJUNTAMENT
L'ALFÀS DEL PI

Dadas las circunstancias de restricción de horarios de atención al público por la situación COVID 19, en caso de que precisen cualquier consulta pueden contactar en horario de 9 a 14 h con el asesor jurídico del Área de Urbanismo GERMAN GINER tfno Ayto (865594051).

Por cuanto antecede, se les otorga **TRAMITE DE AUDIENCIA Y VISTA DEL EXPEDIENTE**, por plazo de **QUINCE DÍAS** (15 días), al objeto de que pueda apoyar el **Plano de la Mejora del Ocio**, que se cita en la documentación adjunta al de fondo nº 9531 (certificado de cumplimiento) otorgadas ante Notario de Altea, **D. Salvador Pastor Pérez**, con fechas 19-2-1999 (protocolo 364), y 25-01-2001 (protocolo 264), así como cualesquier otros que estimen convenientes y formular las manifestaciones o alegaciones que estimen oportunas en defensa de sus derechos.

Lo que les traslado, para su conocimiento y efectos oportunos.
EL ALCALDE-PRESIDENTE,



VICENTE ARQUES CORTÉS
Fecha firma: 22/07/2021 8:59:27 CEST
AYUNTAMIENTO DE L'ALFÀS DEL PI

Concluido el plazo de audiencia de 15 días hábiles otorgado a los interesados, no ha sido presentado ningún escrito de manifestaciones, alegaciones o aportación de los documentos requeridos.

7. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA, NECESIDAD DE OCUPACIÓN E INTERÉS SOCIAL

7.1. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y NECESIDAD DE OCUPACIÓN

El objeto del presente proyecto de expropiación es la obtención de terrenos para viabilizar el proyecto de obras de “Mejora de la movilidad urbana entre el centro urbano y la playa del Albir a través de la reordenación del tráfico rodado y la permeabilidad peatonal y cicloturista. Fase II”. Las obras tienen como objeto fundamental, como ya expusimos en el apartado 1 de esta Memoria, la mejora la accesibilidad a la zona urbana del Albir, Se incluye la urbanización, el transito peatonal y ciclista (ahora inexistentes), mediante la creación de aceras, pasos peatonales y carril bici, en la actuación proyectada.

Con carácter general, cualquier procedimiento expropiatorio requiere previamente la declaración de utilidad pública e interés social. En el supuesto de las expropiaciones urbanísticas, la utilidad pública y el interés social se entiende implícitos con la aprobación de los planes de ordenación urbanísticos y de las delimitaciones de ámbitos de gestión a desarrollar por expropiación.

La Ley de Expropiación Forzosa -LEF-, de 16 de diciembre de 1954 regula la institución de la expropiación forzosa como un mecanismo del cual disponen las Administraciones Públicas para privar de bienes y derechos a los ciudadanos en aras de satisfacer el interés general de forma justificada.

Ello conlleva que, como trámite preceptivo, debe justificarse la necesidad de llevar a cabo la actuación prevista mediante el sistema de expropiación, de ahí que cobre importancia la figura de la declaración de utilidad pública, concebida como un medio para garantizar que la autorización de obras y servicios son convenientes.

Así, la LEF determina en su artículo 9 que es requisito indispensable para tramitar la expropiación forzosa la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado.

En relación a la cuestión planteada, el art. 10 LEF dispone que:

- "*La utilidad pública se entiende implícita, en relación con la expropiación de inmuebles, en todos los planes de obras y servicios del Estado, Provincia y Municipio. En los demás casos en que por Ley se haya declarado genéricamente la utilidad pública, su reconocimiento en cada caso concreto deberá hacerse por acuerdo del Consejo de Ministros, salvo que para categorías determinadas de obras, servicios o concesiones las leyes que las regulan hubieren dispuesto otra cosa.*"

No obstante, para el caso de aprobación de proyectos de obras, debemos remitirnos no ya al art. 10 LEF, sino al art. 17 de la citada norma, que en su apartado 2º dispone lo siguiente:

- "*Cuando el proyecto de obras y servicios comprenda la descripción material detallada a que se refiere el párrafo anterior, la necesidad de ocupación se entenderá implícita en la aprobación del proyecto, pero el beneficiario estará igualmente obligado a formular la mencionada relación a los solos efectos de la determinación de los interesados.*"

En idéntico sentido se pronuncia el art. 94 del RDLeg. 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de materias dispositivas vigentes en materia de Régimen Local, -TRRL-:

"Las obras comprendidas en los planes de obras y servicios locales, incluidos los planes provinciales de cooperación, llevarán aneja la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios en ellos comprendidos a efectos de su expropiación forzosa." (...)

7.2 DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL

La reordenación de este tramo de la CN-332, no solo persigue mejorar los accesos existentes desde esta carretera a la zona del Albir, sino además dotar de seguridad al tráfico rodado y peatonal, teniendo presente que este tramo de la CN-332 a reordenar, esta conceptuado en las últimas décadas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, como un **TAC** (tramo de concentración de accidentes), por

tener un nivel de peligrosidad por encima de la media. Así pues el interés social de esta actuación es más que evidente, persiguiendo la Administración municipal con la ejecución de estas obras templar o reducir la velocidad del tráfico en este tramo de la Avda de Europa, y posibilitar el cruce peatonal de la carretera, inexistente hasta la fecha.

Nos encontramos ante una actuación singular de evidente utilidad pública e interés público, y así lo ha considerado el Ayuntamiento, a través del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión de ordinaria de 3 de agosto de 2021, al aprobar definitivamente el proyecto técnico de obras, declarando la citada obra como de utilidad pública e interés social, publicitándose el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 153 de 13 de agosto de 2021 (expediente municipal PROY/1/2021).



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO L'ALFÀS DEL PI

9077 PROY/2021 MEJORA DE LA MOVILIDAD URBANA ENTRE EL CENTRO URBANO Y LA PLAYA DEL ALBIR. FASE II. APROBACIÓN DEFINITIVA

EDICTO

La Junta de Gobierno local, en sesión ordinaria, de fecha 3 de agosto de 2021, ha aprobado definitivamente el proyecto técnico denominado "Mejora de la movilidad urbana entre el centro urbano y la playa del Albir a través de la rotondificación del tráfico rodado y la permeabilidad peatonal y ciclista, Fase II" en l'Alfàs del Pi, redactado por los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos D.º Catalina García Pastor y D. José Ramón García Pastor, y cuyo presupuesto de ejecución total asciende a la cantidad de 1.491.091,93 euros (IVA incluido).

Lo que se hace público para general conocimiento en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 174.2 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse ante el órgano municipal que lo ha dictado, recurso de reposición en el plazo de un mes, a partir de la publicación del acuerdo, o ser impugnado directamente ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas,

Pág. 1 9077 / 2021



en relación con los artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En l'Alfàs del Pi, a 6 de Agosto de 2021. La Alcaldesa-Presidenta en funciones, M.ª Teresa García Madrid.

Por tanto, en la presente expropiación se dan las circunstancias o motivos que justifican la declaración de utilidad pública, la necesidad de ocupación de los terrenos, así como el interés social de la actuación; pues, nos encontramos ante un proyecto de obras públicas de primera necesidad e importancia ciudadana, como es la construcción de dos rotondas y la habilitación del tránsito peatonal y ciclista en el tramo urbano de la CN-332 altamente concurrida, que es la vía de principal conexión del término municipal, con la zona del Albir, y municipios limítrofes de Altea y Benidorm. Desde el punto de vista de la imagen y escena urbana, el actual estado de la zona, deja mucho que desear, al encontrarse todos los terrenos adyacentes a la carretera en precarias condiciones de urbanización.

8. JUSTIPRECIO. OCUPACIÓN E INSCRIPCIÓN DE FINCAS

Las previsiones en materia de justiprecio se contienen en el 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, y en concreto en el artículo 43, que establece:

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación . Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes. *Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan. Inciso del número 2 del artículo 43 declarado inconstitucional por Sentencia TC (Pleno) 143/2017, de 14 de diciembre («B.O.E.» 17 enero 2018).*

3. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

4. Llegado el momento del pago del justiprecio, **sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor**, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

5. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

Artículo 44 Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. El acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate.

La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de estas fincas. En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

2. Si al proceder a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie ocupada, de alguna finca registral no tenida en cuenta en el procedimiento expropiatorio, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicarse la inscripción.

3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

Artículo 45 Adquisición libre de cargas.

1. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quiepa ejercitarse ninguna acción real o interdictal contra la misma.

2. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitarse cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

3. En el supuesto de que, una vez finalizado totalmente el expediente, aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitarse cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.

4. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral, la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

La determinación del justo precio mediante convenio libremente estipulado, puede producirse en cualquier momento del curso del expediente de expropiación forzosa, sin más límite que no haberse producido su determinación por acuerdo del Jurado Provincial -artículo 27 Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957 -.

Es evidente, además, que la Administración, al margen de todo procedimiento expropiatorio, y antes de su inicio, podrá adquirir toda clase de bienes, contratando al efecto con los titulares de los mismos, si se logra acuerdo de voluntades. La innecesidad de acudir a la expropiación en tales supuestos justifica el que la LEF no se refiera a los mismos (sentencia del Tribunal Supremo de 20 de junio de 1960).

Por ultimo, cabe reseñar que todo expropiado tiene derecho a premio de afección.

Este viene estipulado en el art. 47 de RLEF que establece: “*El cinco por ciento del premio de afección se incluirá siempre como última partida de las hojas de aprecio de los propietarios y de la Administración o de la valoración practicada por el Jurado, y se calculará exclusivamente sobre el importe final del justiprecio de los bienes o derechos expropiables, sin que proceda, por tanto, su abono sobre las indemnizaciones complementarias señaladas en otros artículos de la ley a favor de titulares de derechos posiblemente distintos del propietario, con la sola excepción de las indemnizaciones debidas a los arrendatarios en caso de privación definitiva para los mismos del uso y disfrute de los bienes o derechos arrendados, en cuya hipótesis sus indemnizaciones se incrementarán también en el precio de afección.*

Los propietarios carecerán, en cambio, de derecho al premio de afección cuando por la naturaleza de la expropiación conservan el uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados”.

POR EL ÁREA DE URBANISMO,