

Área: URBANISMO

Unidad: ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Dependencia: **ADQUISICIÓN DE SUELO Y TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Expte. admvo.: **2024/4186** – *Solicitud de Expropiación Forzosa finca registral núm. 84946 (Reg. de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 1); coincidente con parte de la parcela con referencia catastral núm. 5074414WF3657S0001OY. Solicitante: YVES ANTOINE GANDOLFO y VIVIANE FRANCINE GANDOLFO.*

Don JOSÉ LUIS LLAMAS UROZ, Copncejal-Delegado de URBANISMO del AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA), dicta la siguiente RESOLUCIÓN:

I. ANTECEDENTES

1. Con fecha 23 de febrero de 2024 (anotación de entrada núm. 7694), don Eduardo Zea Gandolfo, en representación de don Yves Antoine Gandolfo y doña Viviane Francine Gandolfo, según escritura de poder que se acompaña, formuló instancia en el Ayuntamiento por la que solicitaba la expropiación forzosa de un suelo de titularidad de sus representados, de 100,17 m² de superficie destinado a espacio libre y sito, según descripción contenida en la propia solicitud, a la altura de la Avda. Sudamérica de Roquetas de Mar núm. 36. Dicho suelo resulta coincidente, según manifiesta el interesado, con la finca registral y parte de la parcela con referencia catastral que figura en el encabezamiento de la presente.

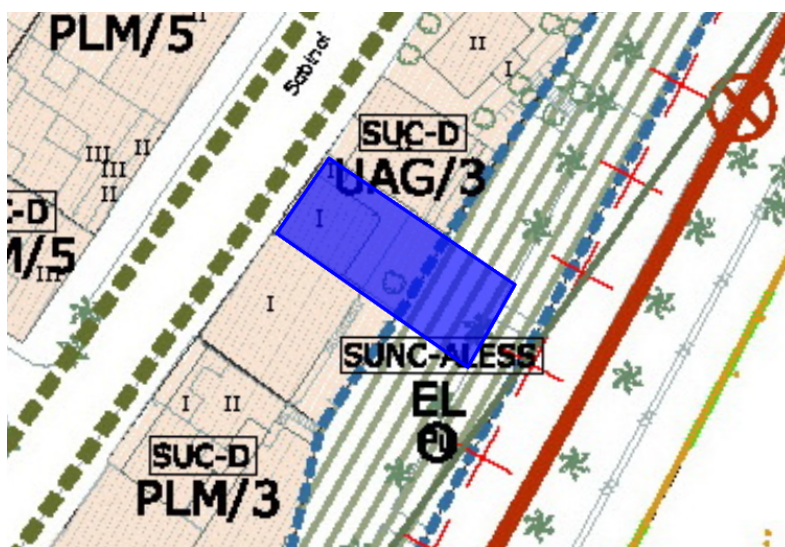
Junto a la meritada solicitud se aporta copia escritura pública de segregación en relación a la parcela indicada, de acuerdo con el contenido de la cual, de la parcela de referencia (finca matriz), esto es, la finca registral núm. 84946, se segregó la finca luego numerada como 103902/BIS de la misma demarcación registral, conformando el resto de la finca matriz, de 100,17 m², el suelo cuya expropiación se solicita ahora. Así resulta, además, de las notas simples registrales de sendas parcelas, que, igualmente, se aportan junto a la instancia.

La anterior segregación deviene de la licencia de parcelación otorgada por el Ayuntamiento mediante Decreto núm. 2022/8587 de 26 de octubre (Expte. administrativo 2022/2096). La solicitud contiene las coordenadas georreferenciadas que ya figuraban en el mencionado Decreto, así como la descripción de las características urbanísticas del suelo, que a continuación se detallarán.

Según comprobación efectuada por la Dependencia de Adquisición de Suelo y Transformación Urbanística, la finca registral no se encuentra coordinada con Catastro, y a la vista de la configuración de la parcela con referencia catastral núm. 5074414WF3657S0001OY en la cartografía catastral, no existe alteración de la misma de acuerdo con la parcelación de referencia, sino que aquélla respondería, en todo caso, a la finca matriz (finca registral núm. 84946) con carácter previo a la segregación practicada.



2. El Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado por Orden de 3 de marzo de 2009 y publicado en el BOJA núm. 126 de 1 de julio, y su Texto de Cumplimiento, publicado en el BOJA núm. 190 de 28 de septiembre de 2010, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010, clasifica el suelo que conforma la parcela catastral descrita como Suelo Urbano No Consolidado en Áreas Localizadas Especiales (SUNC-ALESS), en el Área de Reparto ARU-39, destinado a Sistema Local de Espacio Libre (EL).



Superposición de la parcela catastral de referencia sobre fragmento del PLANO POP_01_31 del P.G.O.U. de 2009 de Roquetas de Mar.

3. De acuerdo con lo anterior, procede la incoación de Expte. de Expropiación Forzosa respecto de los Bienes, Derechos y Titulares descritos, a cuyo efecto, y de conformidad con el artículo 17.1 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre Expropiación Forzosa (en adelante, LEF), se formula relación inicial concreta e individualizada en la que se describen, tanto en el aspecto material como jurídico, los bienes, derechos y titulares incluidos en el presente Expte.:

Titularidad:

Don YVES ANTOINE GANDOLFO y VIVIANE FRANCINE GANDOLFO ostentan el 100% del pleno dominio con sujeción a su régimen económico matrimonial por título de compraventa, de conformidad con escritura pública de 6 de mayo de 2011.

Según certificación descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral núm. 5074414WF3657S0001OY, con parte de la cual coincide el suelo objeto de expropiación, es titular catastral don YVES ANTOINE GANDOLFO.



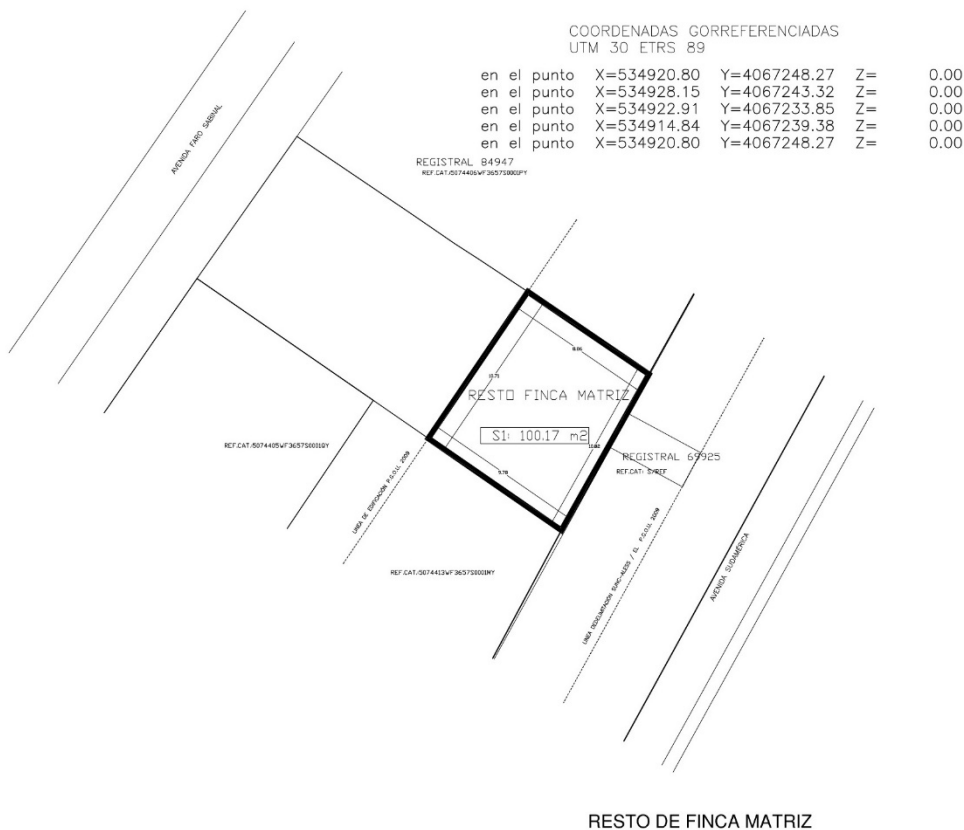
Descripción del bien expropiable:

De acuerdo con nota simple informativa registral aportada al Expte., la descripción de la **finca registral núm. 84946 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 1** es la siguiente: *“URBANA.- Solar destinado a espacio libre, en la Avenida Sudamérica, número (B) 36, en término de Roquetas de Mar, provincia de Almería, se superficie cien metros con diecisiete decímetros cuadrados. Linda, considerando como frente la Avenida Sudamérica: Derecha entrando, solar de procedencia de éste (registral 84947); izquierda, solar de la mercantil Promociones Don Perfecto, S.L.; fondo finca registral 103902-BIS; y frente, Avenida Sudamérica. Referencia catastral: 5074414WF3657S0001OY. Estado de coordinación con Catastro: No coordinado con Catastro”*.

Se corresponde con parte de la parcela con referencia catastral núm. 5074414WF3657S0001OY. Según comprobación efectuada por esta Dependencia, la finca registral no se encuentra coordinada con Catastro, y a la vista de la configuración de la parcela con referencia catastral núm. 5074414WF3657S0001OY en la cartografía catastral, no existe alteración de la misma de acuerdo con la parcelación de referencia, sino que aquélla respondería, en todo caso, a la finca matriz (finca registral núm. 84946) con carácter previo a la segregación practicada.

De acuerdo con licencia de parcelación otorgada por el Ayuntamiento mediante Decreto núm. 2022/8587 de 26 de octubre y posterior escritura de segregación, la superficie de la parcela objeto de expropiación, según coordenadas en proyección UTM ETRS89 Huso 30N que obran en el expediente de parcelación, es de **100,17 m²**, y está clasificada en el vigente P.G.O.U. de Roquetas de Mar como **Suelo Urbano No Consolidado en Áreas Localizadas Especiales (SUNC-ALESS)** y calificada como **Sistema Local de Espacios Libres** en el Área de Reparto ARU-39.





Plano y coordenadas de la parcela objeto de expropiación de confirmidad con la licencia de parcelación otorgada por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

Linderos:

Según nota simple registral:

- Derecha entrando, solar de procedencia de éste (registral 84947);
- Izquierda, solar de la mercantil Promociones Don Perfecto, S.L.;
- Fondo finca registral 103902-BIS;
- Frente, Avenida Sudamérica.

Según certificación catastral descriptiva y gráfica:

- N.: parcela con referencia catastral núm. 5074406WF3657S0001PY.
- S.: parcelas con referencia catastral núm. 5074405WF3657S----- y 5074413WF3657S0001MY.



Superficie total a expropiar:

De acuerdo con la licencia de parcelación otorgada por el Ayuntamiento, así como escritura pública de segregación y nota simple registral aportadas por los interesados, la superficie de la parcela objeto de expropiación es de **100,17 m²**.

Situación jurídica:

Los interesados ostentan el pleno dominio sobre la finca de referencia, de conformidad con lo expresado en el apartado de titularidad.

Cargas:

No figuran cargas ni gravámenes inscritos en el Registro de la Propiedad en relación a la finca de referencia. En todo caso, se advierte expresamente a los titulares que, para la inscripción de los suelos expropiados a favor de la Administración en el correspondiente Registro de la Propiedad, a la cual viene legalmente obligada la Entidad Local, la finca habrá de ocuparse, efectivamente, libre de cargas y/o gravámenes.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa (LEF).
2. Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (en adelante, REF).
3. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
4. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, RG-LISTA).
5. Todas las demás relativas al régimen de Expropiación Forzosa y Legislación de Régimen Local y demás aplicables, y otras disposiciones legales vigentes de legal aplicación a nivel general.
6. Decreto de la Alcaldía-Presidencia de 21 de junio de 2023, por el que se establece el número, denominación y competencias de las áreas en las que se estructura la administración del Ayuntamiento de Roquetas de Mar y se efectúa la delegación de



atribuciones de la Alcaldía-Presidencia a favor de la Junta de Gobierno y concejales delegados, y Decreto de 28 de junio de 2023, por el que se modifica el anterior (B.O.P. núm. 124, de 30 de junio de 2023).

III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Según el apartado primero del artículo 115 de la LISTA:

“El suelo destinado a sistemas generales y locales se obtiene:

a) Cuando estén incluidos o adscritos a ámbitos de actuaciones de transformación urbanística, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa, cuando exista necesidad urgente de anticipar su adquisición.

b) En los restantes supuestos, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el instrumento de ordenación urbanística, o en su defecto mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa”.

El texto de este primer inciso del artículo anterior ha de estar necesariamente en correlación con el contenido del artículo inmediatamente posterior, 116 de la misma Norma, el cual refiere también en su apartado primero lo siguiente:

“La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales y locales no incluidos ni adscritos a un ámbito de actuación o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de ordenación urbanística que legitime la actividad de ejecución.

Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el párrafo anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley si, efectuado requerimiento a tal fin por la persona propietaria afectada o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca”.

La expresión genérica del artículo 116.1 “*ámbito de actuación*” ha de entenderse, al igual que en el artículo precedente, a “*ámbito de actuaciones de transformación urbanística*”. Y así lo corrobora el artículo 250 del RG-LISTA, según el cual:

“1. El suelo destinado a sistemas generales y locales incluidos o adscritos a ámbitos de actuaciones de transformación urbanística se obtiene mediante cesión obligatoria y gratuita y por los



procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución. Cuando exista necesidad urgente de anticipar la adquisición de estos sistemas, la Administración actuante podrá proceder a su expropiación u ocupación directa en los términos establecidos en la Ley.

2. Cuando no estén incluidos o adscritos a ámbitos de actuaciones de transformación urbanística, el suelo destinado a sistemas generales y locales se obtiene en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el instrumento de ordenación urbanística, o en su defecto mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

3. El procedimiento de ocupación directa y expropiación se llevará a cabo conforme a las reglas de procedimiento establecidas en el artículo 116 de la Ley y el artículo 252 de este Reglamento ...”.

Al hilo de lo anterior, de conformidad con el artículo 24 de la propia LISTA, las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano comprenden únicamente las de mejora urbana y las de reforma interior, ambas descritas en los artículos 27 y 29, respectivamente. En todo caso, el apartado 2 de dicho artículo 24 diferencia las anteriores de las llamadas actuaciones urbanísticas, a las que define como aquellas que *“tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI”*. A este segundo supuesto (el de las actuaciones urbanísticas) es al que ha de entender que se refiere la expresión *“en los restantes supuestos”* utilizada en el artículo 115.1.b) de la LISTA, antes citado.

A la luz de los anteriores preceptos, no parece que el suelo objeto de expropiación encaje en los parámetros de lo que la Ley denomina *“ámbito de actuaciones de transformación urbanística”*, y sí, en cambio, en los de un suelo sometido al régimen de las actuaciones urbanísticas, de conformidad con el artículo 24.2 de la mencionada Ley; en este caso, para la obtención de sistemas locales.

Además, la Disposición transitoria primera de esta Norma establece:

“a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.

1.ª Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera ...

2.ª Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta Ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas ...”.



De ello se deduce que el suelo objeto del presente Expte. expropiatorio no se encuentra incluido o adscrito a una unidad de ejecución ni a un ámbito concreto de actuaciones de transformación urbanística, sino que, en todo caso, se trataría de un suelo sometido al régimen de las actuaciones urbanísticas, por lo que cumpliría con las determinaciones exigidas en los artículos 115.1.b) y 116.1 de la LISTA y el artículo 250.2 del RG-LISTA, a los efectos de resultar susceptible de expropiación forzosa (en este caso, lo que la doctrina llama “expropiación rogada”, por iniciarse a solicitud de los propietarios del suelo, y que es la que regula precisamente el artículo 116.1 de la LISTA, coincidente, en parte, con el antiguo artículo 140 de la LOUA, y que tiene lugar previamente a la denominada “expropiación por ministerio de Ley”).

Por otro lado, de conformidad con el artículo 17 de la LEF: “... *el beneficiario de la expropiación estará obligado a formular una relación concreta e individualizada, en la que se describan, en todos los aspectos, material y jurídico, los bienes o derechos que considere de necesaria expropiación*”.

Igualmente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18: “1. *Recibida la relación señalada en el artículo anterior, el Gobernador civil abrirá información pública durante un plazo de quince días.*

2. *Cuando se trate de expropiaciones realizadas por el Estado, dicha relación habrá de publicarse en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de la provincia respectiva y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, si lo hubiere, comunicándose además a los Ayuntamientos en cuyo término radique la cosa a expropiar para que la fijen en el tablón de anuncios*”.

En su razón, la Entidad Local ha de proceder a la apertura del plazo de información pública al respecto, para lo cual se habrá de publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, uno de los diarios de mayor circulación de la misma, así como en la sede electrónica municipal.

Por cuanto antecede, en virtud de las competencias que me han sido delegadas, **RESUELVO:**

1.º Incoar Expediente de expropiación forzosa en relación a la finca descrita en los Antecedentes de la presente, con la superficie y titularidad descritas en el cuerpo del mismo.

2.º Aprobar la Relación inicial de Bienes, Derechos y Propietarios afectados por el Expte. de Expropiación Forzosa, cuyo tenor literal es el siguiente:

Titularidad:



Don YVES ANTOINE GANDOLFO y VIVIANE FRANCINE GANDOLFO ostentan el 100% del pleno dominio con sujeción a su régimen económico matrimonial por título de compraventa, de conformidad con escritura pública de 6 de mayo de 2011.

Según certificación descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral núm. 5074414WF3657S0001OY, con parte de la cual coincide el suelo objeto de expropiación, es titular catastral don YVES ANTOINE GANDOLFO.

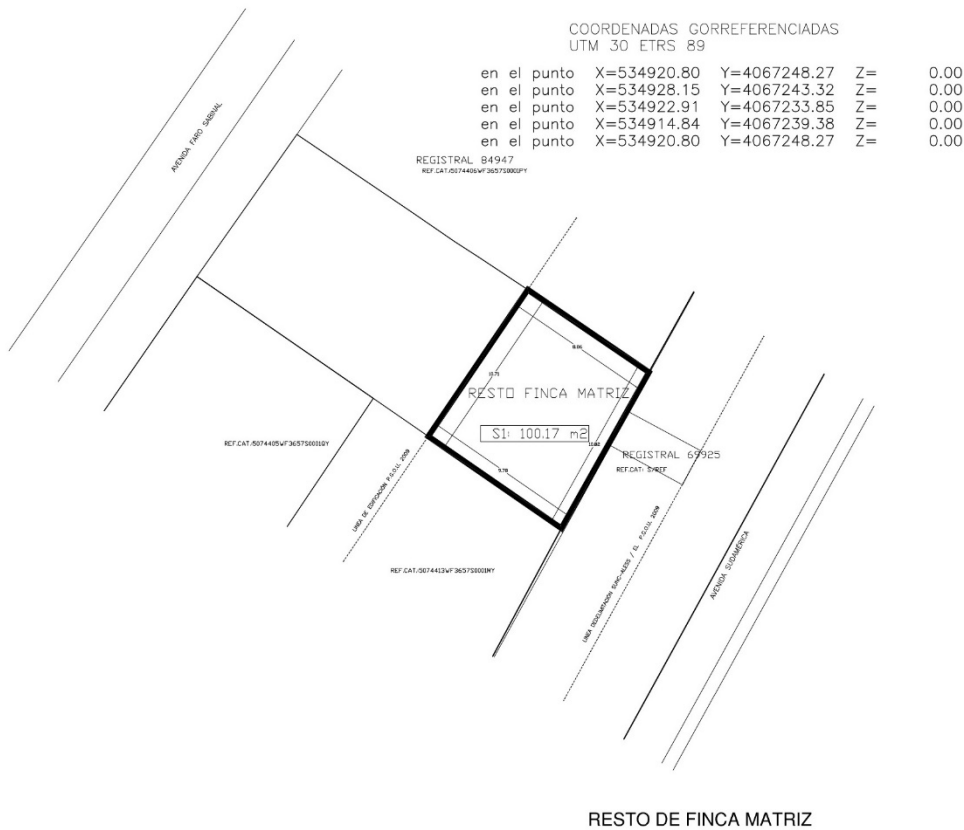
Descripción del bien expropiable:

De acuerdo con nota simple informativa registral aportada al Expte., la descripción de la finca registral núm. 84946 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 1 es la siguiente: “URBANA.- Solar destinado a espacio libre, en la Avenida Sudamérica, número (B) 36, en término de Roquetas de Mar, provincia de Almería, se superficie cien metros con diecisiete decímetros cuadrados. Linda, considerando como frente la Avenida Sudamérica: Derecha entrando, solar de procedencia de éste (registral 84947); izquierda, solar de la mercantil Promociones Don Perfecto, S.L.; fondo finca registral 103902-BIS; y frente, Avenida Sudamérica. Referencia catastral: 5074414WF3657S0001OY. Estado de coordinación con Catastro: No coordinado con Catastro”.

Se corresponde con parte de la parcela con referencia catastral núm. 5074414WF3657S0001OY. Según comprobación efectuada por esta Dependencia, la finca registral no se encuentra coordinada con Catastro, y a la vista de la configuración de la parcela con referencia catastral núm. 5074414WF3657S0001OY en la cartografía catastral, no existe alteración de la misma de acuerdo con la parcelación de referencia, sino que aquélla respondería, en todo caso, a la finca matriz (finca registral núm. 84946) con carácter previo a la segregación practicada.

*De acuerdo con licencia de parcelación otorgada por el Ayuntamiento mediante Decreto núm. 2022/8587 de 26 de octubre y posterior escritura de segregación, la superficie de la parcela objeto de expropiación, según coordenadas en proyección UTM ETRS89 Huso 30N que obran en el expediente de parcelación, es de **100,17 m²**, y está clasificada en el vigente P.G.O.U. de Roquetas de Mar como **Suelo Urbano No Consolidado en Áreas Localizadas Especiales (SUNC-ALESS)** y calificada como **Sistema Local de Espacios Libres** en el Área de Reparto ARU-39.*





Plano y coordenadas de la parcela objeto de expropiación de confirmidad con la licencia de parcelación otorgada por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

Linderos:

Según nota simple registral:

- Derecha entrando, solar de procedencia de éste (registral 84947);
- Izquierda, solar de la mercantil Promociones Don Perfecto, S.L.;
- Fondo finca registral 103902-BIS;
- Frente, Avenida Sudamérica.

Según certificación catastral descriptiva y gráfica:

- N.: parcela con referencia catastral núm. 5074406WF3657S0001PY.
- S.: parcelas con referencia catastral núm. 5074405WF3657S----- y 5074413WF3657S0001MY.



Superficie total a expropiar:

*De acuerdo con la licencia de parcelación otorgada por el Ayuntamiento, así como escritura pública de segregación y nota simple registral aportadas por los interesados, la superficie de la parcela objeto de expropiación es de **100,17 m²**.*

Situación jurídica:

Los interesados ostentan el pleno dominio sobre la finca de referencia, de conformidad con lo expresado en el apartado de titularidad.

Cargas:

No figuran cargas ni gravámenes inscritos en el Registro de la Propiedad en relación a la finca de referencia. En todo caso, se advierte expresamente a los titulares que, para la inscripción de los suelos expropiados a favor de la Administración en el correspondiente Registro de la Propiedad, a la cual viene legalmente obligada la Entidad Local, la finca habrá de ocuparse, efectivamente, libre de cargas y/o gravámenes.

3.º Abrir trámite de información pública y audiencia a quienes resulten interesados en la Relación Inicial de Bienes, Derechos y Propietarios afectados, por plazo de veinte días, contados desde el siguiente al de la notificación/publicación de la resolución que se dicte, conforme a lo dispuesto en los artículos 17 y 18 de la Ley de Expropiación Forzosa y concordantes de su Reglamento, a cuyo efecto, además, se habrá de publicar en el Boletín Oficial de la Provincia y en un periódico de los de mayor difusión de la misma, así como en la sede electrónica municipal. Al mismo efecto, notifíquese individualmente al titular de la parcela afectada la Resolución que se dicte.

4.º Caso de haber transcurrido el período previsto para el trámite de audiencia pública, si no se produjeren alegaciones al respecto, elevar a definitiva la Relación inicial de Bienes, Derechos y Titulares.

5.º Una vez que se hubiere elevado a definitiva la Relación de Bienes, Derechos y Titulares, requerir a los titulares de la parcela cuya expropiación se pide para que presenten en el Ayuntamiento Hoja de Aprecio Particular, a fin de seguirse los subsiguientes trámites en la formación de pieza separada de Justiprecio.

6.º Advertir a los titulares que, a los efectos de continuar la subsiguiente fase de Justiprecio y proceder, terminado dicho trámite, a la inscripción de los suelos expropiados a favor de la Administración en el correspondiente Registro de la Propiedad, a la cual viene legalmente obligada la Entidad Local, la finca habrá de ocuparse, efectivamente, libre de cargas y/o gravámenes.



7.º Notificar la presente Resolución a los interesados, con expresión de los recursos que frente a la misma procedan.

El presente documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por la autoridad ante el funcionario público en la fecha que se indica al margen del mismo, cuya autenticidad e integridad puede verificarse a través de código seguro que se inserta.

JOSE LUIS LLAMAS UROZ (1 de 2)
CONCEJAL AREA URBANISMO
Fecha firma: 13/09/2024 13:42:38
HASH: 9E24EE374D06E1E5389DEB25611C67BA2DC

GUILLERMO LAGO NUÑEZ (2 de 2)
SECRETARIO GENERAL
Fecha firma: 13/09/2024 13:55:17
HASH: 9E24EE374D06E1E5389DEB25611C67BA2DC

