



Referencia:	2023/360G
Procedimiento:	Expedientes Título Oneroso (expropiación)
Interesado:	AYUNTAMIENTO DE MAZARRON, ISABEL GONZALEZ GARCIA, MATEO BALLESTA ROMAN, ISABEL BALLESTA BALLESTA, AVELINO LOPEZ FERNANDEZ, ELENA GARCIA ORTEGA, SOCIEDAD MINEROMETALURGICA PEÑARROYA SA, LORENZO MENDEZ GARCIA, JOAQUIN SOLANO MIRETE, FRANCISCA JIMENEZ MANZANO, MINISTERIO DE TRANSICION ECOLOGICA, ASOC DE VECINOS PERCHELES - CAÑADA GALLEGO, MANUELA BALLESTA FRANCO, PRESENTACION MENDEZ PAGAN, MARIA MENDEZ BARS, MARTA MENDEZ BARS, ANNA MENDEZ BARS, AGRUPACION AGRICOLA PERICHAN SL, MARIA SOLEDAD CARCELES MOLERA
Representante:	JUANA VALERA MENDEZ, PABLO GONZALEZ FERNANDEZ, MIGUEL FERNANDEZ VALLES, JOSE FRANCISCO MENDEZ RAJA, FRANCISCO NIETO OLIVARES
SECRETARÍA (FULGENCIOGG)	

DON JESÚS LÓPEZ LÓPEZ, SECRETARIO GENERAL DEL M.I. AYUNTAMIENTO DE MAZARRÓN (MURCIA).

CERTIFICO: Que El Ayuntamiento Pleno en su sesión del día 18 de mayo de 2023 adoptó el siguiente acuerdo:

2. URBANISMO.

Referencia: 2023/360G.

Propuesta para desestimar las alegaciones formuladas y aprobar definitivamente el proyecto de expropiación por tasación conjunta de los bienes y derechos incluidos en el Sistema General de Espacios Libres de la zona de Protección de Percheles.

“ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que con fecha de 17 de enero de 2023, por parte del Concejal de Urbanismo, se acuerda la incoación de expropiación forzosa de sistema general de espacios libres, incluidos en la zona de protección de percheles por el procedimiento de tasación conjunta y se solicita los proyectos e informes necesarios a tales efectos.

SEGUNDO.- Que el PGMO de Mazarrón dentro de sus determinaciones delimitó, por su gran valor ambiental, arqueológico y paisajístico, un ámbito de carácter netamente de proteccionista para la zona de PERCHELES. En ese ámbito converge un monte público en su gran mayoría, con pequeñas propiedades privadas de carácter residual, resultando todos los suelos clasificados como NO URBANIZABLES con diferentes grados de protección (medioambiental, arqueológico, paisajístico,...), existiendo a su vez una gran franja que discurre en paralelo a la costa que se encuentra calificada como Sistemas Generales de Espacios Libres para el aprovechamiento y esparcimiento de todos los habitantes de Mazarrón.

TERCERO.- Que la citada franja de terreno calificada como Sistema General de Espacios Libres es casi en su totalidad de titularidad pública, quedando de titularidad privada 10 parcelas catastrales, y que actualmente limitan en diferente medida el aprovechamiento para el municipio de este gran espacio libre, resultando incluso, en determinada zona, el único acceso a la playa de PERCHELES y a un embarcadero natural utilizado con carácter inmemorial por su vocación netamente pública, todo ello sobre la base de las disposiciones reguladas en la Ley de Costas del Estado.

CUARTO.- Que para poder lograr los objetivos pretendidos por nuestro PGMO y



evitar injerencias que perturban el carácter público y proteccionista de la zona, resulta de vital importancia la adquisición de los pequeños terrenos de titularidad privada que actualmente se encuentran calificados por el PGMO de Mazarrón como Sistemas Generales de Espacios Libres. A tales efectos, con fecha de 17 de enero se ha presentado por el equipo redactor contratado por este Ayuntamiento a tales efectos el correspondiente Proyecto de Expropiación.

QUINTO.- Que por los motivos expuestos, y en cumplimiento de los objetivos del PGMO de Mazarrón en el que se concretó la estructura general y orgánica de la ordenación del municipio, resulta obligado actuar para la obtención de los citados terrenos que conforman los Sistemas Generales de Espacios Libres de la zona de protección de PERCHELES, mediante los mecanismos que a tales efectos otorgan la legislación básica de régimen local y urbanística (vid. FJ primero) para la obtención de dotaciones públicas como son los referidos Sistemas Generales.

SEXTO.- Que con fecha de 18 de enero de 2023 se ha emitido informe técnico, siendo el sentido de éste el siguiente:

“INFORME TÉCNICO

PRIMERO.- Se redacta proyecto de expropiación para la obtención de suelo con destino a Sistema General de Espacios Libres mediante procedimiento de tasación conjunta en el ámbito de la banda de terreno de SGEL en el entorno de la Playa de Percheles, en este área el PGMO de Mazarrón delimita un Plan Especial de Protección y Ordenación por sus valores ambientales, arqueológicos y paisajísticos. Como Sistemas Generales no adscritos a ningún sector de suelo pendiente de desarrollo, deben ser adquiridos mediante el procedimiento de expropiación.

El ámbito completo del SGEL tiene una superficie de 228.104,63 m², de los cuales la mayoría es monte de titularidad pública, con parcelas dispersas de titularidad privada. Está ubicado en un entorno de suelo clasificado en el PGMO de Mazarrón vigente como SNUP, suelo no urbanizable protegido, en el que, además de la franja del SGEL paralela a la costa, existen otras zonas con diferentes grados de protección, medioambiental, arqueológico o paisajístico. La superficie total a expropiar dentro del ámbito del SGEL es de 55.173,37 m².

El Sistema de Expropiación se encuentra regulado en la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento de 16 de diciembre de 1954, art. 189.2 y art. 222 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación del territorio y urbanística de la Región de Murcia, 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, RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y arts. 201 a 210 del Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. Según determina el art. B.4.1.3 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Mazarrón con aprobación definitiva de fecha 9/05/1991 y Toma de Conocimiento de fecha 24/05/1994 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, en su punto 4:

** 4.- Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Mazarrón, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.*

SEGUNDO.- *El levantamiento topográfico realizado una vez volcado sobre la cartografía del Plan General se ha comprobado que la delimitación del SGEL afecta a 10 fincas que todavía no son de titularidad pública, incluyéndose la valoración de las mismas. La delimitación indicada afecta a las siguientes parcelas catastrales:*

- 1.- 30026A020000490000ZF - Dña. Isabel González García.*
- 2.- 30026A020000480000ZT - D. Mateo Ballesta Román.*



3.- 30026A020000780000ZP - D. Avelino López Fernández.

4.- 30026A020000460000ZP - D. Avelino López Fernández.

5.- 30026A020000450000ZQ - D. Avelino López Fernández.

6.- 30026A020000200000ZF - Sociedad Minera y Metalúrgica de Peñarroya España, SA.

7.- 30026A020000190000ZO - D. Lorenzo Méndez García.

Del estudio de la propiedad del suelo se deduce con posterioridad que parte de la parcela catastral 30026A020000460000ZP corresponde a un propietario distinto del titular catastral, constituyendo por tanto una parcela distinta.

8.- 30026A020000460000ZP - Agrupación Agrícola Perichán. SL.

Del análisis de la planimetría catastral con respecto al perímetro del ámbito del SGEL, se detecta la existencia de dos parcelas catastrales parcialmente dentro del ámbito:

9.- 000300100XG45C0001WR - D. Joaquín Solano Mirete y Francisca Jiménez Manzano.

10.- 30026A020000960000ZE - Herederos de Antonio Méndez Blaya y Herederos de Francisca Pagán Téllez

El resto de terrenos que completan el ámbito del SGEL son de titularidad pública, no siendo por tanto necesaria su obtención, bien corresponden a Dominio Público Marítimo Terrestre o son terrenos de Monte público propiedad del ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020000470000ZL - Ayuntamiento de Mazarrón

30026A020000800000ZQ - Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020090050000ZQ - Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020090140000ZO - Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (Dominio Público Marítimo Terrestre).

TERCERO.- A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se han realizado con arreglo a los criterios establecidos por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. Efectuándose las valoraciones en virtud de lo que dispone el art. 35 del RDL 7/2015 sobre criterios de valoración de inmuebles.

Los valores finales unitarios del suelo obtenidos por el Ingeniero Técnico Agrícola son los siguientes:

El valor unitario final del terreno de labor con riego será de 12,05 €/m².

El valor unitario final del terreno de labor de secano será de 1,54 €/m².

El valor unitario final del suelo rural sin posibilidad de explotación será de 0,51 €/m².

La superficie total objeto de valoración incluida en el proyecto de expropiación es de 55.173,37 m². [...]

[...] Dichos valores se verán incrementados en un 5% en concepto de Premio de Afección, siendo la valoración final obtenida de 144.935,92 €.

CUARTO.- El documento técnico presentado define la delimitación del ámbito, los criterios de valoración utilizados, la valoración del suelo en situación rural e indemnizaciones por los diferentes elementos, afecciones y edificaciones, las fichas de datos detalladas descriptivas de las parcelas y superficie a expropiar, y hojas de aprecio individualizadas.

En cuanto a la documentación gráfica, contiene planos de información georreferenciados, ordenación respecto al PGM de Mazarrón, plano parcelario catastral y ortofotografía, plano del ámbito sobre planeamiento vigente y de parcelas afectadas. La documentación gráfica se completa con planos detallados por cada unidad parcelaria.

La delimitación precisa de bienes, derechos e intereses patrimoniales afectados por el área de SGEL se justifica mediante levantamiento topográfico con determinación de linderos de fincas situadas dentro de los límites previstos en la expropiación, tomando como unidad parcelaria la catastral.



CONCLUSIONES:

Según lo expuesto, se considera que el documento técnico revisado "Proyecto de Expropiación SGEL Percheles", contiene la identificación detallada, relación pormenorizada de bienes y derechos afectados y su valoración individualizada, documentación técnica necesaria a efectos de expropiación por procedimiento de tasación conjunta con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento de 16 de diciembre de 1954 y Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, RGU. La utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos será objeto de justificación y evaluación en el informe jurídico correspondiente".

SÉPTIMO.- Que con fecha de 18 de enero de 2023 se emite informe jurídico en el que se concluye

"PRIMERO. – Procede aprobar inicialmente el proyecto de expropiación por tasación conjunta de los bienes y derechos incluidos en el Sistema General de Espacios Libres de la zona de Protección de Percheles.

SEGUNDO.- Procede someter el proyecto de expropiación por tasación conjunta a información pública por período de un mes, mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en un periódico de los de mayor circulación de la Provincia para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

TERCERO.- Procede notificar el presente acuerdo a los propietarios y titulares de derechos afectados, acompañando a la notificación su respectiva hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación."

OCTAVO.- Que con fecha de 30 de enero de 2023 por acuerdo del Pleno de esta Corporación se acordó:

"PRIMERO. – Aprobar inicialmente el proyecto de expropiación por tasación conjunta de los bienes y derechos incluidos en el Sistema General de Espacios Libres de la zona de Protección de Percheles.

SEGUNDO.- Someter el proyecto de expropiación por tasación conjunta a información pública por período de un mes, mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en un periódico de los de mayor circulación de la Provincia para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios y titulares de derechos afectados, acompañando a la notificación su respectiva hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación."

NOVENO.- Que con fecha de 10 de mayo de 2023 se emite informe por la Responsable de Atención Ciudadana del MI Ayuntamiento de Mazarrón donde se pone de manifiesto que durante la información pública así como la individualizada a los propietarios afectados por el presente expediente, se han presentado las siguientes alegaciones:

- GONZÁLEZ GARCÍA, ISABEL - R.E. 2023004770.
- BALLESTA ROMÁN, MATEO - R.E. 2023005001.
- LÓPEZ FERNÁNDEZ, AVELINO - R.E.2023005664, 2023005665 y 2023005666.
- MÉNDEZ GARCÍA, LORENZO - R.E. 2023003773 y 2023005502.
- SOLANO MIRETE, JOAQUÍN Y JIMÉNEZ MANZANO, FRANCISCA - R.E. 2023005293.
- MÉNDEZ PAGÁN, PRESENTACIÓN - R.E. 2023006058 y 2023006061.



- MÉNDEZ BARS, MARIA - R.E. -2023008653.
- MÉNDEZ BARS, MARTA - R.E. 2023009184.
- MÉNDEZ BARS, ANNA - R.E. 2023009194.
- AGRUPACIÓN AGRÍCOLA PERICHÁN - R.E. 2023004524.
- CÁRCELES MORERA, M. SOLEDAD - R.E. 2023005780.

DÉCIMO.- Que con fecha de 11 de mayo de 2023 se emite informe técnico respecto a las alegaciones formuladas.

DECIMOPRIMERO.- Que con fecha 12 de mayo de 2023 se emite informe jurídico por parte del letrado de urbanismo en el que se concluye:

"[...] PRIMERA.- Procede desestimar las alegaciones formuladas en relación con el expediente de Proyecto de expropiación forzosa por tasación conjunta de los bienes y derechos incluidos en el Sistema General de Espacios Libres de la zona de Protección de Percheles por los motivos expresados en el Informe de los Servicios Técnicos de fecha 11 de mayo de 2023 y jurídico de fecha 12 de mayo de 2023 del que se remitirá copia a los interesados junto con la notificación del presente Acuerdo.

SEGUNDA.- Procede aprobar definitivamente el proyecto de expropiación por tasación conjunta de los bienes y derechos incluidos en el Sistema General de Espacios Libres de la zona de Protección de Percheles cuya relación individualizada de titulares, con descripción de su estado y elementos y valoración se incluyen en el citado Proyecto. [...]"

DECIMOSEGUNDO.- Que con fecha 12 de mayo de 2023 se emite informe de visto bueno del jefe coordinador de urbanismo e infraestructuras.

DECIMOTERCERO.- Que con fecha 12 de mayo de 2023, se emite nota de conformidad del mencionado expediente por parte del Secretario Accidental del M.I. Ayuntamiento de Mazarrón.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Legislación aplicable.

A) Legislación estatal:

- 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 adelante **TRLSRU**).

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (En adelante **LRBRL**).

- Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público (En adelante **LRJSP**).

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante **LPAC**).

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (En adelante **RGU**).

- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Ley de 16 de diciembre de 1954 de expropiación forzosa (En adelante **LEF**).

- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (En adelante **REF**).

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (**RVLS**).

B) Legislación autonómica:

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (En adelante **LOTURM**)

C) Normativa municipal:

- Plan General Municipal de Ordenación (En adelante **PGMO**).

SEGUNDO: De los Sistemas Generales de Espacios Libres.

Los Sistemas Generales son, a diferencia de los Sistemas Locales cuyo ámbito



funcional se limita principalmente a una determinada y concreta área de la ciudad, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio conforme a su modelo de desarrollo.

El artículo 116.1.a) de la LOTURM establece que los Planes Generales deberán definir el modelo territorial y urbano, conteniendo la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo previsto, conforme a lo establecido en la normativa sectorial específica.

En este sentido el artículo B.4.1.1 del PGMO de Mazarrón define como sigue a los Sistemas Generales:

“Constituyen los Sistemas Generales del PGMO de Mazarrón, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio conforme a su modelo de desarrollo, delimitando e identificando, a su vez, sus elementos y calificación”.

Por tanto, la definición de los Sistemas Generales atiende a un criterio finalista, en el sentido de que están al servicio de la totalidad del municipio, por el contrario, los Sistemas Locales son aquellos que dan servicio exclusivamente al Sector o área de planeamiento en el que se encuentran incardinados.

Así, cuando la delimitación de un Sistema General recae sobre titularidades privadas, deben transmitirse y obtenerse por la Administración, bien mediante su adscripción a determinados ámbitos de planeamiento, bien, cuando ello no está previsto en el PGMO, mediante expropiación urbanística. Así, el artículo B.4.1.3. 4º del PGMO de Mazarrón prevé que los terrenos afectados por los Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Mazarrón, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

Para el presente supuesto, el Sistema General de Espacios Libres previsto en la zona de protección de PERCHELES, de conformidad con lo expuesto en el informe técnico referido en el AH CUARTO, no se encuentra adscrito o vinculado a ámbito de actuación alguna que permita su equidistribución, por lo que la única manera de obtención es mediante la expropiación forzosa de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

TERCERO: Del procedimiento para la ejecución/obtención de los Sistemas Generales.

El artículo 180 de la LOTURM establece que Los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas podrán ser adquiridos:

a) Por cesión gratuita a la Administración actuante, mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en este título.

b) **Mediante expropiación forzosa**, conforme a la legislación específica en esta materia.

c) Mediante ocupación directa, en el caso de sistemas y dotaciones urbanísticas generales o locales, conforme a lo previsto en esta ley.

A su vez, el RGU, de aplicación supletoria en nuestra Comunidad Autónoma, fija específicamente el procedimiento administrativo a seguir para la obtención de los Sistemas Generales previstos en el planeamiento general. Así, el artículo 194.b) del RGU establece que la expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para la ejecución de los sistemas generales. De este modo, el artículo 197.1 del citado cuerpo normativo, dentro del CAPITULO IV, Sección 2 titulado la Expropiación Forzosa para la ejecución de los sistemas generales..., prevé que *“La expropiación forzosa para la adquisición de suelo y otros bienes o derechos, con el fin de ejecutar los sistemas generales o alguno de sus elementos, se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.*



A tal efecto, el órgano expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, formulará la relación de propietarios con descripción de los bienes y derechos afectados conforme a los preceptos de la Ley de Expropiación Forzosa y la someterá a información pública por plazo de quince días, a los efectos y con las consecuencias del artículo 17 de la propia Ley. Transcurrido el trámite de información pública, y previo análisis de las alegaciones y rectificaciones que procedan, la Administración actuante aprobará la relación, siguiéndose los trámites con quien aparezcan en ella como titulares de los bienes o derechos”.

Por tanto, el procedimiento a seguir es el previsto para tales efectos en la LEF y su reglamento.

Si bien, para el supuesto de expropiaciones urbanísticas, hay que tener presente lo regulado a tales efectos por el TRLSRU, ya que en su artículo 42.1, titulado Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanístico, determina que *“la expropiación por razón territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y en la Ley de Expropiación Forzosa”*

En este sentido, para estos supuestos de expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanístico y a colación con el procedimiento de expropiación forzosa regula en la legislación de su ramo, y con respecto a la declaración de utilidad pública y declaración de la necesidad de ocupación, el TRLSRU particulariza, en su artículo 42.2 que *“la aprobación de los instrumentos de 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 ésta deba producirse por expropiación”*, cuestión, esta última, que ya se ha acreditado en el cuerpo del presente escrito.

Esta particularidad referida a la expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanístico conlleva que por el hecho de que el PGMO de Mazarrón aprobado con carácter definitivo ha delimitado el presente ámbito de actuación como Sistema General de Espacios Libres, su obtención por vía de expropiación ya lleva implícita la declaración de utilidad pública y la declaración de la necesidad de ocupación, cuestiones que según la LEF son previos y necesarios para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa (ex artículos 9 a 23 LEF).

No obstante lo anterior, el artículo 43 del TRLSRU otorga a la Administración expropiante la potestad de optar por llevar a cabo el procedimiento de expropiación mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. En este sentido, se ha optado por el procedimiento de tasación conjunta, por la existencia en el ámbito homogéneo varias parcelas a expropiación y, por ende, varios titulares afectados por la misma.

CUARTO: Del expediente expropiatorio por el procedimiento de tasación conjunta.

Como se ha dicho en el FJ anterior, en las expropiaciones por razón de urbanismo, el expropiante podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta.

Si se optare por la expropiación individualizada para cada finca incluida en el polígono o unidad de actuación, se seguirá el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, pero los criterios de valoración serán los establecidos en la Ley del Suelo y disposiciones que la desarrollen.

Quando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, como es el caso, de acuerdo con el artículo 202.1 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real



Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) Determinación del polígono, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50000 del término municipal y de un plano parcelario a escala 1:2000 a 1:5000.

b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

A tales efectos, en el expediente de referencia consta el oportuno Proyecto de Expropiación que contiene los documentos que requieren a tales efectos en el artículo 202.1 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto

Durante todo el proceso de la referida expropiación, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

QUINTO: De las alegaciones formuladas en período de información pública.

Como se ha puesto de manifiesto en el AH NOVENO, con fecha de 10 de mayo de 2023 se emite informe por la Responsable de Atención Ciudadana del MI Ayuntamiento de Mazarrón donde se pone de manifiesto que durante la información pública así como la individualizada a los propietarios afectados por el presente expediente, se han presentado las siguientes alegaciones:

- GONZÁLEZ GARCÍA, ISABEL - R.E. 2023004770.
- BALLESTA ROMÁN, MATEO - R.E. 2023005001.
- LÓPEZ FERNÁNDEZ, AVELINO - R.E.2023005664, 2023005665 y 2023005666.
- MÉNDEZ GARCÍA, LORENZO - R.E. 2023003773 y 2023005502.
- SOLANO MIRETE, JOAQUÍN Y JIMÉNEZ MANZANO, FRANCISCA - R.E. 2023005293.
- MÉNDEZ PAGÁN, PRESENTACIÓN - R.E. 2023006058 y 2023006061.
- MÉNDEZ BARS, MARÍA - R.E. -2023008653.
- MÉNDEZ BARS, MARTA - R.E. 2023009184.
- MÉNDEZ BARS, ANNA - R.E. 2023009194.
- AGRUPACIÓN AGRÍCOLA PERICHÁN - R.E. 2023004524.
- CÁRCELES MORERA, M. SOLEDAD - R.E. 2023005780.

Seguidamente, con fecha de 11 de mayo se lleva a cabo la contestación de las alegaciones de carácter técnico, siendo todas ellas DESESTIMADAS, por mor de lo informado técnicamente y seguido de su complemento jurídico en aquello que sea preciso mediante el presente informe:

A) Respecto a las alegaciones formuladas por Dña. Isabel González García.-

1.- *No correlación del Proyecto de Expropiación de 17 de enero de 2023 con la superficie del plano E-5 del TR del PGMO de Mazarrón de 1992.*

2.- *Improcedencia de la tasación conjunta.*

3.- *Nulidad del Acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2023 por contener la finalidad de destino de los terrenos objeto de expropiación. Ausencia de motivación de la expropiación.*

4.- *Valoración que atribuye la exponente a los bienes y derechos que se ven afectados. Artículo 38 de la Ley 7/2015 del suelo y rehabilitación urbana. Sentencia TS de*



17 de mayo de 2018, nº 790.

5.- Precisiones sobre la titularidad y valoración contenida en el proyecto.

6.- Reserva sobre la delimitación y medición de la superficie expropiada recogida en proyecto.

7.- Discrepancia sobre la clasificación y calificación del suelo y de los criterios de valoración.

8.- Incremento del 25% de la indemnización respecto de lo expropiado.

Contestación punto Primero: No correlación del Proyecto de Expropiación de 17 de enero de 2023 con la superficie del plano E-5 del TR del PGM de Mazarrón de 1992.

La superficie afectada por la expropiación obtenida corresponde a los terrenos de titularidad privada ubicados dentro de la banda de Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL) paralelos a la costa que no están adscritos a ningún sector de suelo pendiente de desarrollo, que determina el Plan General de Mazarrón (aprobación definitiva de fecha 9/05/1991 y Toma de Conocimiento de fecha 24/05/1994 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón), para el entorno de la Playa de Percheles, se delimita asimismo en dicho entorno para su protección por valores ambientales, arqueológicos y paisajísticos, un Plan Especial de Protección y Ordenación, la clasificación y calificación del suelo de este entorno determinada por el Plan General es de Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).

El proyecto de expropiación por procedimiento de tasación conjunta incorpora plano de superficies con coordenadas georreferenciadas del ámbito completo de SGEL que tiene una superficie total de 228.104,63 m², de los cuales la mayoría son montes de titularidad pública. El proyecto determina los bienes y derechos e incorpora de manera detallada las superficies de las parcelas de titularidad privada incluidas dentro del ámbito de SGEL obteniéndose una superficie total a expropiar de 55.173,37 m²

La delimitación indicada afecta a las siguientes parcelas catastrales:

- 1.- 30026A020000490000ZF.
- 2.- 30026A020000480000ZT.
- 3.- 30026A020000780000ZP.
- 4.- 30026A020000460000ZP.
- 5.- 30026A020000450000ZQ.
- 6.- 30026A020000200000ZF.
- 7.- 30026A020000190000ZO.
- 8.- 30026A020000460000ZP.
- 9.- 000300100XG45C0001WR.
- 10.- 30026A020000960000ZE.

Del estudio e investigación de la propiedad del suelo se deduce posteriormente que parte de la parcela catastral 30026A020000460000ZP corresponde a un propietario distinto del titular catastral, constituyendo por tanto una parcela distinta, asimismo se detecta la existencia de dos parcelas catastrales parcialmente dentro del ámbito y se incluyen.

El resto de terrenos que completan el ámbito del SGEL son de titularidad pública, no siendo por tanto necesaria su obtención, bien corresponden a Dominio Público Marítimo Terrestre o son terrenos de Monte público propiedad del Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020000470000ZL

Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020000800000ZQ

Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020090050000ZQ

Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020090140000ZO

Ministerio para la Transición Ecológica y el

Reto Demográfico (Dominio Público Marítimo Terrestre).

La superficie a expropiar se obtiene de las 8 parcelas inicialmente previstas con una superficie total 54.840,66m², y tras el estudio detallado del ámbito con levantamiento topográfico, se incluye las parcelas denominadas 3b, 9 y 10, del estudio del ámbito resulta



una superficie final de 55.173,37 m2.

Por otro lado, la delimitación de SGEL es la determinada por el planeamiento urbanístico vigente que es Plan General de Mazarrón. SITMURCIA contiene información sobre instrumentos de planeamiento, que en el caso de planeamiento municipal, ha sido cedida por los respectivos ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Dicha información es tratada e introducida por la Unidad de Información Territorial de la CARM, desconociéndose en este caso fecha de publicación y origen de dicha cartografía. Reiterando lo expresado anteriormente, el planeamiento urbanístico vigente y aplicable es el Plan General de Mazarrón, entendiéndose que la información publicada en los diferentes visores cartográficos es válida sólo a efectos informativos, siendo la información contenida en estos visores no vinculante.

Contestación punto Segundo: Improcedencia de la tasación conjunta.

Los terrenos objeto del proyecto están ubicados en el ámbito del SGEL y tienen la clasificación urbanística de Suelo No Urbanizable Protegido según PGMO de Mazarrón, valorándose de forma conjunta con los criterios y procedimiento previsto en la legislación, en concreto la valoración realizada se rige por los art. 34, 35 y 36 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El art. 36 del RDL 7/2015 relativo a la valoración en el suelo rural determina que:

“a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.(...)”

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración”.

A la valoración del suelo en la situación básica del suelo rural se añade la valoración de vuelos de los elementos constructivos o explotaciones agrarias indemnizables en cada caso.

El artículo 21 del citado RDL, situaciones básicas del suelo, determina en el apartado 2 la situación de suelo rural como:

“a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística”.

Contestación punto Tercero: Nulidad del Acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2023 por contener la finalidad de destino de los terrenos objeto de expropiación. Ausencia de motivación de la expropiación.

Debiéndose ampliar la respuesta desde el ámbito jurídico, las parcelas privadas incluidas en el proyecto de expropiación están ubicadas en el espacio del SGEL definido por el Plan General de Mazarrón, siendo la clasificación del suelo No Urbanizable Protegido. El sistema de obtención previsto de los Sistemas Generales no adscritos a ningún sector de suelo urbanizable es mediante expropiación.

Contestación punto Cuarto: Valoración que atribuye la exponente a los bienes y derechos que se ven afectados. Artículo 38 de la Ley 7/2015 del suelo y rehabilitación urbana. Sentencia TS de 17 de mayo de 2018, nº 790.

Conforme a lo expuesto anteriormente, la situación básica del suelo objeto de expropiación es de suelo rural, concretamente Suelo No Urbanizable Protegido. El



planeamiento urbanístico vigente no prevé o permite su paso a situación de suelo urbanizado. Debe valorarse el suelo en virtud al artículo 36 del RDL 7/2015 relativo a la valoración en el suelo rural.

La pretensión no es, tal y como expone el punto cuarto de la alegación, destinar el espacio a “crear ciudad”, más bien todo lo contrario, la pretensión del legislador para este ámbito plasmada en el actual Plan General de Mazarrón era claramente proteccionista dada la importancia ambiental, arqueológica y paisajística del paraje natural de Percheles. En la obtención en este caso de terrenos para Sistema General no puede ser entendida para la implantación de servicios de vocación urbana.

La importancia ambiental de este paraje y la necesidad de protección no sólo queda de manifiesto en el Plan General de Mazarrón, también viene recogida en la legislación sectorial, Decreto 57/2004 del Consejo de Gobierno de 18 de junio de 2004, declarando un régimen específico de Suelos de Protección Paisajística.

Contestación punto Quinto: Precisiones sobre la titularidad y valoración contenida en el proyecto.

Los terrenos rústicos objeto de expropiación se han valorado en función de su uso real, no es posible considerar la capitalización de rentas como explotación agrícola de regadío la superficie de la parcela que ni actualmente ni anteriormente ha sido objeto de aprovechamiento agrícola, valorándose con el mismo criterio que el resto de terrenos en similar situación. La parcela catastral 30026A020000490000ZF tiene una superficie total de 41.619 m².

La superficie a expropiar es 3.751,22 m², dedicada en la mayor parte de su superficie (2.842,01 m²) a labores agrícolas y parte (909,21 m²) se mantiene en estado seminatural de dunas. La delimitación entre ambas zonas se ha realizado mediante levantamiento topográfico in-situ, manteniendo como perímetro exterior el de la parcela catastral.

Contestación punto Sexto: Reserva sobre la delimitación y medición de la superficie expropiada recogida en proyecto.

Tomando como unidad parcelaria la catastral, se realiza delimitación precisa de bienes, derechos e intereses patrimoniales afectados por el área de SGEL con determinación de linderos de fincas situadas dentro de los límites previstos en la expropiación, En su caso, la modificación debidamente documentada de la delimitación estimada de la propiedad de las parcelas justificaría el ajuste de la valoración a que hace referencia la alegación.

Contestación punto Séptimo: Discrepancia sobre la clasificación y calificación del suelo y de los criterios de valoración.

El proyecto de expropiación define el criterio de valoración utilizado, la valoración del suelo en situación rural e indemnizaciones por los diferentes elementos, afecciones y edificaciones, se aportan las fichas de datos detalladas descriptivas de las parcelas, superficie a expropiar, y hojas de aprecio individualizadas.

Para el cálculo de rentas anuales de los terrenos se utilizan los cultivos habituales en la zona de los que existen datos de rendimientos anuales, basados en estudios de costes y rentas de explotación datos publicados por el Ministerio de Agricultura actualizado en su caso mediante índices de IPC.

Contestación punto Octavo: Incremento del 25% de la indemnización respecto de lo expropiado.

Señala este punto un supuesto de nulidad en el procedimiento que se considera que no ha quedado fundamentado en este escrito de alegaciones, no incurriéndose en ningún supuesto de nulidad.

CONCLUSIONES: Considerando las cuestiones planteadas en el escrito de alegaciones presentado, corresponde proponer la DESESTIMACIÓN de la misma.



De conformidad a lo anteriormente expuesto y por cuanto se dirá seguidamente respecto al punto segundo, tercero y octavo del escrito de alegaciones -únicos puntos que necesitan de ampliación jurídica- las mismas deben ser **DESESTIMADAS**, a saber:

1.- En lo referente a la Improcedencia de la tasación conjunta, si bien se ha argumentado perfectamente desde el punto de vista técnico, en cuanto a la clasificación urbanística de suelos afectados, matizar que la calificación de todos los suelos incardinados en el presente expediente expropiatorio es de Sistema General de Espacios Libres

2.- En lo referente a la Nulidad del Acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2023 por contener la finalidad de destino de los terrenos objeto de expropiación. Ausencia de motivación de la expropiación:

En este sentido, ya se motivó, tanto en los informes y acuerdos de aprobación inicial, como ahora en el presente informe jurídico (AH SEGUNDO) la cuestión, y es que los Sistemas Generales son, a diferencia de los Sistemas Locales cuyo ámbito funcional se limita principalmente a una determinada y concreta área de la ciudad, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio conforme a su modelo de desarrollo.

El artículo 116.1.a) de la LOTURM establece que los Planes Generales deberán definir el modelo territorial y urbano, conteniendo la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo previsto, conforme a lo establecido en la normativa sectorial específica.

En este sentido el artículo B.4.1.1 del PGMO de Mazarrón define como sigue a los Sistemas Generales:

“Constituyen los Sistemas Generales del PGMO de Mazarrón, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio conforme a su modelo de desarrollo, delimitando e identificando, a su vez, sus elementos y calificación”.

Por tanto, la definición de los Sistemas Generales atiende a un criterio finalista, en el sentido de que **están al servicio de la totalidad del municipio**, por el contrario, los Sistemas Locales son aquellos que dan servicio exclusivamente al Sector o área de planeamiento en el que se encuentran incardinados.

Así, cuando la delimitación de un Sistema General recae sobre titularidades privadas, deben transmitirse y obtenerse por la Administración, bien mediante su adscripción a determinados ámbitos de planeamiento, bien, cuando ello no está previsto en el PGMO, mediante expropiación urbanística. Así, **el artículo B.4.1.3. 4º del PGMO de Mazarrón prevé que los terrenos afectados por los Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Mazarrón, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

Como ya se expuso en el FJ TERCERO como único modo posible de obtención de estos Sistemas Generales es el de expropiación, Así, para estos supuestos de expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanístico y a colación con el procedimiento de expropiación forzosa regula en la legislación de su ramo, y con respecto a la declaración de utilidad pública y declaración de la necesidad de ocupación, el TRLSRU particulariza, en su artículo 42.2 que *“la aprobación de los instrumentos de 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 ésta deba producirse por expropiación”*, cuestión, esta última, que ya se ha acreditado en el cuerpo del presente escrito.

Esta particularidad referida a la expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanístico conlleva que por el hecho de que el PGMO de Mazarrón aprobado con carácter definitivo ha delimitado el presente ámbito de actuación como Sistema General de Espacios



Libres, su obtención por vía de expropiación ya lleva implícita la declaración de utilidad pública y la declaración de la necesidad de ocupación, cuestiones que según la LEF son previos y necesarios para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa (ex artículos 9 a 23 LEF).

3.- En lo referente a Incremento del 25% de la indemnización respecto de lo expropiado, sobre la base de la nulidad de la expropiación, entendemos que lo que sería nulo es nulo y nunca hubiera producido efectos, por lo que, jurídicamente no tiene justificación dicho incremento, en primer lugar porque no se da el supuesto previsto de nulidad y en segundo lugar porque si, como se ha dicho, se acordara la nulidad no produciría efectos el acto declarado nulo.

B) Respecto a las alegaciones formuladas por Mateo Ballesta Román.-

1.- *No correlación del Proyecto de Expropiación de 17 de enero de 2023 con la superficie del plano E-5 del TR del PGMO de Mazarrón de 1992.*

2.- *Improcedencia de la tasación conjunta.*

3.- *Nulidad del Acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2023 por contener la finalidad de destino de los terrenos objeto de expropiación. Ausencia de motivación de la expropiación.*

4.- *Valoración que atribuye la exponente a los bienes y derechos que se ven afectados. Artículo 38 de la Ley 7/2015 del suelo y rehabilitación urbana. Sentencia TS de 17 de mayo de 2018, nº 790.*

5.- *Precisiones sobre la titularidad y valoración contenida en el proyecto.*

6.- *Reserva sobre la delimitación y medición de la superficie expropiada recogida en proyecto.*

7.- *Discrepancia sobre la clasificación y calificación del suelo y de los criterios de valoración.*

8.- *Incremento del 25% de la indemnización respecto de lo expropiado.*

Contestación punto Primero: No correlación del Proyecto de Expropiación de 17 de enero de 2023 con la superficie del plano E-5 del TR del PGMO de Mazarrón de 1992.

La superficie afectada por la expropiación obtenida corresponde a los terrenos de titularidad privada ubicados dentro de la banda de Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL) paralelos a la costa que no están adscritos a ningún sector de suelo pendiente de desarrollo, que determina el Plan General de Mazarrón (aprobación definitiva de fecha 9/05/1991 y Toma de Conocimiento de fecha 24/05/1994 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón), para el entorno de la Playa de Percheles, se delimita asimismo en dicho entorno para su protección por valores ambientales, arqueológicos y paisajísticos, un Plan Especial de Protección y Ordenación, la clasificación y calificación del suelo de este entorno determinada por el Plan General es de Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).

El proyecto de expropiación por procedimiento de tasación conjunta incorpora plano de superficies con coordenadas georreferenciadas del ámbito completo de SGEL que tiene una superficie total de 228.104,63 m2, de los cuales la mayoría son montes de titularidad pública. El proyecto determina los bienes y derechos e incorpora de manera detallada las superficies de las parcelas de titularidad privada incluidas dentro del ámbito de SGEL obteniéndose una superficie total a expropiar de 55.173,37 m2

La delimitación indicada afecta a las siguientes parcelas catastrales:

- 1.- 30026A020000490000ZF.
- 2.- 30026A020000480000ZT.
- 3.- 30026A020000780000ZP.
- 4.- 30026A020000460000ZP.
- 5.- 30026A020000450000ZQ.
- 6.- 30026A020000200000ZF.
- 7.- 30026A020000190000ZO.



- 8.- 30026A020000460000ZP.
- 9.- 000300100XG45C0001WR.
- 10.- 30026A020000960000ZE.

Del estudio e investigación de la propiedad del suelo se deduce posteriormente que parte de la parcela catastral 30026A020000460000ZP corresponde a un propietario distinto del titular catastral, constituyendo por tanto una parcela distinta, se detecta la existencia de dos parcelas catastrales parcialmente dentro del ámbito y se incluyen.

El resto de terrenos que completan el ámbito del SGEL son de titularidad pública, no siendo por tanto necesaria su obtención, bien corresponden a Dominio Público Marítimo Terrestre o son terrenos de Monte público propiedad del Ayuntamiento de Mazarrón.

- 30026A020000470000ZL Ayuntamiento de Mazarrón.
- 30026A020000800000ZQ Ayuntamiento de Mazarrón.
- 30026A020090050000ZQ Ayuntamiento de Mazarrón.
- 30026A020090140000ZO Ministerio para la Transición Ecológica y el

Reto Demográfico (Dominio Público Marítimo Terrestre).

La superficie a expropiar se obtiene de las 8 parcelas inicialmente previstas con una superficie total 54.840,66m², y tras el estudio detallado del ámbito con levantamiento topográfico, se incluye las parcelas denominadas 3b, 9 y 10, del estudio del ámbito se obtiene una superficie final de 55.173,37 m².

Por otro lado, la delimitación de SGEL es la determinada por el planeamiento urbanístico vigente que es Plan General de Mazarrón. SITMURCIA contiene información sobre instrumentos de planeamiento, que en el caso de planeamiento municipal, ha sido cedida por los respectivos ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Dicha información es tratada e introducida por la Unidad de Información Territorial de la CARM, desconociéndose en este caso fecha de publicación y origen de dicha cartografía. Reiterando lo expresado anteriormente, el planeamiento urbanístico vigente y aplicable es el Plan General de Mazarrón, entendiéndose que la información publicada en los diferentes visores cartográficos es válida sólo a efectos informativos, siendo la información contenida en estos visores no vinculante.

Contestación punto 2: Improcedencia de la tasación conjunta.

Los terrenos objeto del proyecto están ubicados en el ámbito del SGEL y tienen la clasificación urbanística de Suelo No Urbanizable Protegido según PGMO de Mazarrón, valorándose de forma conjunta con los criterios y procedimiento previsto en la legislación, en concreto la valoración realizada se rige por los art. 34, 35 y 36 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El art. 36 del RDL 7/2015 relativo a la valoración en el suelo rural determina que:

“a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.(...)”

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración”.

A la valoración del suelo en la situación básica del suelo rural se añade la valoración de velos de los elementos constructivos o explotaciones agrarias indemnizables en cada caso.

El artículo 21 del citado RDL, situaciones básicas del suelo, determina en el apartado 2 la situación de suelo rural como:

“a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal



protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística”.

Contestación punto 3: Nulidad del Acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2023 por contener la finalidad de destino de los terrenos objeto de expropiación. Ausencia de motivación de la expropiación.

Debiéndose ampliar la respuesta desde el ámbito jurídico, las parcelas privadas incluidas en el proyecto de expropiación están ubicadas en el espacio del SGEL definido por el Plan General de Mazarrón, siendo la clasificación del suelo No Urbanizable Protegido. El sistema de obtención previsto de los Sistemas Generales no adscritos a ningún sector de suelo urbanizable es mediante expropiación.

Contestación punto 4: Valoración que atribuye la exponente a los bienes y derechos que se ven afectados. Artículo 38 de la Ley 7/2015 del suelo y rehabilitación urbana. Sentencia TS de 17 de mayo de 2018, nº 790.

Conforme a lo expuesto anteriormente, la situación básica del suelo objeto de expropiación es de suelo rural, concretamente Suelo No Urbanizable Protegido. El planeamiento urbanístico vigente no prevé o permite su paso a situación de suelo urbanizado. Debe valorarse el suelo en virtud al artículo 36 del RDL 7/2015 relativo a la valoración en el suelo rural.

La pretensión no es, tal y como expone el punto cuarto de la alegación, destinar el espacio a “crear ciudad”, más bien todo lo contrario, la pretensión del legislador para este ámbito plasmada en el actual Plan General de Mazarrón era claramente proteccionista dada la importancia ambiental, arqueológica y paisajística del paraje natural de Percheles. En la obtención en este caso de terrenos para Sistema General no puede ser entendida para la implantación de servicios de vocación urbana.

La importancia ambiental de este paraje y la necesidad de protección no sólo queda de manifiesto en el Plan General de Mazarrón, también viene recogida en la legislación sectorial, Decreto 57/2004 del Consejo de Gobierno de 18 de junio de 2004, declarando un régimen específico de Suelos de Protección Paisajística.

Contestación punto 5: Precisiones sobre la titularidad y valoración contenida en el proyecto.

Los terrenos rústicos objeto de expropiación se han valorado en función de su uso real, no es posible considerar la capitalización de rentas como explotación agrícola de regadío la superficie de la parcela que ni actualmente ni anteriormente ha sido objeto de aprovechamiento agrícola, valorándose con el mismo criterio que el resto de terrenos en similar situación.

Respecto a otros usos del suelo aludidos en los documentos que se adjuntan como anexo corresponden a informes sectoriales de administraciones que no son competentes para conceder las autorizaciones o licencias que habiliten intervenciones o actividades que no son compatibles con las determinaciones del planeamiento vigente. No se han valorado por tanto las actividades, construcciones y otros elementos desarrollados o ejecutados contrariamente a planeamiento y sin la necesaria licencia urbanística.

Contestación punto 6: Reserva sobre la delimitación y medición de la superficie expropiada recogida en proyecto.

Tomando como unidad parcelaria la catastral, se realiza delimitación precisa de bienes, derechos e intereses patrimoniales afectados por el área de SGEL con determinación de linderos de fincas situadas dentro de los límites previstos en la expropiación, En su caso, la modificación debidamente documentada de la delimitación estimada de la propiedad de las parcelas justificaría el ajuste de la valoración a que hace



referencia la alegación.

Contestación punto 7: Discrepancia sobre la clasificación y calificación del suelo y de los criterios de valoración.

El proyecto de expropiación define el criterio de valoración utilizado, la valoración del suelo en situación rural e indemnizaciones por los diferentes elementos, afecciones y edificaciones, se aportan las fichas de datos detalladas descriptivas de las parcelas, superficie a expropiar, y hojas de aprecio individualizadas.

Para el cálculo de rentas anuales de los terrenos se utilizan los cultivos habituales en la zona de los que existen datos de rendimientos anuales, basados en estudios de costes y rentas de explotación datos publicados por el Ministerio de Agricultura actualizado en su caso mediante índices de IPC.

Contestación punto 8: Incremento del 25% de la indemnización respecto de lo expropiado.

Señala este punto un supuesto de nulidad en el procedimiento que se considera que no ha quedado fundamentado en este escrito de alegaciones, no incurriéndose en ningún supuesto de nulidad.

CONCLUSIONES: Considerando las cuestiones planteadas en el escrito de alegaciones presentado, corresponde proponer la DESESTIMACIÓN de la misma.

De conformidad a lo anteriormente expuesto y por cuanto se dirá seguidamente respecto al punto segundo, tercero y octavo del escrito de alegaciones -únicos puntos que necesitan de ampliación jurídica- las mismas deben ser **DESESTIMADAS**, a saber:

1.- En lo referente a la Improcedencia de la tasación conjunta, si bien se ha argumentado perfectamente desde el punto de vista técnico, en cuanto a la clasificación urbanística de suelos afectados, matizar que la calificación de todos los suelos incardinados en el presente expediente expropiatorio es de Sistema General de Espacios Libres

2.- En lo referente a la Nulidad del Acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2023 por contener la finalidad de destino de los terrenos objeto de expropiación. Ausencia de motivación de la expropiación:

En este sentido, ya se motivó, tanto en los informes y acuerdos de aprobación inicial, como ahora en el presente informe jurídico (AH SEGUNDO) la cuestión, y es que los Sistemas Generales son, a diferencia de los Sistemas Locales cuyo ámbito funcional se limita principalmente a una determinada y concreta área de la ciudad, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio conforme a su modelo de desarrollo.

El artículo 116.1.a) de la LOTURM establece que los Planes Generales deberán definir el modelo territorial y urbano, conteniendo la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo previsto, conforme a lo establecido en la normativa sectorial específica.

En este sentido el artículo B.4.1.1 del PGMO de Mazarrón define como sigue a los Sistemas Generales:

“Constituyen los Sistemas Generales del PGMO de Mazarrón, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio conforme a su modelo de desarrollo, delimitando e identificando, a su vez, sus elementos y calificación”.

Por tanto, la definición de los Sistemas Generales atiende a un criterio finalista, en el sentido de que **están al servicio de la totalidad del municipio**, por el contrario, los Sistemas Locales son aquellos que dan servicio exclusivamente al Sector o área de planeamiento en el que se encuentran incardinados.

Así, cuando la delimitación de un Sistema General recae sobre titularidades privadas, deben transmitirse y obtenerse por la Administración, bien mediante su adscripción a determinados ámbitos de planeamiento, bien, cuando ello no está previsto en el PGMO, mediante expropiación urbanística. Así, **el artículo B.4.1.3. 4º del PGMO de Mazarrón**



prevé que los terrenos afectados por los Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Mazarrón, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

Como ya se expuso en el FJ TERCERO como único modo posible de obtención de estos Sistemas Generales es el de expropiación, Así, para estos supuestos de expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanístico y a colación con el procedimiento de expropiación forzosa regula en la legislación de su ramo, y con respecto a la declaración de utilidad pública y declaración de la necesidad de ocupación, el TRLSRU particulariza, en su artículo 42.2 que *“la aprobación de los instrumentos de 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 ésta deba producirse por expropiación”*, cuestión, esta última, que ya se ha acreditado en el cuerpo del presente escrito.

Esta particularidad referida a la expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanístico conlleva que por el hecho de que el PGMO de Mazarrón aprobado con carácter definitivo ha delimitado el presente ámbito de actuación como Sistema General de Espacios Libres, su obtención por vía de expropiación ya lleva implícita la declaración de utilidad pública y la declaración de la necesidad de ocupación, cuestiones que según la LEF son previos y necesarios para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa (ex artículos 9 a 23 LEF).

3.- En lo referente a Incremento del 25% de la indemnización respecto de lo expropiado, sobre la base de la nulidad de la expropiación, entendemos que lo que sería nulo es nulo y nunca hubiera producido efectos, por lo que, jurídicamente no tiene justificación dicho incremento, en primer lugar porque no se da el supuesto previsto de nulidad y en segundo lugar porque si, como se ha dicho, se acordara la nulidad no produciría efectos el acto declarado nulo.

C) Respecto a las alegaciones formuladas por Avelino López Fernández.-

1.- *No correlación del Proyecto de Expropiación de 17 de enero de 2023 con la superficie del plano E-5 del TR del PGMO de Mazarrón de 1992.*

2.- *Falta de definición en el PGOU de los sistemas generales, y consiguientemente del proyecto de expropiación aprobado inicialmente.*

3.- *Improcedencia de la tasación conjunta.*

4.- *Nulidad del Acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2023 por contener la finalidad de destino de los terrenos objeto de expropiación. Ausencia de motivación de la expropiación.*

5.- *Valoración que atribuye la exponente a los bienes y derechos que se ven afectados. Artículo 38 de la Ley 7/2015 del suelo y rehabilitación urbana. Sentencia TS de 17 de mayo de 2018, nº 790.*

6.- *Precisiones sobre la titularidad y valoración contenida en el proyecto.*

7.- *Reserva sobre la delimitación y medición de la superficie expropiada recogida en proyecto.*

8.- *Discrepancia sobre la clasificación y calificación del suelo y de los criterios de valoración.*

9.- *Incremento del 25% de la indemnización respecto de lo expropiado.*

Contestación punto Primero: No correlación del Proyecto de Expropiación de 17 de enero de 2023 con la superficie del plano E-5 del TR del PGMO de Mazarrón de 1992.

La superficie afectada por la expropiación obtenida corresponde a los terrenos de titularidad privada ubicados dentro de la banda de Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL) paralelos a la costa que no están adscritos a ningún sector de suelo pendiente de desarrollo, que determina el Plan General de Mazarrón (aprobación definitiva de fecha



9/05/1991 y Toma de Conocimiento de fecha 24/05/1994 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón), para el entorno de la Playa de Percheles, se delimita asimismo en dicho entorno para su protección por valores ambientales, arqueológicos y paisajísticos, un Plan Especial de Protección y Ordenación, la clasificación y calificación del suelo de este entorno determinada por el Plan General es de Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).

El proyecto de expropiación por procedimiento de tasación conjunta incorpora plano de superficies con coordenadas georreferenciadas del ámbito completo de SGEL que tiene una superficie total de 228.104,63 m², de los cuales la mayoría son montes de titularidad pública. El proyecto determina los bienes y derechos e incorpora de manera detallada las superficies de las parcelas de titularidad privada incluidas dentro del ámbito de SGEL obteniéndose una superficie total a expropiar de 55.173,37 m²

La delimitación indicada afecta a las siguientes parcelas catastrales:

- 1.- 30026A020000490000ZF.
- 2.- 30026A020000480000ZT.
- 3.- 30026A020000780000ZP.
- 4.- 30026A020000460000ZP.
- 5.- 30026A020000450000ZQ.
- 6.- 30026A020000200000ZF.
- 7.- 30026A020000190000ZO.
- 8.- 30026A020000460000ZP.
- 9.- 000300100XG45C0001WR.
- 10.- 30026A020000960000ZE.

Del estudio e investigación de la propiedad del suelo se deduce posteriormente que parte de la parcela catastral 30026A020000460000ZP corresponde a un propietario distinto del titular catastral, constituyendo por tanto una parcela distinta. Se detecta la existencia de dos parcelas catastrales parcialmente dentro del ámbito y se incluyen.

El resto de terrenos que completan el ámbito del SGEL son de titularidad pública, no siendo por tanto necesaria su obtención, bien corresponden a Dominio Público Marítimo Terrestre o son terrenos de Monte público propiedad del Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020000470000ZL

Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020000800000ZQ

Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020090050000ZQ

Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020090140000ZO

Ministerio para la Transición Ecológica y el

Reto Demográfico (Dominio Público Marítimo Terrestre).

La superficie a expropiar se obtiene de las 8 parcelas inicialmente previstas con una superficie total 54.840,66m², y tras el estudio detallado del ámbito con levantamiento topográfico, se incluye las parcelas denominadas 3b, 9 y 10, del estudio del ámbito se obtiene una superficie final de 55.173,37 m².

Por otro lado, la delimitación de SGEL es la determinada por el planeamiento urbanístico vigente que es Plan General de Mazarrón. SITMURCIA contiene información sobre instrumentos de planeamiento, que en el caso de planeamiento municipal, ha sido cedida por los respectivos ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Dicha información es tratada e introducida por la Unidad de Información Territorial de la CARM, desconociéndose en este caso fecha de publicación y origen de dicha cartografía. Reiterando lo expresado anteriormente, el planeamiento urbanístico vigente y aplicable es el Plan General de Mazarrón, entendiéndose que la información publicada en los diferentes visores cartográficos es válida sólo a efectos informativos, siendo la información contenida en estos visores no vinculante.

Contestación punto Segundo: Falta de definición en el PGOU de los sistemas generales, y consiguientemente del proyecto de expropiación aprobado inicialmente.



Los sistemas generales vienen definidos en el plano de Estructura General y Orgánica mediante tramas específicas para los SG de Espacios Libres y de Comunicaciones que se especifican en la parte inferior del plano. La banda paralela a la costa que constituye el SGEL de Pércheles viene grafiadas con la trama correspondiente a los Sistemas Generales de Espacios Libres. La delimitación del SGEL se ha ajustado a la planimetría actualizada y georeferenciada por los servicios técnicos del ayuntamiento de Mazarrón.

En relación a la necesidad de desarrollar el Plan Especial de Protección previsto, el desarrollo de dicho instrumento urbanístico es independiente de la adquisición anticipada de los terrenos que forman parte del Sistemas Generales de Espacios Libres, según determina el art. B.4.1.3 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Mazarrón con aprobación definitiva de fecha 9/05/1991 y Toma de Conocimiento de fecha 24/05/1994 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, en su punto 4:

* 4.- Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Mazarrón, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

Contestación punto Tercero: Improcedencia de la tasación conjunta.

Los terrenos objeto del proyecto están ubicados en el ámbito del SGEL y tienen la clasificación urbanística de Suelo No Urbanizable Protegido según PGMO de Mazarrón, valorándose de forma conjunta con los criterios y procedimiento previsto en la legislación, en concreto la valoración realizada se rige por los art. 34, 35 y 36 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El art. 36 del RDL 7/2015 relativo a la valoración en el suelo rural determina que:

"a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.(...)

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración".

A la valoración del suelo en la situación básica del suelo rural se añade la valoración de vuelos de los elementos constructivos o explotaciones agrarias indemnizables en cada caso.

El artículo 21 del citado RDL, situaciones básicas del suelo, determina en el apartado 2 la situación de suelo rural como:

"a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística".

No se considera en las valoraciones realizadas la capitalización de renta real o potencial de explotaciones comerciales, industriales o de servicios en suelo rural que han sido implantados sin licencia o título habilitante, contrarias a las determinaciones de la legislación sectorial o urbanística en el ámbito de actuación.

Contestación punto Cuarto: Nulidad del Acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2023 por contener la finalidad de destino de los terrenos objeto de expropiación. Ausencia de motivación de la expropiación.



Debiéndose ampliar la respuesta desde el ámbito jurídico, las parcelas privadas incluidas en el proyecto de expropiación están ubicadas en el espacio del SGEL definido por el Plan General de Mazarrón, siendo la clasificación del suelo No Urbanizable Protegido. El sistema de obtención previsto de los Sistemas Generales no adscritos a ningún sector de suelo urbanizable es mediante expropiación.

Contestación punto Quinto: Valoración que atribuye la exponente a los bienes y derechos que se ven afectados. Artículo 38 de la Ley 7/2015 del suelo y rehabilitación urbana. Sentencia TS de 17 de mayo de 2018, nº 790.

Conforme a lo expuesto anteriormente, la situación básica del suelo objeto de expropiación es de suelo rural, concretamente Suelo No Urbanizable Protegido. El planeamiento urbanístico vigente no prevé o permite su paso a situación de suelo urbanizado. Debe valorarse el suelo en virtud al artículo 36 del RDL 7/2015 relativo a la valoración en el suelo rural.

La pretensión no es, tal y como expone el punto cuarto de la alegación, destinar el espacio a "crear ciudad", más bien todo lo contrario, la pretensión del legislador para este ámbito plasmada en el actual Plan General de Mazarrón era claramente proteccionista dada la importancia ambiental, arqueológica y paisajística del paraje natural de Percheles. En la obtención en este caso de terrenos para Sistema General no puede ser entendida para la implantación de servicios de vocación urbana.

La importancia ambiental de este paraje y la necesidad de protección no sólo queda de manifiesto en el Plan General de Mazarrón, también viene recogida en la legislación sectorial, Decreto 57/2004 del Consejo de Gobierno de 18 de junio de 2004, declarando un régimen específico de Suelos de Protección Paisajística.

Contestación punto Sexto: Precisiones sobre la titularidad y valoración contenida en el proyecto.

Los terrenos rústicos objeto de expropiación se han valorado en función de su uso real, no es posible considerar la capitalización de rentas como explotación agrícola de regadío la superficie de la parcela que ni actualmente ni anteriormente ha sido objeto de aprovechamiento agrícola, valorándose con el mismo criterio que el resto de terrenos en similar situación.

Respecto a otros usos del suelo aludidos en los documentos que se adjuntan como anexo corresponden a informes sectoriales de administraciones que no son competentes para conceder las autorizaciones o licencias que habiliten intervenciones o actividades que no son compatibles con las determinaciones del planeamiento vigente. No se han valorado por tanto las actividades, construcciones y otros elementos desarrollados o ejecutados contrariamente a planeamiento y sin la necesaria licencia urbanística.

Contestación punto Séptimo: Reserva sobre la delimitación y medición de la superficie expropiada recogida en proyecto.

Tomando como unidad parcelaria la catastral, se realiza delimitación precisa de bienes, derechos e intereses patrimoniales afectados por el área de SGEL con determinación de linderos de fincas situadas dentro de los límites previstos en la expropiación, En su caso, la modificación debidamente documentada de la delimitación estimada de la propiedad de las parcelas justificaría el ajuste de la valoración a que hace referencia la alegación.

Contestación punto Octavo: Discrepancia sobre la clasificación y calificación del suelo y de los criterios de valoración.

El proyecto de expropiación define el criterio de valoración utilizado, la valoración del suelo en situación rural e indemnizaciones por los diferentes elementos, afecciones y edificaciones, se aportan las fichas de datos detalladas descriptivas de las parcelas, superficie a expropiar, y hojas de precio individualizadas.

Para el cálculo de rentas anuales de los terrenos se utilizan los cultivos habituales en



la zona de los que existen datos de rendimientos anuales, basados en estudios de costes y rentas de explotación datos publicados por el Ministerio de Agricultura actualizado en su caso mediante índices de IPC.

Contestación punto Noveno: Incremento del 25% de la indemnización respecto de lo expropiado.

Señala este punto un supuesto de nulidad en el procedimiento que se considera que no ha quedado fundamentado en este escrito de alegaciones, no incurriéndose en ningún supuesto de nulidad.

CONCLUSIONES: Considerando las cuestiones planteadas en el escrito de alegaciones presentado, corresponde proponer la **DESESTIMACIÓN** de la misma.

De conformidad a lo anteriormente expuesto y por cuanto se dirá seguidamente respecto al punto tercero, cuarto, quinto y noveno de las alegaciones -únicos puntos que necesitan de ampliación jurídica- las mismas deben ser **DESESTIMADAS**, a saber:

1.- En lo referente a la Improcedencia de la tasación conjunta, si bien se ha argumentado perfectamente desde el punto de vista técnico, en cuanto a la clasificación urbanística de suelos afectados, matizar que la calificación de todos los suelos incardinados en el presente expediente expropiatorio es de Sistema General de Espacios Libres

2.- En lo referente a la Nulidad del Acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2023 por contener la finalidad de destino de los terrenos objeto de expropiación. Ausencia de motivación de la expropiación:

En este sentido, ya se motivó, tanto en los informes y acuerdos de aprobación inicial, como ahora en el presente informe jurídico (AH SEGUNDO) la cuestión, y es que los Sistemas Generales son, a diferencia de los Sistemas Locales cuyo ámbito funcional se limita principalmente a una determinada y concreta área de la ciudad, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio conforme a su modelo de desarrollo.

El artículo 116.1.a) de la LOTURM establece que los Planes Generales deberán definir el modelo territorial y urbano, conteniendo la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo previsto, conforme a lo establecido en la normativa sectorial específica.

En este sentido el artículo B.4.1.1 del PGMO de Mazarrón define como sigue a los Sistemas Generales:

“Constituyen los Sistemas Generales del PGMO de Mazarrón, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio conforme a su modelo de desarrollo, delimitando e identificando, a su vez, sus elementos y calificación”.

Por tanto, la definición de los Sistemas Generales atiende a un criterio finalista, en el sentido de que **están al servicio de la totalidad del municipio**, por el contrario, los Sistemas Locales son aquellos que dan servicio exclusivamente al Sector o área de planeamiento en el que se encuentran incardinados.

Así, cuando la delimitación de un Sistema General recae sobre titularidades privadas, deben transmitirse y obtenerse por la Administración, bien mediante su adscripción a determinados ámbitos de planeamiento, bien, cuando ello no está previsto en el PGMO, mediante expropiación urbanística. Así, **el artículo B.4.1.3. 4º del PGMO de Mazarrón prevé que los terrenos afectados por los Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Mazarrón, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

Como ya se expuso en el FJ TERCERO como único modo posible de obtención de estos Sistemas Generales es el de expropiación, Así, para estos supuestos de expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanístico y a colación con el procedimiento de



expropiación forzosa regula en la legislación de su ramo, y con respecto a la declaración de utilidad pública y declaración de la necesidad de ocupación, el TRLSRU particulariza, en su artículo 42.2 que *“la aprobación de los instrumentos de 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 ésta deba producirse por expropiación”*, cuestión, esta última, que ya se ha acreditado en el cuerpo del presente escrito.

Esta particularidad referida a la expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanístico conlleva que por el hecho de que el PGMO de Mazarrón aprobado con carácter definitivo ha delimitado el presente ámbito de actuación como Sistema General de Espacios Libres, su obtención por vía de expropiación ya lleva implícita la declaración de utilidad pública y la declaración de la necesidad de ocupación, cuestiones que según la LEF son previos y necesarios para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa (ex artículos 9 a 23 LEF).

3.- En lo referente a instalaciones y actividades del expropiado, simplemente añadir y matizar por quien suscribe, que no ostenta título habilitante o licencia urbanística de obras o actividades que ampare tanto lo ejecutado sobre sus terrenos como el ejercicio de actividad alguno sobre los mismos, habiéndose realizado, en consecuencia, de manera ilegal y en contra de la ordenación urbanística. A tal efecto se designan los archivos municipales a los efectos de constatar este extremo. Por todo ello, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 y 6 del Reglamento de Valoraciones, no puede ser objeto de valoración alguna.

4.- En lo referente a Incremento del 25% de la indemnización respecto de lo expropiado, sobre la base de la nulidad de la expropiación, entendemos que lo que sería nulo es nulo y nunca hubiera producido efectos, por lo que, jurídicamente no tiene justificación dicho incremento, en primer lugar porque no se da el supuesto previsto de nulidad y en segundo lugar porque si, como se ha dicho, se acordara la nulidad no produciría efectos el acto declarado nulo.

D) Respecto a las alegaciones formuladas por Lorenzo Méndez García:

1.- *Manifiesta no estar de acuerdo con la valoración de la hoja de aprecio.*

2.- *Tras la expropiación de 3.751,53 m² quedarían dos fincas absolutamente antieconómicas, observables en la propia documentación del expediente de expropiación. Solicitando a la administración la afectación total de la finca objeto de expropiación cuya superficie es 5.706 m².*

Contestación punto Primero: Manifiesta no estar de acuerdo con la valoración de la hoja de aprecio.

Los terrenos objeto del proyecto están ubicados en el ámbito del SGEL y tienen la clasificación urbanística de Suelo No Urbanizable Protegido según PGMO de Mazarrón, valorándose de forma conjunta con los criterios y procedimiento previsto en la legislación, en concreto la valoración realizada se rige por los art. 34, 35 y 36 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El art. 36 del RDL 7/2015 relativo a la valoración en el suelo rural determina que:

“a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.(...)”

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración”.

A la valoración del suelo en la situación básica del suelo rural se añade la valoración de vuelos de los elementos constructivos o explotaciones agrarias indemnizables en cada caso.

Contestación punto Segundo: Tras la expropiación de 3.751,53 m² quedarían dos



fincas absolutamente antieconómicas, observables en la propia documentación del expediente de expropiación. Solicitando a la administración la afectación total de la finca objeto de expropiación cuya superficie es 5.706 m2.

Como se indica en el apartado 4.7 Parcela 7, de la memoria del proyecto, la parcela catastral queda efectivamente cortada en tres partes, con sendas superficies exteriores al ámbito del SGEL de 473,55 y 673,35 m2. La superficie de la parcela catastral es claramente inferior a la que se indica en la alegación de 5.706 m2, que se debería justificarse registralmente mediante un deslinde georeferenciado. Como se indica también en el apartado 4.7 de la memoria del proyecto parte de la catastral 30026A020000190000ZO parece estar englobada en el ámbito de la propiedad colindante, correspondiente a la parcela 10 del proyecto, cerrada mediante vallado que constituye el vuelo considerado en la hoja de aprecio de la parcela.

CONCLUSIONES: Considerando las cuestiones planteadas en el escrito de alegaciones presentado, corresponde proponer la DESESTIMACIÓN de la misma.

E) Respecto a las alegaciones formuladas por Dña. Francisca Jiménez Manzano y D. Joaquín Solano Mirete.

1.- Falta de concordancia entre Finca Catastral y la Finca Registral designadas en la hoja de aprecio de la parcela. Defectuosa identificación de la finca objeto de expropiación.

Contestación punto Primero:

Que son los titulares catastrales de la parcela 000300100XG45C0001WR son DÑA. FRANCISCA JIMÉNEZ MANZANO Y D. JOAQUÍN SOLANO MIRETE, los que aparecen en el proyecto de expropiación, siendo la superficie de la parcela de 533 m2 y la superficie afectada por la expropiación de 50,64 m2. Sobre dicha parcela catastral existe una edificación destinada a vivienda unifamiliar ubicada parcialmente en el interior del ámbito de SGEL.

La modificación o actualización justificada de la titularidad de la parcela de referencia en los registros públicos justificaría la alteración de los titulares reflejados en el expediente expropriatorio.

CONCLUSIONES: Considerando las cuestiones planteadas en el escrito de alegaciones presentado, corresponde proponer la DESESTIMACIÓN de la misma.

Añadir a este respecto que quien actualmente consta en los registros públicos existentes como titular de la parcela en cuestión son los alegantes, y, para el supuesto de que finalmente no sean los titulares reales, se procederá en su caso a la consignación del justiprecio correspondiente hasta tanto se aporte por su titular real los correspondientes títulos debidamente inscritos en el registro de la propiedad, todo ello de conformidad con cuanto se expone más adelante en el FJ SÉPTIMO del presente informe. Por todo lo cual, debe ser **DESESTIMADA** la presente alegación.

F) Respecto a las alegaciones formuladas por Dña. Presentación Méndez Pagán.

1.- No correlación del Proyecto de Expropiación de 17 de enero de 2023 con la superficie del plano E-5 del TR del PGMO de Mazarrón de 1992.

2.- Falta de definición en el PGOU de los sistemas generales, y consiguientemente del proyecto de expropiación aprobado inicialmente.

3.- Improcedencia de la tasación conjunta.

4.- Nulidad del Acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2023 por contener la finalidad de destino de los terrenos objeto de expropiación. Ausencia de motivación de la expropiación.

5.- Valoración que atribuye la exponente a los bienes y derechos que se ven afectados. Artículo 38 de la Ley 7/2015 del suelo y rehabilitación urbana. Sentencia TS de 17 de mayo de 2018, nº 790.

6.- Precisiones sobre la titularidad y valoración contenida en el proyecto.

7.- Reserva sobre la delimitación y medición de la superficie expropiada recogida en



proyecto.

8.- *Discrepancia sobre la clasificación y calificación del suelo y de los criterios de valoración.*

9.- *Incremento del 25% de la indemnización respecto de lo expropiado.*

Contestación punto Primero: No correlación del Proyecto de Expropiación de 17 de enero de 2023 con la superficie del plano E-5 del TR del PGM de Mazarrón de 1992.

La superficie afectada por la expropiación obtenida corresponde a los terrenos de titularidad privada ubicados dentro de la banda de Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL) paralelos a la costa que no están adscritos a ningún sector de suelo pendiente de desarrollo, que determina el Plan General de Mazarrón (aprobación definitiva de fecha 9/05/1991 y Toma de Conocimiento de fecha 24/05/1994 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón), para el entorno de la Playa de Percheles, se delimita asimismo en dicho entorno para su protección por valores ambientales, arqueológicos y paisajísticos, un Plan Especial de Protección y Ordenación, la clasificación y calificación del suelo de este entorno determinada por el Plan General es de Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).

El proyecto de expropiación por procedimiento de tasación conjunta incorpora plano de superficies con coordenadas georreferenciadas del ámbito completo de SGEL que tiene una superficie total de 228.104,63 m², de los cuales la mayoría son montes de titularidad pública. El proyecto determina los bienes y derechos e incorpora de manera detallada las superficies de las parcelas de titularidad privada incluidas dentro del ámbito de SGEL obteniéndose una superficie total a expropiar de 55.173,37 m².

La delimitación indicada afecta a las siguientes parcelas catastrales:

- 1.- 30026A020000490000ZF.
- 2.- 30026A020000480000ZT.
- 3.- 30026A020000780000ZP.
- 4.- 30026A020000460000ZP.
- 5.- 30026A020000450000ZQ.
- 6.- 30026A020000200000ZF.
- 7.- 30026A020000190000ZO.
- 8.- 30026A020000460000ZP.
- 9.- 000300100XG45C0001WR.
- 10.- 30026A020000960000ZE.

Del estudio e investigación de la propiedad del suelo se deduce posteriormente que parte de la parcela catastral 30026A020000460000ZP corresponde a un propietario distinto del titular catastral, constituyendo por tanto una parcela distinta, se detecta la existencia de dos parcelas catastrales parcialmente dentro del ámbito y se incluyen.

El resto de terrenos que completan el ámbito del SGEL son de titularidad pública, no siendo por tanto necesaria su obtención, bien corresponden a Dominio Público Marítimo Terrestre o son terrenos de Monte público propiedad del Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020000470000ZL Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020000800000ZQ Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020090050000ZQ Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020090140000ZO Ministerio para la Transición Ecológica y el

Reto Demográfico (Dominio Público Marítimo Terrestre).

La superficie a expropiar se obtiene de las 8 parcelas inicialmente previstas con una superficie total 54.840,66m², y tras el estudio detallado del ámbito con levantamiento topográfico, se incluye las parcelas denominadas 3b, 9 y 10, del estudio del ámbito se obtiene una superficie final de 55.173,37 m².

Por otro lado, la delimitación de SGEL es la determinada por el planeamiento urbanístico vigente que es Plan General de Mazarrón. SITMURCIA contiene información



sobre instrumentos de planeamiento, que en el caso de planeamiento municipal, ha sido cedida por los respectivos ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Dicha información es tratada e introducida por la Unidad de Información Territorial de la CARM, desconociéndose en este caso fecha de publicación y origen de dicha cartografía. Reiterando lo expresado anteriormente, el planeamiento urbanístico vigente y aplicable es el Plan General de Mazarrón, entendiéndose que la información publicada en los diferentes visores cartográficos es válida sólo a efectos informativos, siendo la información contenida en estos visores no vinculante.

Contestación punto Segundo: Falta de definición en el PGOU de los sistemas generales, y consiguientemente del proyecto de expropiación aprobado inicialmente.

Los sistemas generales vienen definidos en el plano de Estructura General y Orgánica mediante tramas específicas para los SG de Espacios Libres y de Comunicaciones que se especifican en la parte inferior del plano. La banda paralela a la costa que constituye el SGEL de Pércheles viene grafiadas con la trama correspondiente a los Sistemas Generales de Espacios Libres. La delimitación del SGEL se ha ajustado a la planimetría actualizada y georeferenciada del Plan General por los servicios técnicos del ayuntamiento de Mazarrón.

En relación a la necesidad de desarrollar el Plan Especial de Protección previsto, el desarrollo de dicho instrumento urbanístico es independiente de la obtención anticipada de los terrenos que forman parte del Sistemas Generales de Espacios Libres, según determina el art. B.4.1.3 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Mazarrón con aprobación definitiva de fecha 9/05/1991 y Toma de Conocimiento de fecha 24/05/1994 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, en su punto 4:

** 4.- Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Mazarrón, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.*

Contestación punto Tercero: Improcedencia de la tasación conjunta.

Los terrenos objeto del proyecto están ubicados en el ámbito del SGEL y tienen la clasificación urbanística de Suelo No Urbanizable Protegido según PGMO de Mazarrón, valorándose de forma conjunta con los criterios y procedimiento previsto en la legislación, en concreto la valoración realizada se rige por los art. 34, 35 y 36 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El art. 36 del RDL 7/2015 relativo a la valoración en el suelo rural determina que:

“a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.(...)”

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración”.

A la valoración del suelo en la situación básica del suelo rural se añade la valoración de vuelos de los elementos constructivos o explotaciones agrarias indemnizables en cada caso.

El artículo 21 del citado RDL, situaciones básicas del suelo, determina en el apartado 2 la situación de suelo rural como:

“a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos



concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística”.

Contestación punto Cuarto: Nulidad del Acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2023 por contener la finalidad de destino de los terrenos objeto de expropiación. Ausencia de motivación de la expropiación.

Debiéndose ampliar la respuesta desde el ámbito jurídico, las parcelas privadas incluidas en el proyecto de expropiación están ubicadas en el espacio del SGEL definido por el Plan General de Mazarrón, siendo la clasificación del suelo No Urbanizable Protegido. El sistema de obtención previsto de los Sistemas Generales no adscritos a ningún sector de suelo urbanizable es mediante expropiación.

Contestación punto Quinto: Valoración que atribuye la exponente a los bienes y derechos que se ven afectados. Artículo 38 de la Ley 7/2015 del suelo y rehabilitación urbana. Sentencia TS de 17 de mayo de 2018, nº 790.

Conforme a lo expuesto anteriormente, la situación básica del suelo objeto de expropiación es de suelo rural, concretamente Suelo No Urbanizable Protegido. El planeamiento urbanístico vigente no prevé o permite su paso a situación de suelo urbanizado. Debe valorarse el suelo en virtud al artículo 36 del RDL 7/2015 relativo a la valoración en el suelo rural.

La pretensión no es, tal y como expone el punto cuarto de la alegación, destinar el espacio a “crear ciudad”, más bien todo lo contrario, la pretensión del legislador para este ámbito plasmada en el actual Plan General de Mazarrón era claramente proteccionista dada la importancia ambiental, arqueológica y paisajística del paraje natural de Percheles. En la obtención en este caso de terrenos para Sistema General no puede ser entendida para la implantación de servicios de vocación urbana.

Contestación punto Sexto: Precisiones sobre la titularidad y valoración contenida en el proyecto.

Los terrenos rústicos objeto de expropiación se han valorado en función de su uso real, no es posible considerar la capitalización de rentas como explotación agrícola de regadío la superficie de la parcela que ni actualmente ni anteriormente ha sido objeto de aprovechamiento agrícola, valorándose con el mismo criterio que el resto de terrenos en similar situación. En el caso de esta parcela no existe actividad agrícola real ni posibilidad de desarrollarla y por tanto se ha realizado el cálculo en base a la renta potencial.

Las construcciones valoradas son las que, según la medición realizada, quedan afectadas por el ámbito del proyecto, y su valoración se ha realizado conforme a las tablas municipales de precios de ejecución material, debidamente actualizadas a la fecha de valoración e incrementadas con todos los costes adicionales. La parcela tiene fachada directa en su orientación noreste al mismo vial por el que actualmente se accede a la parcela. La delimitación de la superficie de cada parcela se ha ajustado a la de las parcelas catastrales a falta de otros datos sobre la propiedad de los terrenos. En el análisis de la parcela 10 (página 34 de la memoria del proyecto), a la vista de la configuración de los cerramientos, se indica la posible existencia de un error en la delimitación catastral. La modificación debidamente documentada de la delimitación real de la propiedad de las parcelas justificaría el ajuste de la valoración a que hace referencia la alegación.

Contestación punto Séptimo: Reserva sobre la delimitación y medición de la superficie expropiada recogida en proyecto.

Tomando como unidad parcelaria la catastral, se realiza delimitación precisa de bienes, derechos e intereses patrimoniales afectados por el área de SGEL con determinación de linderos de fincas situadas dentro de los límites previstos en la expropiación, En su caso, la modificación debidamente documentada de la delimitación



estimada de la propiedad de las parcelas justificaría el ajuste de la valoración a que hace referencia la alegación.

Contestación punto Octavo: Discrepancia sobre la clasificación y calificación del suelo y de los criterios de valoración.

El proyecto de expropiación define el criterio de valoración utilizado, la valoración del suelo en situación rural e indemnizaciones por los diferentes elementos, afecciones y edificaciones, se aportan las fichas de datos detalladas descriptivas de las parcelas, superficie a expropiar, y hojas de aprecio individualizadas.

Para el cálculo de rentas anuales de los terrenos se utilizan los cultivos habituales en la zona de los que existen datos de rendimientos anuales, basados en estudios de costes y rentas de explotación datos publicados por el Ministerio de Agricultura actualizado en su caso mediante índices de IPC.

Contestación punto Noveno: Incremento del 25% de la indemnización respecto de lo expropiado.

Señala este punto un supuesto de nulidad en el procedimiento que se considera que no ha quedado fundamentado en este escrito de alegaciones, no incurriéndose en ningún supuesto de nulidad.

CONCLUSIONES: Considerando las cuestiones planteadas en el escrito de alegaciones presentado, corresponde proponer la DESESTIMACIÓN de la misma.

De conformidad a lo anteriormente expuesto y por cuanto se dirá seguidamente respecto al punto tercero, cuarto y noveno de las alegaciones -únicos puntos que necesitan de ampliación jurídica- las mismas deben ser **DESESTIMADAS**, a saber:

1.- En lo referente a la Improcedencia de la tasación conjunta, si bien se ha argumentado perfectamente desde el punto de vista técnico, en cuanto a la clasificación urbanística de suelos afectados, matizar que la calificación de todos los suelos incardinados en el presente expediente expropiatorio es de Sistema General de Espacios Libres

2.- En lo referente a la Nulidad del Acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2023 por contener la finalidad de destino de los terrenos objeto de expropiación. Ausencia de motivación de la expropiación:

En este sentido, ya se motivó, tanto en los informes y acuerdos de aprobación inicial, como ahora en el presente informe jurídico (AH SEGUNDO) la cuestión, y es que los Sistemas Generales son, a diferencia de los Sistemas Locales cuyo ámbito funcional se limita principalmente a una determinada y concreta área de la ciudad, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio conforme a su modelo de desarrollo.

El artículo 116.1.a) de la LOTURM establece que los Planes Generales deberán definir el modelo territorial y urbano, conteniendo la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo previsto, conforme a lo establecido en la normativa sectorial específica.

En este sentido el artículo B.4.1.1 del PGMO de Mazarrón define como sigue a los Sistemas Generales:

“Constituyen los Sistemas Generales del PGMO de Mazarrón, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio conforme a su modelo de desarrollo, delimitando e identificando, a su vez, sus elementos y calificación”.

Por tanto, la definición de los Sistemas Generales atiende a un criterio finalista, en el sentido de que **están al servicio de la totalidad del municipio**, por el contrario, los Sistemas Locales son aquellos que dan servicio exclusivamente al Sector o área de planeamiento en el que se encuentran incardinados.

Así, cuando la delimitación de un Sistema General recae sobre titularidades privadas, deben transmitirse y obtenerse por la Administración, bien mediante su adscripción a determinados ámbitos de planeamiento, bien, cuando ello no está previsto en el PGMO,



mediante expropiación urbanística. Así, **el artículo B.4.1.3. 4º del PGMO de Mazarrón prevé que los terrenos afectados por los Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Mazarrón, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

Como ya se expuso en el FJ TERCERO como único modo posible de obtención de estos Sistemas Generales es el de expropiación, Así, para estos supuestos de expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanístico y a colación con el procedimiento de expropiación forzosa regula en la legislación de su ramo, y con respecto a la declaración de utilidad pública y declaración de la necesidad de ocupación, el TRLSRU particulariza, en su artículo 42.2 que *“la aprobación de los instrumentos de 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 ésta deba producirse por expropiación”*, cuestión, esta última, que ya se ha acreditado en el cuerpo del presente escrito.

Esta particularidad referida a la expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanístico conlleva que por el hecho de que el PGMO de Mazarrón aprobado con carácter definitivo ha delimitado el presente ámbito de actuación como Sistema General de Espacios Libres, su obtención por vía de expropiación ya lleva implícita la declaración de utilidad pública y la declaración de la necesidad de ocupación, cuestiones que según la LEF son previos y necesarios para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa (ex artículos 9 a 23 LEF).

3.- En lo referente a Incremento del 25% de la indemnización respecto de lo expropiado, sobre la base de la nulidad de la expropiación, entendemos que lo que sería nulo es nulo y nunca hubiera producido efectos, por lo que, jurídicamente no tiene justificación dicho incremento, en primer lugar porque no se da el supuesto previsto de nulidad y en segundo lugar porque si, como se ha dicho, se acordara la nulidad no produciría efectos el acto declarado nulo.

G, H e I) Respecto a las alegaciones formuladas por Dña. María, Marta y Anna Méndez Bars.

1.- No correlación del Proyecto de Expropiación de 17 de enero de 2023 con la superficie del plano E-5 del TR del PGMO de Mazarrón de 1992.

2.- Falta de definición en el PGOU de los sistemas generales, y consiguientemente del proyecto de expropiación aprobado inicialmente.

3.- Improcedencia de la tasación conjunta.

4.- Nulidad del Acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2023 por contener la finalidad de destino de los terrenos objeto de expropiación. Ausencia de motivación de la expropiación.

5.- Valoración que atribuye la exponente a los bienes y derechos que se ven afectados. Artículo 38 de la Ley 7/2015 del suelo y rehabilitación urbana. Sentencia TS de 17 de mayo de 2018, nº 790.

6.- Precisiones sobre la titularidad y valoración contenida en el proyecto.

7.- Reserva sobre la delimitación y medición de la superficie expropiada recogida en proyecto.

8.- Discrepancia sobre la clasificación y calificación del suelo y de los criterios de valoración.

9.- Incremento del 25% de la indemnización respecto de lo expropiado.

Contestación punto Primero: No correlación del Proyecto de Expropiación de 17 de enero de 2023 con la superficie del plano E-5 del TR del PGMO de Mazarrón de 1992.

La superficie afectada por la expropiación obtenida corresponde a los terrenos de titularidad privada ubicados dentro de la banda de Sistemas Generales de Espacios Libres



(SGEL) paralelos a la costa que no están adscritos a ningún sector de suelo pendiente de desarrollo, que determina el Plan General de Mazarrón (aprobación definitiva de fecha 9/05/1991 y Toma de Conocimiento de fecha 24/05/1994 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón), para el entorno de la Playa de Percheles, se delimita asimismo en dicho entorno para su protección por valores ambientales, arqueológicos y paisajísticos, un Plan Especial de Protección y Ordenación, la clasificación y calificación del suelo de este entorno determinada por el Plan General es de Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).

El proyecto de expropiación por procedimiento de tasación conjunta incorpora plano de superficies con coordenadas georreferenciadas del ámbito completo de SGEL que tiene una superficie total de 228.104,63 m², de los cuales la mayoría son montes de titularidad pública. El proyecto determina los bienes y derechos e incorpora de manera detallada las superficies de las parcelas de titularidad privada incluidas dentro del ámbito de SGEL obteniéndose una superficie total a expropiar de 55.173,37 m².

La delimitación indicada afecta a las siguientes parcelas catastrales:

- 1.- 30026A020000490000ZF.
- 2.- 30026A020000480000ZT.
- 3.- 30026A020000780000ZP.
- 4.- 30026A020000460000ZP.
- 5.- 30026A020000450000ZQ.
- 6.- 30026A020000200000ZF.
- 7.- 30026A020000190000ZO.
- 8.- 30026A020000460000ZP.
- 9.- 000300100XG45C0001WR.
- 10.- 30026A020000960000ZE.

Del estudio e investigación de la propiedad del suelo se deduce posteriormente que parte de la parcela catastral 30026A020000460000ZP corresponde a un propietario distinto del titular catastral, constituyendo por tanto una parcela distinta, se detecta la existencia de dos parcelas catastrales parcialmente dentro del ámbito y se incluyen.

El resto de terrenos que completan el ámbito del SGEL son de titularidad pública, no siendo por tanto necesaria su obtención, bien corresponden a Dominio Público Marítimo Terrestre o son terrenos de Monte público propiedad del Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020000470000ZL

Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020000800000ZQ

Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020090050000ZQ

Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020090140000ZO

Ministerio para la Transición Ecológica y el

Reto Demográfico (Dominio Público Marítimo Terrestre).

La superficie a expropiar se obtiene de las 8 parcelas inicialmente previstas con una superficie total 54.840,66m², y tras el estudio detallado del ámbito con levantamiento topográfico, se incluye las parcelas denominadas 3b, 9 y 10, del estudio del ámbito se obtiene una superficie final de 55.173,37 m².

Por otro lado, la delimitación de SGEL es la determinada por el planeamiento urbanístico vigente que es Plan General de Mazarrón. SITMURCIA contiene información sobre instrumentos de planeamiento, que en el caso de planeamiento municipal, ha sido cedida por los respectivos ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Dicha información es tratada e introducida por la Unidad de Información Territorial de la CARM, desconociéndose en este caso fecha de publicación y origen de dicha cartografía. Reiterando lo expresado anteriormente, el planeamiento urbanístico vigente y aplicable es el Plan General de Mazarrón, entendiéndose que la información publicada en los diferentes visores cartográficos es válida sólo a efectos informativos, siendo la información contenida en estos visores no vinculante.



Contestación punto Segundo: Falta de definición en el PGOU de los sistemas generales, y consiguientemente del proyecto de expropiación aprobado inicialmente.

Los sistemas generales vienen definidos en el plano de Estructura General y Orgánica mediante tramas específicas para los SG de Espacios Libres y de Comunicaciones que se especifican en la parte inferior del plano. La banda paralela a la costa que constituye el SGEL de Pércheles viene grafiadas con la trama correspondiente a los Sistemas Generales de Espacios Libres. La delimitación del SGEL se ha ajustado a la planimetría actualizada y georeferenciada por los servicios técnicos del ayuntamiento de Mazarrón.

En relación a la necesidad de desarrollar el Plan Especial de Protección previsto, el desarrollo de dicho instrumento urbanístico es independiente de la obtención anticipada de los terrenos que forman parte del Sistemas Generales de Espacios Libres, según determina el art. B.4.1.3 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Mazarrón con aprobación definitiva de fecha 9/05/1991 y Toma de Conocimiento de fecha 24/05/1994 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón, en su punto 4:

** 4.- Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Mazarrón, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.*

Contestación punto Tercero: Improcedencia de la tasación conjunta.

Los terrenos objeto del proyecto están ubicados en el ámbito del SGEL y tienen la clasificación urbanística de Suelo No Urbanizable Protegido según PGMO de Mazarrón, valorándose de forma conjunta con los criterios y procedimiento previsto en la legislación, en concreto la valoración realizada se rige por los art. 34, 35 y 36 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El art. 36 del RDL 7/2015 relativo a la valoración en el suelo rural determina que:

“a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.(...)”

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración”.

A la valoración del suelo en la situación básica del suelo rural se añade la valoración de vuelos de los elementos constructivos o explotaciones agrarias indemnizables en cada caso.

El artículo 21 del citado RDL, situaciones básicas del suelo, determina en el apartado 2 la situación de suelo rural como:

“a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística”.

Contestación punto Cuarto: Nulidad del Acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2023 por contener la finalidad de destino de los terrenos objeto de expropiación. Ausencia de motivación de la expropiación.

Debiéndose ampliar la respuesta desde el ámbito jurídico, las parcelas privadas incluidas en el proyecto de expropiación están ubicadas en el espacio del SGEL definido por



el Plan General de Mazarrón, siendo la clasificación del suelo No Urbanizable Protegido. El sistema de obtención previsto de los Sistemas Generales no adscritos a ningún sector de suelo urbanizable es mediante expropiación.

Contestación punto Quinto: Valoración que atribuye la exponente a los bienes y derechos que se ven afectados. Artículo 38 de la Ley 7/2015 del suelo y rehabilitación urbana. Sentencia TS de 17 de mayo de 2018, nº 790.

Conforme a lo expuesto anteriormente, la situación básica del suelo objeto de expropiación es de suelo rural, concretamente Suelo No Urbanizable Protegido. El planeamiento urbanístico vigente no prevé o permite su paso a situación de suelo urbanizado. Debe valorarse el suelo en virtud al artículo 36 del RDL 7/2015 relativo a la valoración en el suelo rural.

La pretensión no es, tal y como expone el punto cuarto de la alegación, destinar el espacio a "crear ciudad", más bien todo lo contrario, la pretensión del legislador para este ámbito plasmada en el actual Plan General de Mazarrón era claramente proteccionista dada la importancia ambiental, arqueológica y paisajística del paraje natural de Percheles. En la obtención en este caso de terrenos para Sistema General no puede ser entendida para la implantación de servicios de vocación urbana.

Contestación punto Sexto: Precisiones sobre la titularidad y valoración contenida en el proyecto.

Los terrenos rústicos objeto de expropiación se han valorado en función de su uso real, no es posible considerar la capitalización de rentas como explotación agrícola de regadío la superficie de la parcela que ni actualmente ni anteriormente ha sido objeto de aprovechamiento agrícola, valorándose con el mismo criterio que el resto de terrenos en similar situación. En el caso de esta parcela no existe actividad agrícola real ni posibilidad de desarrollarla y por tanto se ha realizado el cálculo en base a la renta potencial.

Las construcciones valoradas son las que, según la medición realizada, quedan afectadas por el ámbito del proyecto, y su valoración se ha realizado conforme a las tablas municipales de precios de ejecución material, debidamente actualizadas a la fecha de valoración e incrementadas con todos los costes adicionales. La parcela tiene fachada directa en su orientación noreste al mismo vial por el que actualmente se accede a la parcela. La delimitación de la superficie de cada parcela se ha ajustado a la de las parcelas catastrales a falta de otros datos sobre la propiedad de los terrenos. En el análisis de la parcela 10 (página 34 de la memoria del proyecto), a la vista de la configuración de los cerramientos, se indica la posible existencia de un error en la delimitación catastral. La modificación debidamente documentada de la delimitación real de la propiedad de las parcelas justificaría el ajuste de la valoración a que hace referencia la alegación.

Contestación punto Séptimo: Reserva sobre la delimitación y medición de la superficie expropiada recogida en proyecto.

Tomando como unidad parcelaria la catastral, se realiza delimitación precisa de bienes, derechos e intereses patrimoniales afectados por el área de SGEL con determinación de linderos de fincas situadas dentro de los límites previstos en la expropiación, En su caso, la modificación debidamente documentada de la delimitación estimada de la propiedad de las parcelas justificaría el ajuste de la valoración a que hace referencia la alegación.

Contestación punto Octavo: Discrepancia sobre la clasificación y calificación del suelo y de los criterios de valoración.

El proyecto de expropiación define el criterio de valoración utilizado, la valoración del suelo en situación rural e indemnizaciones por los diferentes elementos, afecciones y edificaciones, se aportan las fichas de datos detalladas descriptivas de las parcelas, superficie a expropiar, y hojas de precio individualizadas.

Para el cálculo de rentas anuales de los terrenos se utilizan los cultivos habituales en



la zona de los que existen datos de rendimientos anuales, basados en estudios de costes y rentas de explotación datos publicados por el Ministerio de Agricultura actualizado en su caso mediante índices de IPC.

Contestación punto Noveno: Incremento del 25% de la indemnización respecto de lo expropiado.

Señala este punto un supuesto de nulidad en el procedimiento que se considera que no ha quedado fundamentado en este escrito de alegaciones, no incurriéndose en ningún supuesto de nulidad.

CONCLUSIONES: Considerando las cuestiones planteadas en el escrito de alegaciones presentado, corresponde proponer la **DESESTIMACIÓN** de la misma.

De conformidad a lo anteriormente expuesto y por cuanto se dirá seguidamente respecto al punto tercero, cuarto y noveno de las alegaciones -únicos puntos que necesitan de ampliación jurídica- las mismas deben ser **DESESTIMADA**, a saber:

1.- En lo referente a la Improcedencia de la tasación conjunta, si bien se ha argumentado perfectamente desde el punto de vista técnico, en cuanto a la clasificación urbanística de suelos afectados, matizar que la calificación de todos los suelos incardinados en el presente expediente expropiatorio es de Sistema General de Espacios Libres

2.- En lo referente a la Nulidad del Acuerdo de Pleno de 31 de enero de 2023 por contener la finalidad de destino de los terrenos objeto de expropiación. Ausencia de motivación de la expropiación:

En este sentido, ya se motivó, tanto en los informes y acuerdos de aprobación inicial, como ahora en el presente informe jurídico (AH SEGUNDO) la cuestión, y es que los Sistemas Generales son, a diferencia de los Sistemas Locales cuyo ámbito funcional se limita principalmente a una determinada y concreta área de la ciudad, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio conforme a su modelo de desarrollo.

El artículo 116.1.a) de la LOTURM establece que los Planes Generales deberán definir el modelo territorial y urbano, conteniendo la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo previsto, conforme a lo establecido en la normativa sectorial específica.

En este sentido el artículo B.4.1.1 del PGMO de Mazarrón define como sigue a los Sistemas Generales:

“Constituyen los Sistemas Generales del PGMO de Mazarrón, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio conforme a su modelo de desarrollo, delimitando e identificando, a su vez, sus elementos y calificación”.

Por tanto, la definición de los Sistemas Generales atiende a un criterio finalista, en el sentido de que **están al servicio de la totalidad del municipio**, por el contrario, los Sistemas Locales son aquellos que dan servicio exclusivamente al Sector o área de planeamiento en el que se encuentran incardinados.

Así, cuando la delimitación de un Sistema General recae sobre titularidades privadas, deben transmitirse y obtenerse por la Administración, bien mediante su adscripción a determinados ámbitos de planeamiento, bien, cuando ello no está previsto en el PGMO, mediante expropiación urbanística. Así, **el artículo B.4.1.3. 4º del PGMO de Mazarrón prevé que los terrenos afectados por los Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Mazarrón, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

Como ya se expuso en el FJ TERCERO como único modo posible de obtención de estos Sistemas Generales es el de expropiación, Así, para estos supuestos de expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanístico y a colación con el procedimiento de



expropiación forzosa regula en la legislación de su ramo, y con respecto a la declaración de utilidad pública y declaración de la necesidad de ocupación, el TRLSRU particulariza, en su artículo 42.2 que *“la aprobación de los instrumentos de 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 ésta deba producirse por expropiación”*, cuestión, esta última, que ya se ha acreditado en el cuerpo del presente escrito.

Esta particularidad referida a la expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanístico conlleva que por el hecho de que el PGMO de Mazarrón aprobado con carácter definitivo ha delimitado el presente ámbito de actuación como Sistema General de Espacios Libres, su obtención por vía de expropiación ya lleva implícita la declaración de utilidad pública y la declaración de la necesidad de ocupación, cuestiones que según la LEF son previos y necesarios para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa (ex artículos 9 a 23 LEF).

3.- En lo referente a Incremento del 25% de la indemnización respecto de lo expropiado, sobre la base de la nulidad de la expropiación, entendemos que lo que sería nulo es nulo y nunca hubiera producido efectos, por lo que, jurídicamente no tiene justificación dicho incremento, en primer lugar porque no se da el supuesto previsto de nulidad y en segundo lugar porque si, como se ha dicho, se acordara la nulidad no produciría efectos el acto declarado nulo.

J) Respecto a las alegaciones formuladas por AGRUPACIÓN AGRÍCOLA PERICHÁN, SL.

En lo que se refiere a la titularidad y/o valoración de los derechos se considera que dentro del perímetro afectado por la expropiación AGRUPACIÓN AGRÍCOLA PERICHÁN, SL es propietaria de una superficie total ascendente a 1.210,68 m², valorándose a razón de 1,54 €/m².

Según la nota simple que se adjunta como Anexo I esta mercantil es titular dominical de la finca núm. 17580 del Registro de la Propiedad de Mazarrón, un trozo de tierra sito en término de Mazarrón, diputación de Ífre, paraje de Percheles, de 1 hectárea, 74 áreas y 75 centiáreas, que linda: Sur y Este, Zona Marítima, Norte, resto de la finca matriz; Oeste, Manuel Fontela.

Se ignora la razón por la que se consideran únicamente 1.210'68 m² cuando la finca de AGRUPACIÓN AGRÍCOLA PERICHÁN, SL tiene una cabida total de 17.475 m², sobre todo si se considera que toda ella está incluida en el ámbito de la expropiación y que su cabida fue determinada mediante segregación, lo que implica la previa medición y fijación de la cabida.

El hecho de que esta sociedad no figure como titular catastral de sus terrenos no afecta a su derecho de propiedad.

Contestación alegación:

La medición y asignación de las parcelas a cada propietario se ha realizado en base a la delimitación catastral de los terrenos y, adicionalmente en este caso, al acta de deslinde y amojonamiento de 21 de julio de 2021. La posible disputa en la propiedad de los terrenos, como la propia alegación indica, no es objeto del proyecto de expropiación y debe ser resuelta por las partes o por instancia judicial.

CONCLUSIONES: *Considerando las cuestiones planteadas en el escrito de alegaciones presentado, corresponde proponer la DESESTIMACIÓN de la misma.*

Añadir a lo fijado por el informe técnico, que para la consideración de litigiosa de una propiedad, debería haber con carácter previo acciones judiciales tendentes a los fines pretendidos por la alegante, pero es que en este supuesto, a mayor abundamiento, existe en poder municipal acta de deslinde y amojonamiento de 21 de julio de 2021, presentes la alegante y el Sr. López Fernández lo que produjo una nueva alteración catastral y a la que a



priori, la alegante nunca ha alegado y, por el contrario suscrito sin más un acta de deslinde que define claramente los linderos de los terrenos.

De conformidad a lo anteriormente expuesto, la presente alegación debe ser **DESESTIMADA**

K) Respecto a las alegaciones formuladas por Dña. María Soledad Cárceles Molera.

1.- Que es propietaria de la finca registral 39.127 que se corresponde con la parcela 21 el polígono 20. Que según plano aportado resultaría afectada por la expropiación un almacén de 14,75 m2 y un terreno de 632 m2 que se ubican en el polígono 20, parcela 19 incluida en el proyecto de expropiación. Que dicha parcela se atribuye la propiedad a D. Lorenzo Méndez García no siendo realmente propietario de dicha finca.

Contestación: Que la finca registral 39.127 que corresponde a la parcela 21 del polígono 20 no aparece incluida en la delimitación para la obtención de terrenos con destino a SGEL. El titular catastral de la finca catastral polígono 20, parcela 19, 30026A020000190000ZO, es D. Lorenzo Méndez García, debiéndose aportar la documentación registral que justifique la titularidad real de los terrenos.

CONCLUSIONES: Considerando las cuestiones planteadas en el escrito de alegaciones presentado, corresponde proponer la **DESESTIMACIÓN** de la misma.

Añadir a lo fijado por el informe técnico, que para la consideración de litigiosa de una propiedad, debería haber con carácter previo acciones judiciales tendentes a los fines pretendidos por la alegante, amén de que parece no existir duda alguna respecto a la cuestión planteada porque en la propia nota simple aportada por la alegante se pone de manifiesto que la finca registral se corresponde con la parcela 21 del polígono 20, la cual, como se ha expuesto, no forma parte del proyecto expropiatorio.

De conformidad a lo anteriormente expuesto, la presente alegación debe ser **DESESTIMADA**

Por los motivos técnicos y jurídicos puestos de manifiesto **PROCEDE LA DESESTIMACIÓN DE TODAS LAS ALEGACIONES FORMULADAS A LA APROBACIÓN INICIAL** del presente Proyecto de Expropiación.

SEXTO: De la concreción de los bienes y derechos a expropiar incluidos en el Sistema General de Espacios Libres en la zona de protección de Percheles.

Como ya se ha expuesto, consta el oportuno Proyecto de Expropiación que contiene la documentación exigida legalmente para tramitar el presente expediente expropiatorio, y entre ellos, la concreción de los bienes y derechos a expropiar afectados por el Sistema General de Espacios Libres en la zona de protección de Percheles, así como las hojas de aprecio individualizadas

En este sentido, del levantamiento topográfico realizado a tales efectos se concretan los terrenos afectados por la presente expropiación:

Parcelas de titularidad privada a expropiar:

1.- 30026A020000490000ZF - Dña. Isabel González García.

2.- 30026A020000480000ZT - D. Mateo Ballesta Román.

3.- 30026A020000780000ZP - D. Avelino López Fernández.

4.- 30026A020000460000ZP - D. Avelino López Fernández.

5.- 30026A020000450000ZQ - D. Avelino López Fernández.

6.- 30026A020000200000ZF - Sociedad Minera y Metalúrgica de Peñarroya España,

SA.

7.- 30026A020000190000ZO - D. Lorenzo Méndez García.

Del estudio de la propiedad del suelo se deduce con posterioridad que parte de la parcela catastral 30026A020000460000ZP corresponde a un propietario distinto del titular catastral, constituyendo por tanto una parcela distinta.

8.- 30026A020000460000ZP - Agrupación Agrícola Perichán. SL.



Del análisis de la planimetría catastral con respecto al perímetro del ámbito del SGEL, se detecta la existencia de dos parcelas catastrales parcialmente dentro del ámbito:

9.- 000300100XG45C0001WR - D. Joaquín Solano Mirete y Francisca Jiménez Manzano.

10.- 30026A020000960000ZE - Herederos de Antonio Méndez Blaya y Herederos de Francisca Pagán Téllez.

Resto de parcelas titularidad pública:

30026A020000470000ZL - Ayuntamiento de Mazarrón

30026A020000800000ZQ - Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020090050000ZQ - Ayuntamiento de Mazarrón.

30026A020090140000ZO - Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (Dominio Público Marítimo Terrestre).

Siendo la superficie total a expropiar dentro del ámbito del SGEL de **55.173,37 m2**.

El presupuesto total que asciende a **ciento cuarenta y cuatro mil novecientos treinta y cinco euros con noventa y dos céntimos (144.935,92 €)** que será sufragado por el MI Ayuntamiento de Mazarrón con cargo a la disponibilidad presupuestaria existente.

SÉPTIMO: Del procedimiento administrativo a seguir.

Por parte de la Administración expropiante se ha redactado un proyecto de expropiación que contiene los documentos especificados en el artículo 202.1 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Así, y a la vista del proyecto de expropiación, se procedió a su aprobación inicial por el Pleno de la Corporación y a la apertura de un periodo de información pública por plazo de un mes como mínimo mediante anuncio publicado en el *Boletín Oficial de la Región de Murcia* y en un periódico de los de mayor circulación de la Provincia para que quienes resultaron interesados. Así se formularon las alegaciones correspondientes,

Asimismo, las tasaciones se notificaron individualmente a los que aparecían 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 en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

Concluida la información pública y a la vista de las alegaciones presentadas, habiendo transcurrido los plazos legalmente establecidos, una vez efectuada la propuesta de resolución de alegaciones y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 13 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento, así como el Reglamento de Gestión Urbanística, procede llevar a cabo la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación referido.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 3 de la LEF las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de expropiación. Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o finalmente el que lo sea pública y notoriamente.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el 43 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 llegado el momento del pago del justiprecio, solo se podrá hacer efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor o en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completado con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos.



Como se motiva en el FJ OCTAVO corresponderá al Pleno la aprobación definitiva del proyecto de expropiación, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo deberá publicarse en el **Boletín Oficial de la Región de Murcia**.

La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

En el caso de que el expropiado rechace la valoración contenida en la hoja de precio formulada por la Administración, ésta trasladará el expediente al **Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Murcia** para que fije el justiprecio mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación estatal del suelo.

Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

La resolución implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

A continuación procederá levantar las oportunas actas de ocupación y pago o consignación, en su caso, todo ello sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto de la fijación del justiprecio. De conformidad con lo dispuesto en el Art 8 de la LEF y 8 del REF así como el Art. 44 y 45 del RDL 7/2015 el acta de ocupación será título inscribible produciéndose la transmisión del dominio a favor del Ayuntamiento que la adquirirá libre de cargas.

OCTAVO: De la potestad expropiatoria de la Administraciones Locales/competencias de los órganos locales.

La potestad expropiatoria es una prerrogativa exorbitante que permite a las Administraciones, en este caso, locales, de privar coactivamente el derecho de propiedad a los administrados, siempre medie, como ya se ha acreditado, el requisito previo de la declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiatorio y la declaración del acuerdo de ocupación. En este sentido el artículo 4 1.d) dispone que en su calidad de Administraciones públicas de carácter territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, corresponden en todo caso a los municipios, las provincias y las islas **la potestad expropiatoria**.

Con respecto a la competencia de los órganos locales en la materia expropiatoria, ha de dejarse constancia de que cuando expropia el municipio, corresponde al Pleno adoptar los acuerdos que según la Ley son recurribles. Así lo especifica el art. 3.4 del REF que emplea la expresión «*acuerdos que sean recurribles en vía contenciosa*»:

“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.(...)”

Por todo ello, se eleva al Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Transportes, Turismo, Servicios del Litoral, Agricultura, Pesca, Desarrollo Rural, Medioambiente y Servicios, la siguiente **PROPUESTA**:

PRIMERA.- Desestimar las alegaciones formuladas en relación con el expediente de Proyecto de expropiación forzosa por tasación conjunta de los bienes y derechos incluidos en el Sistema General de Espacios Libres de la zona de Protección de Percheles por los motivos expresados en el Informe de los Servicios Técnicos de fecha 11 de mayo de 2023 y jurídico de fecha 12 de mayo de 2023 del que se remitirá copia a los interesados junto con la



notificación del presente Acuerdo.

SEGUNDA.- Aprobar definitivamente el proyecto de expropiación por tasación conjunta de los bienes y derechos incluidos en el Sistema General de Espacios Libres de la zona de Protección de Percheles cuya relación individualizada de titulares, con descripción de su estado y elementos y valoración se incluyen en el citado Proyecto.

TERCERA.- Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Región de Murcia. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [dirección https://sede.mazarron.es/sta/CarpetaPublic/doEvent?APP_CODE=STA&PAGE_CODE=PTS_2_TABLON].

CUARTA.- Notificar el presente acuerdo a los interesados propietarios y titulares de bienes y derechos que figuran en el expediente, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

Si los interesados no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

QUINTA.- Trasladar el expediente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Murcia para la fijación del justiprecio en caso de que los interesados manifiesten su disconformidad con la valoración contenida en la hoja de aprecio.

SEXTA.- Levantar las oportunas Actas de Ocupación y Pago, o Consignación, en su caso, previa citación de los titulares de bienes y derechos, que deberán aportar la documentación que en la misma se requiere.

SÉPTIMA.- Facultar a la Junta de Gobierno Local del M.I. Ayuntamiento de Mazarrón para la adopción de todos aquellos acuerdos y realizar las actuaciones precisas en relación con este expediente y que no supongan modificaciones sustanciales de la presente expropiación”.

Sometida la propuesta a votación es aprobada por diez votos a favor (PSOE, UIDM y VOX) y seis abstenciones (PP), adoptándose los acuerdos en ella contenidos.

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

Visto bueno