

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto la redacción, en el marco del procedimiento de Gestión por Expropiación a que se refieren los artículos 191 a 193 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, del Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta del P.E.R.I CA-5 "MONTE SACRO" en Cartagena, para su resolución y gestión, cuya forma y dimensiones se detallan en la presente memoria, así como en los planos adjuntos.

Se promueve la iniciativa de la redacción del presente proyecto de Expropiación en cumplimiento de lo establecido en el art. 107.2a del Reglamento de Gestión y art 191 del Texto Refundido de la Ley del suelo de la Región de Murcia 1/2005, siendo el beneficiario de la expropiación, la sociedad municipal Casco Antiguo de Cartagena, S.A.

Con la finalidad concreta de ocupar los bienes o adquirir los derechos que sean estrictamente indispensables para el fin de la expropiación, se ha efectuado una relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados por la presente actuación expropiatoria, así como, adjunto a la presente memoria, la relación de todos aquellos bienes y derechos que intervienen en la Gestión Urbanística de la Actuación, aún cuando su titularidad se encuentre en manos municipales.

ANTECEDENTES

En sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena Pleno el día 7 de Mayo de 2004» se adopto el acuerdo de aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Cartagena (PEOPCH), siendo que en sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena Pleno el día 3 de Marzo de 2005, se adopto el acuerdo de aprobación definitiva parcial del Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Cartagena (PEOPCH).

El Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico de Cartagena (PEOPCH), fue aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 7 de noviembre de 2005, produciéndose la toma de conocimiento del Texto Refundido mediante Decreto de 8 de mayo de 2006.

La Revisión del Plan General Municipal de Ordenación, aprobado por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Publicas y Ordenación del Territorio, de fecha 17 de Julio de 2012, mantiene la remisión del Conjunto Histórico a su Plan Especial de Ordenación y Protección vigente, manteniéndolo inalterable, en cuanto aquí nos afecta.

El Área de Intervención CA- 5(Monte Sacro) está conformada por varias Unidades de Ordenación.

- UO-1: Unidad de Actuación
- UO-3: Unidad de Actuación
- UO-4: Actuación Aislada
- UO-5: Actuación Aislada
- UO-6: Actuación Aislada

El objeto del presente Proyecto de Expropiación es la Unidad de Actuación UO - 1, que coincide en su mayoría con el PERI anterior que había sido aprobado en Abril de 1995, exceptuándose el límite con la calle Muralla de Tierra.

2. BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

En el presente epígrafe de esta memoria se determinan las fuentes legales que rigen en los casos de expropiación por necesidades urbanísticas y, más en concreto, en los que se establece la expropiación como sistema de actuación y el procedimiento de tasación conjunta para su ejecución.

Igualmente, se hace referencia a todas y cada una de las disposiciones legales, reglamentarias o de cualquier otro tipo que establecen, desarrollan y, por tanto, justifican los criterios de valoración establecidos en el presente proyecto.

El presente Proyecto se redacta de acuerdo con la normativa contenida; el Decreto Legislativo 1/2005 de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo de la Región de Murcia art. 191 a 193 ; R.D. 3288/1978 de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística art. 199 a 212, de aplicación supletoria; así como la vigente legislación estatal del suelo, en concreto el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y el Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones.

El procedimiento se regirá por lo establecido en la Ley de 16 de Diciembre de 1954 de Expropiación Forzosa y su Reglamento aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957.

La justificación de la Actuación a iniciativa del Ayuntamiento se atiene a lo especificado en el art. 191.1.a del Decreto Legislativo 1/2005 de 10 de Junio.

"1. El sistema de Expropiación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, y especialmente cuando:

a) Lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística mediante los demás sistemas, a causa de la existencia de propietarios con intereses contradictorios, excesiva fragmentación de la propiedad o circunstancias análogas".

Artículo 29.2 del RDL 2/2008

La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y esta deba producirse por expropiación....

Artículo 29.3 del RDL 2/2008

Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio publico y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.

Artículo 29.4 del RDL 2/2008

Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades locales para la ejecución de planes u obras determinadas.

Artículo 10 de la Ley de Expropiación Forzosa

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.

Referente al procedimiento de Tasación Conjunta:

En normativa autonómica viene regulado en art. 191 del Texto Refundido 1/2005 de 10 de Junio:

2. En el sistema de expropiación podrá actuar como urbanizador el propio Ayuntamiento u otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria. Sin perjuicio de que las mismas mantengan en todo caso la condición de Administración actuante, también podrá actuar como urbanizador, en su condición de beneficiarias de la expropiación, las entidades de Derecho Público, consorcios o sociedades urbanísticas a las que se encomiende la actuación, o bien un particular al que se otorgue la condición de concesionario, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

4. La Administración expropiante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o el regulado en la legislación del Estado para la expropiación individual. Para el desarrollo de la actuación, además de lo previsto en la legislación del Estado en cuanto a pago del justiprecio, a efectos de la aprobación del procedimiento de tasación conjunta, ocupación e inscripción en el Registro de la propiedad y supuestos de reversión, se aplicarán las disposiciones complementarias establecidas en los artículos siguientes.

5. La aprobación de proyectos de expropiación aplicando el procedimiento de tasación conjunta también corresponderá al Ayuntamiento.

El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación habilitará para proceder a la ocupación de la finca y producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Provincial de Expropiación y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiere concretado el pago en especie, de acuerdo con el expropiado.

6. Las vías públicas y caminos rurales se entenderán de propiedad municipal salvo prueba en contrario, y cuando sea necesaria su desaparición se entenderán transmitidas de pleno derecho a la Administración expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

Reglamento de Gestión art. 201, 202, 203;

3. CONTENIDO DEL PROYECTO DE EXPROPIACION

El presente proyecto se ajusta en su documentación y contenido a los extremos señalados en el art. 202.1 del Reglamento de Gestión.

Los documentos que integran el presente expediente de expropiación son los siguientes:

- Documento I MEMORIA.
- Documento II PLANOS
- Documento III RELACION DE BIENES Y DERECHOS A EXPROPIAR
- Documento IV CRITERIOS DE VALORACION
- Documento V HOJAS DE APRECIO
- Documento VI CEDULAS URBANISTICAS

Documento I. MEMORIA.

Las bases legales y la justificación de la actuación y del presente contenido descriptivo del Proyecto, además contempla los siguientes aspectos:

- Descripción de la totalidad de las fincas registrales integradas en el ámbito de actuación, con la superficie de las mismas y titularidad actual de las mismas.
- la situación urbanística de los terrenos objeto de la expropiación, con indicación del estado actual y de las determinaciones específicas del planeamiento a ejecutar.

Documento II. PLANOS.

- Correspondiente a la cartografía municipal de la totalidad del ámbito de actuación, en el que aparecen sombreadas las propiedades a obtener, junto con aquellas que pertenecen a la titularidad municipal.
- Contienen las determinaciones graficas indispensables de apoyo al texto, referidas, entre otros aspectos, a la situación, delimitación de la unidad de actuación, fincas aportadas, ordenación que se ejecuta, clasificación y valoración de las fincas aportadas y de las parcelas resultantes.

Documento III: RELACION DE BIENES Y DERECHOS A EXPROPIAR.

Que contiene:

- La relación de titulares, conteniendo la enumeración de estos con relación a la finca de que son propietarios, indicación de sus domicilios a efecto de notificaciones y, en su caso, las representaciones que existieren.
- La relación de las fincas afectadas, tanto desde el punto de vista de la realidad de hecho, naturaleza, superficie, linderos y descripción, como desde el punto de vista registral, con indicación de su superficie, descripción, titular, título de adquisición, inscripción, derechos y cargas, así como la indicación expresa de aquellos elementos que sean incompatibles con el planeamiento.

Documento IV: CRITERIOS DE VALORACION

Las Valoraciones de los bienes con fijación de precios con clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística, consta de cuatro aspectos diferenciados:

- Valoración del suelo.
- Conste de Reposición de las edificaciones.
- Criterios de valoración de los derechos reales.
- Valoración de las industrias e indemnizaciones.

La tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan donde, de acuerdo con el art. 98 y 99 del Reglamento de Gestión, se valoran dichos bienes o derechos con independencia del suelo, satisfaciéndose su importe a los propietarios.

La tasación de los bienes y derechos a expropiar se realiza teniendo en consideración los criterios generales de valoración establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio, así como en el Reglamento de Valoraciones de la ley del Suelo, Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre.

Dada la singularidad de esta expropiación, que viene precedida de un expediente anterior, anulado por Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del T.S.J.R.M, en el que una parte importante de las fincas incluidas en la relación de bienes y derechos del presente, fueron objeto de tramite de similares características, se da la circunstancia de que en el presente se han

tenido que valorar edificaciones que en la actualidad no existen. Para evitar situaciones de perjuicio a los expropiados, se ha optado por proceder a su valoración como si tal circunstancia no se hubiera producido.

*Así mismo, en el cálculo de valoración de suelo se han tenido en cuenta como coeficiente de ponderación **K (referido a gastos generales y beneficio empresarial)**, el tenido por validos por el Jurado Provincial de Expropiación, en idéntica línea de procurar no perjudicar a los titulares de los bienes expropiados.*

Documento V. HOJAS DE APRECIO

Partiendo como base, de los criterios de valoración expuestos y los contenidos en el documento IV, el justiprecio de las fincas, se determina de manera individualizada para cada finca, en las correspondientes hojas de aprecio, en las que se contendrá no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras instalaciones y plantaciones, así como otras indemnizaciones si hay lugar.

Documento VI. CEDULAS URBANÍSTICAS

Correspondientes a las parcelas resultantes de la actuación urbanística, según el planeamiento en vigor

4. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EXPROPIACION

El Plan General Municipal de Ordenación vigente, y en concreto el PEOCH para la UO - 1. MONTESACRO, establece la delimitación y ordenación de los terrenos objeto de expropiación.

Las características de los terrenos objeto de expropiación están integradas por la situación actual de los mismos y el planeamiento vigente, analizándose a continuación la situación de los terrenos en el momento actual y las características del planeamiento que se ejecuta.

5.1. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS EN SU SITUACIÓN ACTUAL

La superficie de la unidad de actuación está clasificada como Suelo Urbano y su calificación se desprende del Plan de Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico, con aprobación definitiva de 7 de noviembre de 2005 (BORM 09/08/2006).

Los terrenos que conforman la unidad de actuación totalizan una superficie de 50.587 m².

La unidad de actuación está delimitada por los siguientes linderos:

- Norte: Calle Muralla de Tierra
- Sur: Calle San Cristóbal La Larga; Calle Lizana, Calle Martín Delgado; Calle Caramel; Calle del Pozo; resto de Manzana Catastral 80403.
- Este: Calle Sor Francisca Armendáriz.
- Oeste: Calle Gloria; Parcela catastral 22 y 31 de la manzana 82394; Parcela catastral 33 y 08 de la manzana 82400; Parcela catastral 58 y 04 de la manzana 82400; Parcela catastral 20 de la manzana 81394; Calle Caramel; Parcela catastral 04 de la manzana 80406; Parcela 13,03 de manzana 80415; Parcela catastral 09 de la manzana 80403; Calle Serreta; Calle Angel Bruna.

Según Cartografía Catastral.

5.2. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

El planeamiento que se ejecuta (PEOPCH) establece las siguientes determinaciones que son descritas, de manera esquemática, en el cuadro siguiente:

Clase de suelo	Urbano consolidado
Superficie Bruta	50.587
Uso Global de la Unidad	Residencial
Superficie de suelo total destinada a Equipamientos	2.552
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL	6.523
Superficie de suelo total destinada a espacios libres SL monte	10.726
Superficie de suelo total destinada a comunicaciones	18.424
Superficie de suelo total destinada a uso privado	12.362
Superficie edificada máxima PB	12.363
Superficie edificada máxima PS	36.945
Sup. Otros usos máxima en PB y PS	49.308
Edificabilidad media del sector	0,975

5.3. DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO Y GESTION

Desarrollo y Gestión	Unidad de Actuación
Iniciativa	Pública
Sistema de Actuación	Expropiación

NOTA: Ante la discrepancia entre valores catastrales y registrales de las superficies de los solares y superficies edificadas, se han tomado los valores que se deducen de la ficha catastral, al no figurar o se incorrecta en muchos casos la que consta en escritura (al igual que el criterio considerado en la aprobación definitiva del proyecto de expropiación anterior, Decreto de 5 de junio de 2007).

LOS REDACTORES / TÉCNICOS MUNICIPALES