

**Ayuntamiento de l'Alfàs del Pi**  
**AREA DE URBANISMO**  
**Expte BAS/1706/2022**

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA EJECUCION 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 III”.**



**Julio 2022**

## Memoria

### PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA EJECUCIÓN 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 III”.

Expte BAS/1706/2022

### AREA DE URBANISMO

#### Indice

	Página
1. Introducción. Descripción del ámbito territorial a expropiar	3
2. Determinaciones del planeamiento vigente	5
3. Normativa aplicable al sistema de expropiación	5
4. Gestión del sistema de expropiación. procedimiento y su justificación	6
5. Criterios de valoración	8
6. Relación inicial identificativa de titulares y bienes expropiar	8
7. Declaración de utilidad pública, la necesidad de ocupación e interés social	16
8. Justiprecio ocupación e inscripción de fincas	19

### ANEXOS

- Anexo I. Hojas de justiprecio individualizado de cada finca
- Anexo II. Certificado catastral de fincas y titulares catastrales
- Anexo III. Información del registro de la propiedad
- Anexo IV. Plano de terrenos a expropiar
- Anexo V. Plano de situación

## Memoria

**Expte BAS/1706/2022**

### **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 III” en l’Alfàs del Pi (Alicante), redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. José Ramón García Pastor, y cuyo presupuesto de ejecución total asciende a la cantidad de 121.642,18 euros (IVA incluido). Las obras que serán costeadas con fondos públicos.

El proyecto de obras y con el fin de mejorar la capacidad de la rotonda de la intersección de la Avda de Europa (antigua carretera N-332) y la Avenida de l’Albir, proyecta un carril de salida directo desde la antigua carretera N-332 hacia la avenida de l’Albir. Asimismo, se urbanizará el entorno de dicho carril para dotar de continuidad al itinerario peatonal y ciclista.

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.

Para la ejecución de las obras es necesaria la obtención y disponibilidad pública de los terrenos.



El ámbito a expropiar es muy reducido y cuenta con una superficie total de **DOSCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS Y TREINTA Y NUEVE CENTIMETROS CUADRADOS (209,39 m<sup>2</sup>)** 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, actuación esta que como complemento a las fases I y II, son históricamente demandadas por los vecinos del municipio.

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 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.

Este procedimiento, es 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, y sin perjuicio de que -como más adelante explicitaremos-, el expropiado pueda acudir al Jurado provincial de expropiación en caso de disconformidad con la hoja de aprecio del 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 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.

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 ejercita 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 precio del Ayuntamiento formuladas por el Arquitecto municipal, incorporadas como anexo al presente proyecto expropiatorio, 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 Título V, referido a las valoraciones, y cuyo artículo 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 artículo 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 de 16 de junio de 2022, 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

### **Parcela: 1**

**Referencia catastral:** 4637902YH5743N0001GA

**Superficie catastro:** 1.905 m<sup>2</sup>

**Titular catastral:** ALCALA TORRES, MARIA ISABEL (100% nuda propiedad) y TORRES GARCIA, FRANCISCA PLACIDA (100% usufructo).

**Superficie a expropiar:** 40,44 m<sup>2</sup>

**Afección:** Parcial

**Clasificación del suelo:** Urbano

**Titular registral:** ALCALA TORRES, MARIA ISABEL (100% nuda propiedad) y TORRES GARCIA, FRANCISCA PLACIDA (100% usufructo).

**Finca registral:** 5966

- **PARCELA 1.-** Urbana. **Parcela n.º 1** de orden del expediente municipal BAS/1706/2022, de expropiación para ejecución del proyecto de obras 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 III”, sita en la Avda de Europa n.º 2 (antigua carretera nacional 332), partida La Estrada, del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público, de forma irregular, que superficie CUARENTA metros y CUARENTA Y CUATRO decímetros cuadrados (40,44 m<sup>2</sup>), conforme al plano a escala 1/250, redactado en junio de 2022, por la Oficina Técnica municipal obrante al expediente BAS/1706/2022. Sus lindes son: por el Norte y Oeste, Avenida de Europa, y por el Sur y Este, parcela de la que se segrega catastral 4637902YH5743N0001GA, zona de estacionamiento del Hostal El Ventorrillo.

- **Clasificación urbanística actual de la finca:** Suelo Urbano 7 del vigente PGOU de l’Alfàs del Pi de 1987
- **Datos Catastrales:**
  - - Localización Catastral: AV EUROPA D’, 2 -03581 L’ALFAS DEL PI (Alicante)
  - - Referencia catastral: 4637902YH5743N0001GA

- - **TITULAR/ES CATASTRAL/LES:**

- 1.- TORRES GARCIA, FRANCISCA PLACIDA (100% usufructo). DNI: 19.752.930-R. C/Riu Girona, 1-03581 L'ALFAS DEL PI
- 2.- ALCALA TORRES, MARIA ISABEL (100% nuda propiedad). DNI: 29.024.152-S. C/Riu Girona, 1-03581 L'ALFAS DEL PI
- Superficie total de la parcela catastral: 1.905 m<sup>2</sup>
- Afección a la expropiación: **Parcial**
- Superficie real afectada a expropiación: 40,44 m<sup>2</sup>.

**Situación parcela a expropiar:**



## Situación catastral de la finca:



### Datos registrales:

- **TITULO Y TITULARES REGISTRALES:** Según se deduce de la nota simple incorporada al expediente, la descripción, los dueños y el título de adquisición de la finca registral, es como sigue:

### Descripción registral de la finca matriz:

RUSTICA.- Una parcela de terreno denominada “Foya Guisa”, en la partida del Albir, término de Alfaz del Pi, que ocupa veinte áreas y cinco centiáreas, y linda; norte, carretera nacional 332; Este, carretera del mar; Sur, Concepción Orozco Sellés; Oeste, José María Fourrat Corbí. Sobre la misma se ha construido un edificio que consta de semisótano, planta baja y una alta. La planta de semisótano con una superficie construida de 427,10 m<sup>2</sup>, contendrá una sala de baile y almacén. La planta baja con igual extensión, contendrá el comedor, un bar y la cocina, y la planta alta con idéntica superficie que las otras dos expresadas plantas, es decir 427,10 m<sup>2</sup>, contendrá 20 habitaciones, 17 de ellas dobles y 3 sencillas. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a zonas de aparcamiento y jardín. Dispone de los adecuados servicios e instalaciones de agua, electricidad y saneamiento.

**Datos registrales:** CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03030000052850

FINCA DE L' ALFÀS DEL PI n.º 5.966 Registro de la Propiedad de Callosa d'Ensarrià.

**Cargas y gravámenes:**

- Según inscripción 5ª de fecha 24 de agosto de 1977, Hipoteca a favor de Caja de Ahorros Provincial de Alicante, por un importe de 18.030,36 euros, con fecha de vencimiento 15 de abril de 1.980.
- Anotación embargo preventivo según letra A de 9 de diciembre de 1977, en favor de José Escortell Ferrer, por importe total de 450,76 euros.
- Anotación embargo preventivo según letra B de 15 de diciembre de 1977, en favor de José Fuster Pérez, por importe total de 448,38 euros.

**Titulares:**

-DOÑA FRANCISCA PLACIDA TORRES GARCIA, con NIF 19.752.930-R, mayor de edad, viuda, con carácter privativo, es titular del usufructo de 100,00% de esta finca, según la inscripción 6ª, de fecha 27 de septiembre de 1.977, al folio 236, del Libro 38 del término municipal de L'Alfàs del Pi, Tomo 372 del Archivo, y en virtud de la escritura de compraventa, otorgada en Benidorm, ante el Notario Don José Monfort Romero, el 10 de octubre de 1.975.

- DOÑA MARIA ISABEL ALCALA TORRES, con NIF 29.024.152-S, mayor de edad, con carácter privativo, es titular de la nuda propiedad del 100,00% de esta finca, según la inscripción 7ª, de fecha 2 de enero de 2012, al folio 61, del Libro 319 del término municipal de L'Alfàs del Pi, Tomo 1268 del Archivo, y en virtud de la escritura de donación, otorgada en Altea, ante el Notario Doña Beatriz Azpitarte Melero, con numero de protocolo 1044, el 21 de noviembre de 2.011.

**Parcela: 2**

**Referencia catastral:** 4637902YH5743N0001GA

**Superficie catastro:** 1.905 m<sup>2</sup>

**Titular catastral:** ALCALA TORRES, MARIA ISABEL (100% nuda propiedad) y TORRES GARCIA, FRANCISCA PLACIDA (100% usufructo).


**Superficie a expropiar:** 168,95 m<sup>2</sup>

**Afección:** Parcial

**Clasificación del suelo:** Urbano

**Titular registral:** ALCALA TORRES, MARIA ISABEL (100% nuda propiedad) y TORRES GARCIA, FRANCISCA PLACIDA (100% usufructo).

**Finca registral:** 5966

- 
- Identificador VVJL zw1B y8L1 DF7J 4xGA GX5E rM4=  
Documento firmado electrónicamente. Comprobar en <https://ciudadano.lalfas.es>
- **PARCELA 2.-** Urbana. **Parcela n.º 2** de orden del expediente municipal BAS/1706/2022, de expropiación para ejecución del proyecto de obras 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 III”, sita en la Avda de Europa n.º 2 (antigua carretera nacional 332), partida La Estrada, del término municipal de l’Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público, de forma irregular, que superficie CIENTO SESENTA Y OCHO metros y NOVENTA Y CINCO centímetros cuadrados (168,95 m<sup>2</sup>), conforme al plano a escala 1/250, redactado en el mes de junio de 2022, por la Oficina Técnica municipal obrante al expediente BAS/1706/2022. Sus lindes son: por el Norte y Oeste, Avenida de Europa; al Sur, parcela de la que se segrega, catastral 4637902YH5743N0001GA, zona de estacionamiento del Hostal El Ventorrillo. y Este, Avenida del Albir

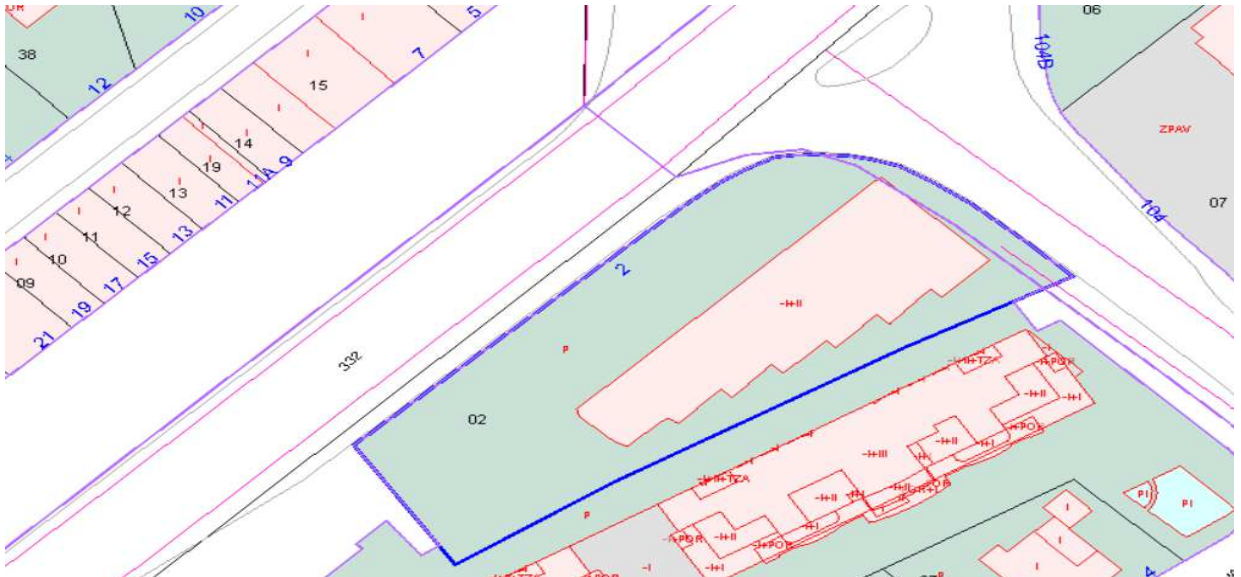
- **Clasificación urbanística actual de la finca:** Suelo Urbano 7 del vigente PGOU de l’Alfàs del Pi de 1987
- **Datos Catastrales:**
  - - Localización Catastral: AV EUROPA D’, 2 -03581 L’ALFAS DEL PI (Alicante)
  - - Referencia catastral: 4637902YH5743N0001GA
- - **TITULAR/ES CATASTRAL/LES:**
  - 1.- TORRES GARCIA, FRANCISCA PLACIDA (100% usufructo). DNI: 19.752.930-R. C/Riu Girona, 1-03581 L’ALFAS DEL PI
  - 2.- ALCALA TORRES, MARIA ISABEL (100% nuda propiedad). DNI: 29.024.152-S. C/Riu Girona, 1-03581 L’ALFAS DEL PI
- Superficie total de la parcela catastral: 1.905 m<sup>2</sup>
- Afeción a la expropiación: **Parcial**
- Superficie real afectada a expropiación: 168,95 m<sup>2</sup>.



### Situación parcela a expropiar:



### Situación catastral de la finca:



- **Datos registrales:**
- **TITULO Y TITULARES REGISTRALES:** Según se deduce de la nota simple incorporada al expediente, la descripción, los dueños y el título de adquisición de la finca registral es como sigue:

**Descripción registral de la finca matriz:**

RUSTICA.- Una parcela de terreno denominada “Foya Guisa”, en la partida del Albir, término de Alfaz del Pi, que ocupa veinte áreas y cinco centiáreas, y linda; norte, carretera nacional 332; Este, carretera del mar; Sur, Concepción Orozco Sellés; Oeste, José María Fourrat Corbí. Sobre la misma se ha construido un edificio que consta de semisótano, planta baja y una alta. La planta de semisótano con una superficie construida de 427,10 m<sup>2</sup>, contendrá una sala de baile y almacén. La planta baja con igual extensión, contendrá el comedor, un bar y la cocina, y la planta alta con idéntica superficie que las otras dos expresadas plantas, es decir 427,10 m<sup>2</sup>, contendrá 20 habitaciones , 17 de ellas dobles y 3 sencillas. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a zonas de aparcamiento y jardín. Dispone de los adecuados servicios e instalaciones de agua, electricidad y saneamiento.

**Datos registrales:** CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 03030000052850

FINCA DE L' ALFÀS DEL PI n.º 5.966 Registro de la Propiedad de Callosa d'Ensarrià.

**Cargas y gravámenes:**

- Según inscripción 5ª de fecha 24 de agosto de 1977, Hipoteca a favor de Caja de Ahorros Provincial de Alicante, por un importe de 18.030,36 euros, con fecha de vencimiento 15 de abril de 1.980.
- Anotación embargo preventivo según letra A de 9 de diciembre de 1977, en favor de José Escortell Ferrer, por importe total de 450,76 euros.
- Anotación embargo preventivo según letra B de 15 de diciembre de 1977, en favor de José Fuster Pérez, por importe total de 448,38 euros.

## **Titulares:**

- DOÑA FRANCISCA PLACIDA TORRES GARCIA, con NIF 19.752.930-R, mayor de edad, viuda, con carácter privativo, es titular del usufructo de 100,00% de esta finca, según la inscripción 6ª, de fecha 27 de septiembre de 1.977, al folio 236, del Libro 38 del término municipal de L'Alfàs del Pi, Tomo 372 del Archivo, y en virtud de la escritura de compraventa, otorgada en Benidorm, ante el Notario Don José Monfort Romero, el 10 de octubre de 1.975.
- DOÑA MARIA ISABEL ALCALA TORRES, con NIF 29.024.152-S, mayor de edad, con carácter privativo, es titular de la nuda propiedad del 100,00% de esta finca, según la inscripción 7ª, de fecha 2 de enero de 2012, al folio 61, del Libro 319 del término municipal de L'Alfàs del Pi, Tomo 1268 del Archivo, y en virtud de la escritura de donación, otorgada en Altea, ante el Notario Doña Beatriz Azpitarte Melero, con numero de protocolo 1044, el 21 de noviembre de 2.011.

## **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 III”. 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,

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, o de Proyectos de Obras en los que ya conste con detalle la descripción de las obras o actuaciones y su utilidad pública o interés social, así como, la necesidad de ocupación de bienes y derechos afectados.

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 esta tramo de la CN-332 (con la ejecución de una rotonda de distribución de tráfico en el antiguo cruce semafórico) y un carril de incorporación a la Avda del Albir desde la Avda de Europa -que es objeto de la fase III y del presente expediente expropiatorio-, no solo persigue mejorar los accesos existentes desde la Avda de Europa a la zona de la playa del Albir, sino además dotar de seguridad al tráfico rodado, teniendo presente que este tramo de la CN-332 a reordenar, ha estado 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 la fase III, mejorar las condiciones de seguridad del tráfico rodado en este tramo de la Avda de Europa.

Adicionalmente, la ejecución de estas obras de la Fase III, son si cabe más necesarias y inaplazables debido al inminente cierre al tráfico rodado de la Rambla del Albir, por orden de la Confederación Hidrográfica del Júcar, Rambla por la que hasta la fecha se desviaba un nada despreciable tráfico de entrada y salida desde y hacia la zona de la Playa del Albir.

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 7 de junio de 2022, 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 121 de 29 de junio de 2022 (expediente municipal PROY/2/2022).



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO L'ALFÀS DEL PI

**4571** APROBACIÓN DEFINITIVA "MEJORA MOVILIDAD URBANA CENTRO URBANO Y PLAYA L'ALBIR, FASE III".

#### EDICTO

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de 7 de junio de 2022, adoptó el siguiente acuerdo (expte PROY/2/2022):

**PRIMERO.-** Desestimar las alegaciones presentadas por D.ª Francisca Plácida Torres García, en fecha 9 de mayo de 2022 (RGE núm. 2022003847), de conformidad con el informe técnico municipal transcrito.

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente el proyecto técnico 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 III" en l' Alfàs del Pi, cuyo presupuesto de ejecución total asciende a la cantidad de 121.642,18 euros (IVA incluido); declarando la citada obra como de utilidad pública e interés social.

**TERCERO.-** Dar traslado del presente acuerdo al Boletín Oficial de la Provincia para su publicación.

**CUARTO.-** Notificar el presente acuerdo a los interesados en el procedimiento.

**QUINTO.-** Contra el presente 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 notificación 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 artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con los artículos 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

Lo que se hace público para general conocimiento.  
EL ALCALDE,



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 antes un proyecto de obras públicas de primera necesidad e importancia ciudadana, como es la habilitación de un carril de incorporación antes de la rotonda del antiguo cruce semafórico, altamente concurrida, que es la vía de principal conexión del término municipal, con la zona del Albir, y el municipio limítrofe de Altea. Desde el punto de vista de la imagen y escena urbana, además, el actual estado de la zona, deja mucho que desear, al encontrarse todos los terrenos adyacentes a la carretera en muy 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. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa y TRLOTUP 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.

3. 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.

4. 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 quepa ejercitar 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 ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.



Identificador VVjL zw1B y8L1 DF7J 4xGA GX5E rM4=  
 Documento firmado electrónicamente. Comprobar en <https://ciudadano.lalfas.es>

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 ejercitar 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 innecesariedad 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 conserven el uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados”.*

**POR EL ÁREA DE URBANISMO,**