



Exp. 22GE17

PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, AGUA Y HUERTA

El Teniente de Alcalde de Urbanismo, Medio Ambiente, Agua y Huerta, eleva para su dictamen por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente y posterior aprobación por el Pleno Municipal, la siguiente

PROPUESTA

RESULTANDO, Que mediante comunicación interior de 20-septiembre-2017, el Teniente de Alcalde de Urbanismo, Medio Ambiente y Huerta requiere a este Servicio el inicio de las actuaciones necesarias para la obtención de terrenos correspondientes a restos arqueológicos del Sitio Histórico de Monteagudo-Cabezo de Torres, Balsa Islámica de Larache y Castillejo, respectivamente, dado que este Ayuntamiento tiene como objetivo recuperar para su rehabilitación y puesta en valor por su gran relevancia histórica y pertenencia al conjunto monumental.

Los terrenos a obtener se encuentran en los sectores GU-Ct3 y GU-Md5, adscritos a la UAII del sector ZU-Ct3 y UA Única del sector ZU-Md5, respectivamente, encontrándose los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente el 18/12/2008 y el 27/01/2005, según C.I. del Servicio de Administrativo de Planeamiento de 5/10/2017.

RESULTANDO, que por el Servicio Técnico de Gestión se ha redactado el PROYECTO DE OBTENCIÓN DE PARTE DE LOS TERRENOS UBICADOS EN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A LOS SECTORES ZU-Ct3 Y ZU-Md5, POR EL SISTEMA DE OCUPACIÓN DIRECTA/EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA, PARA RECUPERACIÓN DE LA Balsa Islámica "HUERTO HONDO" Y CASTILLEJO EN MONTEAGUDO, en el cual se fijan los terrenos a adquirir y la indemnización que les corresponde según ambos sistemas.

RESULTANDO, que de acuerdo con el citado Proyecto, y en base al levantamiento topográfico realizado por el Servicio Central de Cartografía e Información Urbanística, el terreno que se pretende obtener se encuentra incluido dentro de los **sistemas generales GU-Ct3 y GU-Md5, adscritos a las unidades de actuación de los siguientes sectores de suelo urbanizable:**

- GU-Ct3, sistema general de espacios libres y zonas verdes, calificado como VM (Parque Metropolitano), adscrito a la UA II del sector ZU-Ct3 "Urbanizaciones con densidad muy baja en torno al Parque Cultural de Monteagudo y Cabezo de Torres". La gestión de la UAII no se ha iniciado a fecha de hoy.
En este sistema general queda afectada una sola parcela catastral donde se encuentra una antigua alberca islámica.
- GU-Md5 (Parque Cultural de Monteagudo), sistema general arqueológico adscrito a la UA Única del sector ZU-Md5. La gestión de la unidad de actuación no se ha iniciado a fecha de hoy.
En este sistema general se encuentran los restos de El Castillejo de Monteagudo, catalogado como Bien de Interés Cultural "BIC" por Decreto de 3 de junio de 1931 y protegido por el PGOU (1ED-Md03) con el Grado 1 de Protección.

Conforme con sus antecedentes
La Jefa del Servicio Admno. de Gestión
D.ª M.ª Carmen Caballero Pérez

Conforme con sus antecedentes
 La Jefa del Servicio Admvo. de Gestión
 D^a M^a Carmen Caballero Pérez


RESULTANDO que, dado que respecto de los terrenos a obtener se encuentra aprobada una ordenación pormenorizada, se pueden adquirir mediante el sistema de ocupación directa, dando la posibilidad a sus titulares de consentir participar en el correspondiente procedimiento de gestión urbanística. En caso de que los propietarios de las parcelas afectadas no consientan la utilización de dicho sistema de gestión serán adquiridos por expropiación por tasación conjunta.

RESULTANDO, que el Proyecto ha sido redactado teniendo en cuenta el parcelario del reparto de la herencia realizado en año 1999, aportado por la familia Cuello Moreno (D. Juan, D^a Ana, D^a. Josefa), junto con el levantamiento topográfico del terreno afectado con superposición de las parcelas catastrales. La superficie total objeto de dotación incluida en el Proyecto de Ocupación Directa/Expropiación por tasación conjunta, asciende a **34.532,32 m²**, identificándose los siguientes titulares, sin perjuicio de las rectificaciones que se produzcan tras la fase de exposición al público, alegaciones, títulos de propiedad y los datos registrales que puedan aportarse. La citada superficie se corresponde con 17 parcelas, añadiéndose una parcela número 18 en la que se extingue la servidumbre de paso que tiene a su favor y que graba la parcela 17.

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m2)	SUPERFICIE, REAL, AFECTADA YA OBTENER (m ²)	TITULARES	
				T. Catastral	T. reparto herencia
1	6704156XH6160S0001WF	5.821,00	5.339,30	Peligros Villaescusa Nicolas y M ^a Carmen Cuello Villaescusa	Juan Cuello Moreno
2	6704156XH6160S0001WF	5.821,00	355,83	Peligros Villaescusa Nicolas y M ^a Carmen Cuello Villaescusa	Juan Cuello Moreno
3	6704154XH6160S0001UF	3.149,00	514,06	Ana Cuello Moreno	Ana Cuello Moreno
4	67004155XH6160S0001HF	577,00	559,10	Peligros Villaescusa Nicolas y M ^a Carmen Cuello Villaescusa	Ana, Josefa y Juan Cuello Moreno
5	6704154XH6160S0001UF	3.149,00	356,09	Ana Cuello Moreno	Juan Cuello Moreno
6	670415XH6160S0001AF	5.050,00	355,37	Hdros. de Josefa Cuello Moreno	Josefa Cuello Moreno
	6704156XH6160S0001WF	5.821,00	153,45	Peligros Villaescusa Nicolas y M. Carmen Cuello Villaescusa	
7	670415XH6160S0001AF	5.050,00	184,09	Hdros.de Josefa Cuello Moreno	Josefa Cuello Moreno
	6704156XH6160S0001WF	5.821,00	36,14	Peligros Villaescusa Nicolas y M. Carmen Cuello Villaescusa	
8	6704154XH6160S0001UF	3.149,00	781,11	Ana Cuello Moreno	Ana Cuello Moreno
	6704157XH6160S0001AF	5.050,00	172,71	Hdros de Josefa Cuello Moreno	
9	6704156XH6160S0001WF	5.821,00	17,76	Peligros Villaescusa Nicolas y M. Carmen Cuello Villaescusa	Josefa Cuello Moreno
	670415XH6160S0001AF	5.050,00	3.247,55	Hdros de Josefa Cuello Moreno	
10	6704157XH6160S0001AF	5.050,00	1.097,78	Hdros de Josefa Cuello Moreno	Ana Cuello Moreno
	6704154XH6160S0001UF	3.149,00	995,77	Ana Cuello Moreno	
11	6704153XH6160S0001ZF	2.495,00	2.511,59	Hdros. de Fuensanta Alarcón Tomás	
12	6704154XH6160S0001UF	3.149,00	496,28	Ana Cuello Moreno	
13	6704152XH6160S0001SF	1.063,00	1.070,13	Hdros de Antonio Gea Martínez	
14	6704117XH6160S0001SF	6.163,00	6.074,09	Laura García Querreda	
15	6704116XH6160S0001EF	1.277,00	557,77	Hdros. de Fuensanta Alarcón Tomás	
16	6704151XH6160S0001EF	6.548,00	6.108,22	Juan Antonio Cuello Rabadán	
TOTAL SUPERFICIE ENTORNO CASTILLEJO			30.984,19		
17	5806701XH6150N0001MW	3.324,00	3.548,13	José Julián, Francisco y Juan Antonio González Cuello	
TOTAL SUPERFICIE HUERTO HONDO			3.548,13		
SUPERFICIE TOTAL			34.532,32		
18	30030A119000180000AU		30,80(Servidumbre uso de paso a la parcela 17)	Francisca Rabadán Muñoz	

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1
30004 Murcia

T: 968 35 86 00

(C.I.F: P-3003000-A)



También es objeto de valoración de forma independiente las construcciones correspondientes a las ruinas de una residencia fortificada de origen islámico, que se valoran a favor de la familia Cuello Moreno como titulares de las parcelas donde se ubican. Estas construcciones se identifican con el Castillejo de Monteagudo, declarado Bien de Interés Cultural mediante Decreto de fecha 3/6/1931.

RESULTANDO, que el Proyecto redactado incluye la indemnización de los bienes y derechos afectados de acuerdo con el sistema de ocupación directa, determinándose en las correspondientes hojas de aprecio el aprovechamiento urbanístico que les corresponde, así como la indemnización por ocupación temporal anual, con un presupuesto total de **282.024,48€**, incluido todos los conceptos indemnizables y el 5% del premio de afección.

También consta en el citado Proyecto fichas de valoración de los bienes y derechos afectados en caso de obtenerse por el procedimiento de expropiación forzosa, con un importe de **1.306.719,28 €**.

CONSIDERANDO, que la actuación de adquisición de los terrenos se encontraría legitimada por lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, que establece que “los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales y demás dotaciones públicas urbanísticas podrán ser adquiridos: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”

CONSIDERANDO, que por otra parte el artículo 42.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, establece “la aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación”

CONSIDERANDO, que el sistema de ocupación regulado, en la Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, como sistema de gestión, (artículos 225 y 226); aunque esté considerado como un sistema de actuación integrada (artículo 197), se establece realmente como sistema de actuación aislada para la ejecución de sistemas generales artículo 189.1.b), como sería el presente caso, constituyendo una modalidad expropiatoria prevista legalmente cuando concurren determinados presupuestos. A tal efecto el artículo 225 de la citada norma establece que, “1. Podrán ser objeto de obtención por ocupación directa los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales, mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento en la unidad de actuación a la que se vinculan. 2 La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, como de la Unidad de Actuación en la que hayan de integrarse.” En el presente supuesto concurren dichos presupuestos, razón que justifica el acudir al sistema de ocupación directa antes de la expropiación y así poder dar opción al titular a participar en el desarrollo de la actuación urbanística en que se encuentra incluidos sus terrenos.

Conforme con sus antecedentes
La Jefa del Servicio Admvo. de Gestión
D^a M^a Carmen Saballero Pérez

CONSIDERANDO, que a dicho texto ha de anexarse el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en relación con la Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (BORM 29/01/2016), según el cual en relación con el citado artículo 225.2, “la recta interpretación del precepto requiere considerar que para que pueda operar la ocupación directa será requisito imprescindible el previo consentimiento del expropiado.”

CONSIDERANDO, que a tenor de la correcta interpretación del artículo 225, en caso de que el titular de las fincas afectadas por el proyecto no mostrara su conformidad, procedería adquirir los terrenos por expropiación, tramitándose en el presente caso por el procedimiento de tasación conjunta, ya que en el propio proyecto elaborado por el Servicio Técnico de Gestión Urbanística, vienen específicamente identificados los bienes y derechos afectados, e incluye un anexo concreto denominado “Fichas de valoración por expropiación por rechazo a la ocupación directa”. Por ello, en caso de que el propietario de las parcelas afectadas por el proyecto de ocupación directa, en el trámite de alegaciones concedido al efecto, no muestre su conformidad expresa a la misma, renunciando en consecuencia a la reserva de aprovechamiento urbanístico que le correspondería, quedará incorporados al citado Proyecto; pero como afectado por el procedimiento de tasación conjunta, ya que el citado proyecto sirve de soporte para ambos procedimientos al llevar incorporada la información requerida para ello.

Conforme con sus antecedentes:
La Jefa del Servicio Admvo. de Gestión
D.ª M.ª Carmen Caballero Pérez.
A. Cuello Moreno

CONSIDERANDO, que el artículo 226.1 de la citada Ley 13/2015, establece que la relación de terrenos a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y las unidades de actuación en las que hayan de integrarse, se publicarán en el Boletín Oficial de la Región y se notificará a dichos propietarios otorgándoles un plazo de quince días de audiencia. Asimismo se notificará al Registro de la Propiedad.

CONSIDERANDO, que consta informe favorable de la Intervención General de fecha 7/6/2018, sobre financiación del importe de **1.306.719,28 €**, con cargo a la aplicación presupuestaria 2018-004-1510-6000005 Proyecto 2005 2 SC 1, la cantidad de 1.086.853,03€ , y a la aplicación 2018-004-1510-6000006 Proyecto 2006 2 TR 1, la cantidad de 219.866,25€, con RC-920180018834-220180035479 para ambas aplicaciones presupuestarias; que sería la cantidad máxima a satisfacer a los titulares afectados, en caso de tener que expropiar por no consentir la ocupación directa.

Por todo ello,

SE ACUERDA

PRIMERO: Aprobar inicialmente el *Proyecto de Obtención de parte de los terrenos ubicados en Sistemas Generales adscritos a los sectores ZU-C13 y ZU-Md5, por el sistema de Ocupación Directa/Expropiación por tasación conjunta para recuperación de la “Balsa Islámica” o “Huerto Hondo” y El Castillejo en Monteagudo.* Dicho Proyecto afecta a las siguientes parcelas, cuya titularidad ha sido asignada conforme al parcelario aportado por la familia Cuello Moreno y a los datos catastrales, y sin perjuicio de que en la aprobación definitiva se relacionen las parcelas según los títulos acreditativos de la misma:



PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	TITULARES	ELEMENTOS INDEMNIZABLES
1	6704156XH6160S0001WF	Hdros. de Juan Cuello Moreno	5 cítricos pequeños, 4 olivos, 4 olivos de 1,50 m aprox y 2 olivos de reciente plantación.
2	6704156XH6160S0001WF	Hdros de Juan Cuello Moreno	Parte restos del Castillejo.
3	6704154XH6160S0001UF	Ana Cuello Moreno	Parte restos del Castillejo.
4	67004155XH6160S0001HF	Ana, hdros. Josefa y hdros. de Juan Cuello Moreno	Parte restos del Castillejo.
5	6704154XH6160S0001UF	Hdros Juan Cuello Moreno	Parte restos del Castillejo.
6	670415XH6160S0001AF 6704156XH6160S0001WF	Hdros. Josefa Cuello Moreno.	Parte restos del Castillejo.
7	670415XH6160S0001AF 6704156XH6160S0001WF	Hdros. Josefa Cuello Moreno	No existen
8	6704154XH6160S0001UF 6704157XH6160S0001AF	Hdros. Josefa Cuello Moreno y Ana Cuello Moreno	Parte restos del Castillejo.
9	670415XH6160S0001AF 6704156XH6160S0001WF	Hdros. Josefa Cuello Moreno	No existen
10	6704154XH6160S0001UF 6704157XH6160S0001AF	Hdros. Josefa Cuello Moreno y Ana Cuello Moreno	No existen
11	6704153XH6160S0001ZF	Hdros. Fuensanta Alarcón Tomás	No existen
12	6704154XH6160S0001UF	Ana Cuello Moreno	No existen
13	6704152XH6160S0001SF	Hdros de Antonio Gea Martínez.	No existen
14	6704117XH6160S0001SF	Laura García Quereda	Un olivo.
15	6704116XH6160S0001EF	Hdros. de Fuensanta Alarcón Tomás.	No existen
16	6704151XH6160S0001EF	Juan Antonio Cuello Rabadán	Valla de cerramiento con malla de simple torsión de 2,20 m de h y 1,40 m. Plantación de 133 limoneros, 2 olivos, 1 higuera y 20 cítricos.
17	5806701XH6150N0001MW	José Julián, Francisco y Juan Antonio González Cuello	Servidumbre de paso a favor de la parcela 18. Muro de mampostería de una balsa islámica. Canal de riego de 0,6 m x 0,40m.
18	30030A119000180000AU	Francisca Rabadán Muñoz	Extinción servidumbre de paso sobre la parcela 17.

SEGUNDO: Aprobar el presupuesto para este *Proyecto* que asciende a la cantidad de **1.306.719,28 €**, en concepto de indemnización por expropiación, con cargo a la aplicación presupuestaria 2018-004-1510-6000005 Proyecto 2005 2 SC 1 la cantidad de 1.086.853,03€ y a la aplicación 2018-004-1510-6000006 Proyecto 2006 2 TR 1, la cantidad de 219.866,25€, con RC-920180018834-220180035479 para ambas aplicaciones presupuestarias

TERCERO: Dar traslado al Servicio de Contabilidad a los efectos oportunos.

CUARTO: Someter el *Proyecto* referido a exposición pública por término de 20 días, mediante publicación en el BORM y dos diarios, durante el cual los interesados podrán examinar el expediente y formular las alegaciones que estimen oportunas.

QUINTO: Notificar el presente acuerdo, concediendo un plazo de veinte días para formular alegaciones a quienes aparecen como titulares de bienes y derechos en el expediente, dándole traslado literal de su correspondiente hoja de aprecio. A los propietarios de las parcelas afectadas además, se les adjuntará junto con la hoja de aprecio (la efectuada para su obtención por ocupación directa), la ficha de valoración por expropiación, para que en el citado plazo de veinte días presten su consentimiento expreso sobre la ocupación directa. **La ausencia de pronunciamiento se entiende en sentido negativo.**

De acuerdo con lo que manifiesten los propietarios de los terrenos afectados, la aprobación definitiva del Proyecto incluirá la hoja de aprecio efectuada de acuerdo con el sistema de ocupación directa o la correspondiente a la expropiación por tasación conjunta, según lo manifestado dentro del

Conforme con sus antecedentes
La Jefa del Servicio Admvo. de Gestión
D.ª Carmen Caballero Pérez
Carmen Caballero Pérez

plazo de alegaciones.

SEXTO.- Solicitar al Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 226.1 a) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas, así como la práctica de los asientos que correspondan.

SEPTIMO.- Facultar a la Junta de Gobierno, así como al Teniente de Alcalde competente en materia de Urbanismo, para cuanto requiera la ejecución de este acuerdo, siempre que no suponga una modificación sustancial del mismo.

Murcia, a 7 de junio de 2018

EL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO,
MEDIO AMBIENTE, AGUA Y HUERTA

Fdo: Antonio J. Navarro Corchón

La **Comisión de Pleno de Urbanismo y Medio Ambiente**, reunida en sesión ordinaria en el día de la fecha, dictaminó favorablemente esta propuesta por dieciocho votos a favor de los Grupos Popular, Socialista, Ciudadanos, Cambiemos Murcia y del concejal no adscrito Sr. Trigueros Cano, y dos abstenciones del Grupo Ahora Murcia, y elévese para su aprobación por el Pleno Municipal.

Murcia a 21 de junio de 2018
El Secretario de la Comisión



Fdo. Antonio Marín Pérez

ACUERDO DEL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO.- Sesión ordinaria del día 28 de junio de 2018.- En la celebrada en esta fecha, se da cuenta de la precedente propuesta de la Comisión de **URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**, y a su vista se aprueba por veintidós votos a favor once del Grupo Popular, cinco del Grupo Socialista, cuatro del Grupo Ciudadanos y dos del Grupo Cambiemos Murcia y siete abstenciones por ausencia de la sala en el momento de la votación.- **CERTIFICO:**



EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo. Antonio Marín Pérez

Conforme con sus antecedentes
La Jefa del Servicio Admvo. de Gestión
D^a M^a Carmen Gaballero Pérez
C. Gaballero