

Asunto: Anexo. Informe del suelo objeto de la expropiación que corresponden a viales del PGOU.

Este documento sustituye al documento con CSV 7JXQKCCSMZ9ELDGZ3SFAC5PLX.

A la vista de la necesidad de ubicar el suelo incluido en el expediente de expropiación destinado a viales y la imposibilidad de llevar a cabo la misma ya que a fecha de hoy el ámbito está consolidado y las calles abiertas al uso público, se ha realizado la siguiente investigación de los procedimientos administrativos realizados en el ámbito con el objeto de definir correctamente los terrenos afectados.

1. Antecedentes.

- Con fecha 16/08/2024 D^a. Concepción Ballester Ballester, presenta por la sede electrónica con número 2022-E-RC-63892, se presenta escrito donde se señala dejar sin efecto el acuerdo de permuta de fecha 17 de marzo de 2006 y en su lugar, haciendo el uso de la figura de expropiación rogada, tramitar la expropiación de las fincas registrales 1800 y 117574.
- Con fecha 02/12/25 D^a. Concepción Ballester Ballester, presentan por la sede electrónica con número 2022-E-RC-104268 , se presenta Certificado de dominio y cargas de las fincas registrales 1800 y 117574

2. Marco jurídico.

- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954 (LEF).
- Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. Decreto 26 de abril de 1957 (RLEF).
- Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (RVLS).
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLR).
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell. Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territori, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP).



3. Estudio urbanístico del ámbito donde se ubica según inscripción registral, la finca 117574.

3.1. Descripción física.

Estado actual de la plaza “El Calvario”.

<p>Datos recogidos de la inscripción registral.</p> <p>Referencia catastral No consta</p> <p>Dirección Calles públicas colindantes a la Plaza de El Calvario.</p> <p>Superficie registral 380,44 m²</p>	
--	---

El ámbito donde se ubica la FR está consolidado y no se puede ubicar mediante una inspección visual.

3.2. Descripción histórica de la situación urbanística del ámbito de la plaza “El Calvario”.

- El ámbito de la plaza “El Calvario” estaba afectado por la redacción de un PERI.
- La revisión del Programa del PGOU incluye la modificación 14. Esta modificación que se aprobó junto a otras, mediante el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión celebrada el día 20 de noviembre de 1995, desafectaba al ámbito de la tramitación de un PERI, indicado lo siguiente:
“

Es el mismo caso que el anterior referido al polígono del suelo urbano “Barrio de los Molinos”. El Ayuntamiento ha ejecutado en el centro de dicho polígono la denominación plaza “El Calvario”,

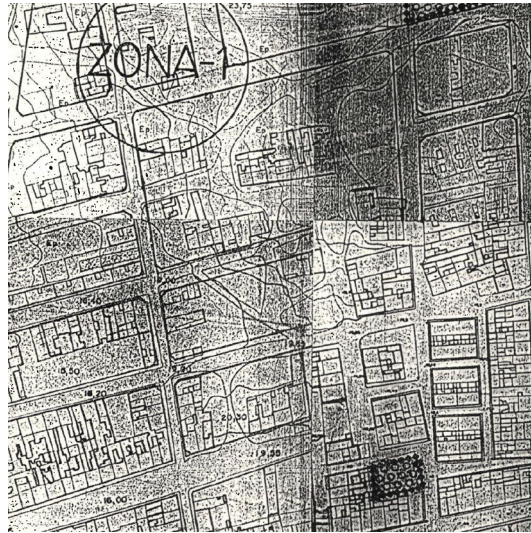


SUIAM
Expediente 26733/2025

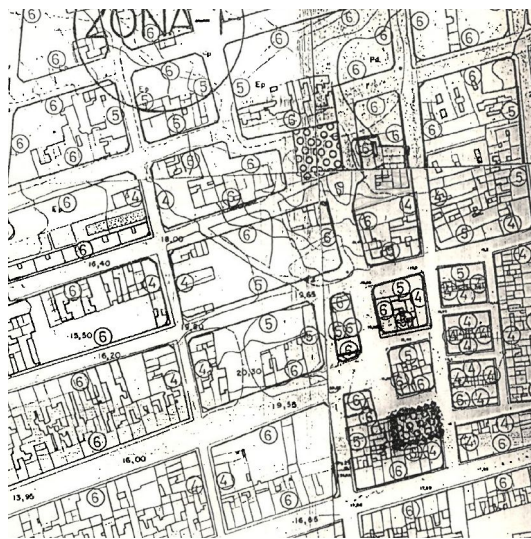
urbanizando sus accesos y definiendo sus alineaciones. Las condiciones de edificabilidad son las definidas por el Plan General para la zona.

Se justifica en la innecesariedad del Plan Especial de Reforma Interior por estar ejecutadas la infraestructura del sector y definidas sus alineaciones y rasantes.

“



Esta actual según se recoge en la modificación 14.



Estado modificación se recoge en la modificación.

3.3. Descripción de los trámites realizados en los solares con fachada a las calles objeto de la expropiación.



a) **Expediente de obras, 240/00.** Actual parcela catastral 3466611YH0036N.

- Con fecha 5 de septiembre de 2000 se otorga licencia para la construcción de 79 viviendas y sótano destinada a garaje en la calle San Emidgio esquina con calle Maldonado.
- La licencia se otorga con arreglo al informe técnico 993/00 donde se indica que la parcela tiene todos los servicios urbanísticos: asfaltado de calle, encintado de acera, alumbrado público, energía eléctrica, red de alcantarillado y suministro de agua.
- Plano de emplazamiento.



b) **Expediente de permuta, 52U01.**

- La Junta de Gobierno Local acuerda, entre otros, con fecha 17 de marzo de 2006, aprobar la segregación de parte de la finca 305023 de propiedad municipal, parcela M7-C en el sector 14 y aprobar la permuta para obtener la finca 1800N ubicada en la calle Ciudad de Barcelona, 17 a cambio de los bienes municipales 139, 140, M7-C y 104 patrimoniales.
- La Junta de Gobierno Local acuerda, entre otros, con fecha 31 de enero de 2025, finalizar el contrato de permuta aprobado por la Junta de Gobierno Local el 17 de marzo de 2006.



SUIAM
Expediente 26733/2025

- c) **Licencia de segregación.** Con fecha 16 de mayo de 2001 se emite certificado en relación al informe emitido por técnico municipal cuyo tenor literal es el siguiente:

“

- *La parcela que se pretende segregar ocupa una superficie de 380,44 m² de suelo y está destinada a vía pública.*
- *Desde el punto de vista urbanístico no existe inconveniente en efectuar dicha segregación siendo innecesario conceder la licencia de segregación.*
- *Se hace constar que el único fin de la presente segregación es la cesión de dicho suelo a Ayuntamiento de Torrevieja.*

“

- d) **Acuerdo Comisión de Gobierno.** Con fecha 18 de julio de 2003, la Comisión de Gobierno adopta, entre otros, el siguiente acuerdo:

“

1º.- Aceptar la cesión efectuada por D^a Concepción Ballester Mulero, D. Manuel Miguel Ballester Ballester, D^a Concepción Ballester Ballester, D. Siro Andreu Ballester, D. Ricardo Andreu Ballester y D^a Rosario Ballester Miralles, mediante instancia de fecha 22 de febrero de 2002 con número de registro de entrada 9.223 consistente en el siguiente inmueble:

- Solar destinado a vía pública por el PGOU de 566,81 m² de superficie, cuyos linderos son los siguientes: al Norte con resto de la finca matriz, al Sur con resto de la finca matriz y Plaza del Calvario; al Este con resto de la finca matriz y calle Maldonado y al Oeste con Plaza del Calvario. Todo ello según el plano que se adjunta al informe 200-U/02 del Arquitecto Técnico Municipal , D. Francisco Cruz Vega de fecha 9 de abril de 2002.

2º.- Formalizar en escritura pública e inscribir en el Registro de la Propiedad, cuyos gastos – los de formalización e inscripción- correrán a cargo de quien esté obligado por Ley.

...
“

- **El informe de 200-U/02.** El informe que menciona el acuerdo de la Comisión de Gobierno recogido en el apartado anterior, indica lo siguiente:

“

En relación con el expediente de cesión de viales promovido por D^a Concepción Ballester Mulero y otros, el técnico que suscribe informa:



1º) La cesión a ceder es de 566,81 m² destinados a vías públicas según el PGOU de vigor.

2º) Los lindes del terreno son los siguientes: al Norte con resto de la finca matriz, al Sur con el resto de la finca matriz y Plaza del Calvario; al Este con resto de finca matriz y calle Maldonado y al Oeste con Plaza del Calvario. Todo ello según el plano que se adjunta.

3º) Dadas las características de la finca y el destino a vía pública a que se va a destinar es innecesario conceder la licencia de segregación de la parcela.

4º) La finca matriz de la que se segrega es la inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrevieja, finca 1772-N.

5º) Las referencias catastrales son las siguientes:

YH0036N3466611; superficie 494,22 m²

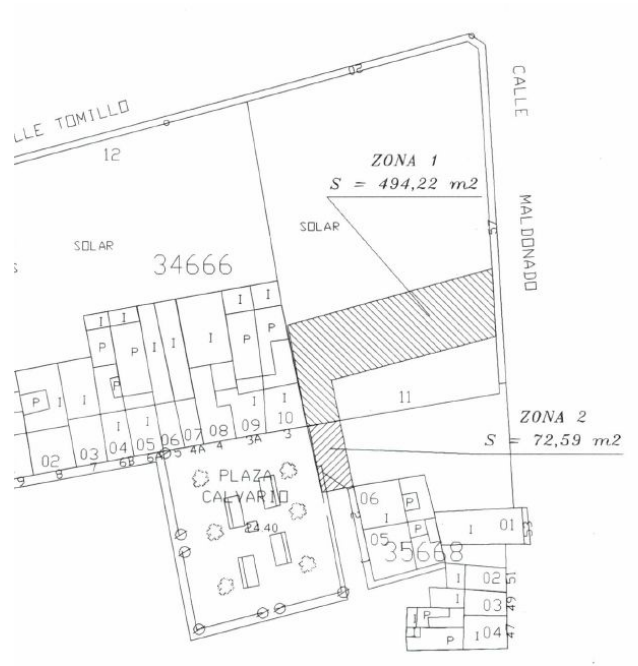
YH0036N35668 ; superficie 72,59 m²

“



Escala= 1 / 500





- e) **Expediente de obras 224/03** (actual parcela catastral 3466611YH0036N).
- Con fecha 2 de septiembre de 2004 se otorga licencia para la construcción de 51 viviendas y 2 sótano destinada a garaje en la calle San Emidgio esquina con calle Maldonado.
 - La licencia se otorga con arreglo al informe técnico 1211/04 donde se indica en los servicios urbanísticos que el asfaltado de la calle está en ejecución y que el resto de servicios existen: alumbrado público, energía eléctrica, red de alcantarillado y suministro de agua.
 - Plano de emplazamiento.



SUIAM
Expediente 26733/2025

Torre Vieja, QUINIENTOS SESENTA Y UN METRO CUADRADOS que serán destinados a calles o viales.

Quinta.- Me entregan los comparecientes e incorporo a esta matriz, certificado expedida por Doña María del Pilar Vellisca Matamoros, Secretaria del Ayuntamiento, con fecha 25 de enero de 1999, del que resulta la innecesariedad de licencia de segregación de las parcelas que en este acto se transmiten, así como plano de situación de las mismas.

...
“

3.4. Descripción de las fincas registrales que tiene relación con la calles a cedidas.

a) Nota simple de la finca registral 1774N.

“

URBANA: Solar sito en Torre Vieja, contiguo a la finca registral 1.772 situada esta última en el Barrio de Los Molinos número catorce, hoy calle Maldonado sin número, que en realidad la circunda por todos los vientos. Tiene una extensión superficie de cuatro mil cuatrocientos noventa y tres metros y quince decímetros cuadrados. Linda: Norte, con calle Tomillo; Sur, con taller de carpintería de Juan Andreu; Este, con calle Maldonado; Oeste, con plaza del Calvario y Josefa Ramírez. En la actualidad ya no la atraviesa de Norte a Sur la calle de Maldonado por haber quedado la finca matriz resto aquí descrita lindando por uno de sus extremos con dicha calle, al haberse vendido en su día la superficie situada al otro lado de dicha calle. Es el resto de esta finca después de las segregaciones que se le han efectuado y constan en notas al margen de la inscripción 2ª.

“

Segregaciones efectuadas en la parcela según notas marginales.

- Segregación de mil veintidos metros cuadrados que pasan a formar finca independiente con número 92624.
- Segregación de 192 m² que pasan a formar la finca independiente con número 97730.
- Segregación de 808 m² que pasan a formar la finca independiente con número 97732.
- Segregación de 953,45 m² que pasan a formar la finca 104086.
- Segregación de 200 m² que pasan a formar la finca 104088.

b) Nota simple de la finca registral 1772N.



“

URBANA: Solar sito en Torrevieja, Barrio de los Molinos número catorce, hoy solar sin número sito en la calle Maldonado. Tiene una extensión superficie de cuatrocientos seis metros cuadrados. Linda; por todos sus vientos con la finca registral 1774, perteneciente a esta herencia por encontrarse ubicada dentro de su perímetro.

“

- c) Nota simple de la finca registral 117574.

“

URBANA: Parcela de trescientos ochenta metros y cuarenta y cuatro decímetros cuadrados sita en Torrevieja, Barrio de Los Molinos. Se destina a viales y calles públicas. Linda: Norte y Sur parcela de “Torrevieja Promociones Inmobiliarias SL”; Este, calle Maldonado; Oeste, con vial sin nombre...Estado constructivo: Referencia catastral: NO CONSTA. La finca de este número no consta coordinada gráficamente con el Catastro.

“

3.5. Escrito de los propietarios a raíz de los expedientes de cesión y permuta.

Con fecha 15 de septiembre de 2006 y número de entrada 51126 se presenta escrito donde se indica, entre otros, lo siguiente: “ En cuanto a la propiedad de la finca registral 1774 efectivamente en la actualidad no es propiedad de los que suscriben, aunque si lo es parte de ella que se segregó en su día por estar destinada a viales públicos y que tras la segregación fue inscrita como finca independiente bajo número 117574.” A dicho escrito se le adjunta la siguiente documentación:

- a) Escritura de compraventa de fecha 1 de junio de 2001.

I. En dicho documento de indica que doña Concepción Ballester Mulero, doña Rosario Ballester Miralles, doña Concepción y don Manuel-Miguel Andreu Ballester son dueños de la siguiente finca.

URBANA: solar en Torrevieja en la zona conocida por “Barrio de los Molinos”, que mide, según el título, tras diversas segregaciones, MIL TRESCIENTOS DIECISIETE METROS Y SETENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS, aunque según reciente medición tiene una extensión superficial de MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS Y CUADRADOS.

LINDA: Norte, parcela propiedad de la mercantil compradora; Sur con taller de carpintería de Juan Andreu; Oeste, Josefa Ramírez y parcela de la compradora; este con calle Maldonado.



SUIAM
Expediente 26733/2025

Certifica don Luis-Felipe Estrada Muniozgueren que la medida real de la finca es la arriba citada de MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS Y CUARENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS.

A la solicitud de los comparecientes, incorporo plano de situación a la presente matriz.

Esta finca es resto de otra mayor cuya última descripción antes de varias segregaciones era:

URBANA: solar en Torrevieja en la zona conocida por "Barrio de los Molino", que mide TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN METROS Y QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS, con frente a las calles Maldonado y Tomillo, que LINDA: Norte con calle Tomillo y parcela segregada y vendida; Sur con taller de carpintería de Juan Andreu; Oeste con Plaza del Calvario y Josefa Ramírez; este con calle Maldonado.

...

Inscripción: Tomo 2425, libro 1286, folio 25, finca 1774, inscripción 3ª.

II. SEGREGACIÓN.

De la finca descrita en el expositivo anterior se segrega la siguiente porción:

URBANA: parcela de trescientos ochenta metros y cuarenta y cuatro decímetros cuadrados sita en Torrevieja, "Barrio de Los Molinos". Se destina a viales y calles pública. LINDA: Norte y Sur parcela de "TORREVIEJA PROMOCIONES INMOBILIARIA SL"; Este, calle Maldonado; Oeste, con vial sin nombre.

Como se puede comprobar la parcela segregada no linda directamente con la finca matriz resto, ya que ha habido segregaciones intermedias que dejaron la finca descrita en el expositivo I dividida físicamente en la presente finca y la que se describe a continuación como RESTO.

...

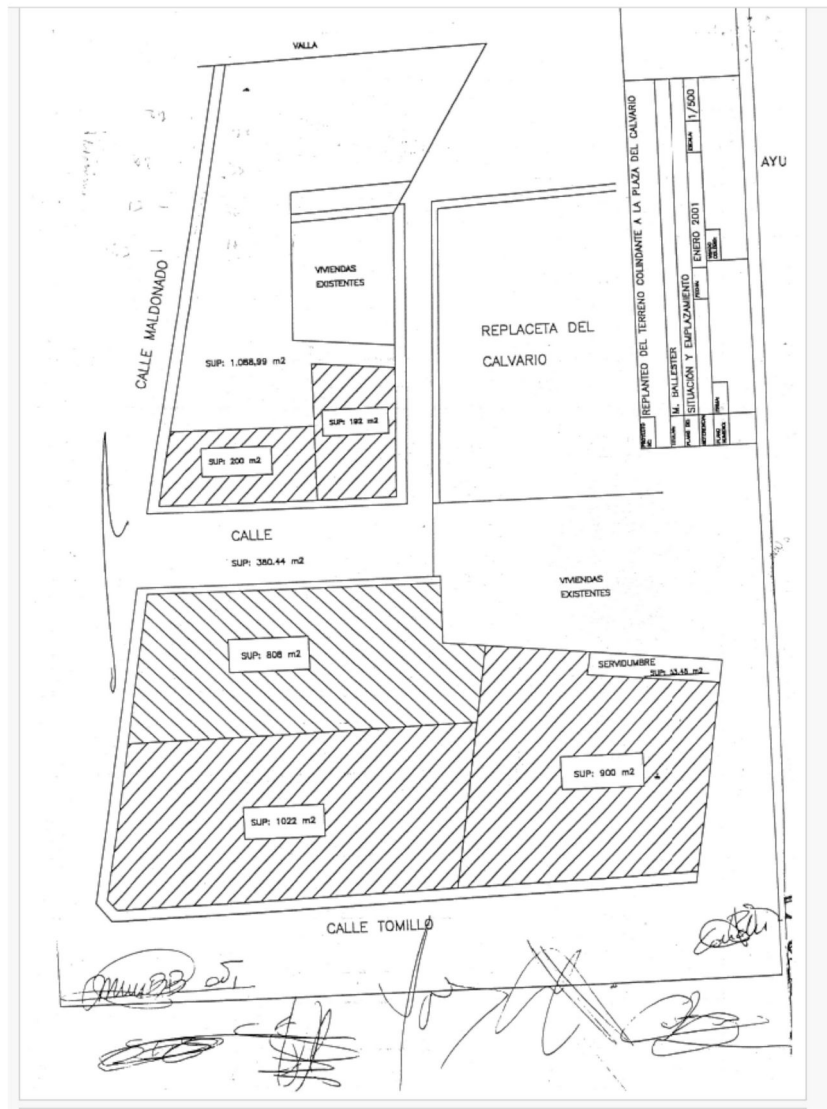
III.

IV. DESCRIPCIÓN DEL RESTO:

Tras la segregación realizada la finca descrita en la exposición I queda de la siguiente manera:



URBANA: solar en Torre Vieja en la zona conocida por "Barrio de los Molinos" que mide MIL OCHENTA Y OCHO METROS Y NOVENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS. LINDA: norte con parcela de la compradora; sur con taller de carpintería de Juan Andreu, oeste con Josefa Ramirez y parcela de la compradora; este con calle Maldonado.



Conclusión.

A la vista de los datos recogidos a lo largo del informe señalar lo siguiente:



SUIAM
Expediente 26733/2025

1. La parcela que conforma la finca registral 117574 se segregó mediante el informe de “innecesariedad” certificado con fecha 16 de mayo de 2001. La ubicación de la misma se localiza en el plano que adjunta la propiedad y que se ha recogido en el punto 3.5 del informe.
2. D^a Concepción Ballester Mulero, D. Manuel Miguel Ballester Ballester, D^a Concepción Ballester Ballester, D. Siro Andreu Ballester, D. Ricardo Andreu Ballester y D^a Rosario Ballester Miralles, mediante instancia de fecha 22 de febrero de 2002 con número de registro de entrada 9.223, ofrecen la cesión de un solar destinado a vía pública por el PGOU de 566,81 m² de superficie según el plano que se recoge en el informe 200U/02 del Arquitecto Municipal, D. Francisco Cruz Vega de fecha 9 de abril de 2002, y que se ha recogido en el punto 3.3.e) del informe. En dicha cesión estaba incluida los terrenos correspondientes a la FR 117574.
3. El Ayuntamiento aceptó dicha cesión mediante el acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno en la sesión celebrada el 18 de julio de 2003. En dicho acuerdo se indicaba en el punto 2º formalizar en escritura pública.
4. La finca registra 117574 se incluyó en la solicitud de permuta tramitada bajo el número de expediente 52U01 pero no se incluyó en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de marzo de 2006 que resolvía dicho expediente.
5. A la vista de los hechos descritos en los puntos anteriores se detecta que se ha incurrido en lo siguiente:
 - La superficie de la cesión acordada por la Comisión de Gobierno en la sesión celebrada el 18 de julio de 2003 es mayor que la superficie segregada y certificada con fecha 16 de mayo de 2001.
 - Se ha incumplido el punto 2 del acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno en la sesión celebrada el 18 de julio de 2003, al no haberse efectuado la escritura de cesión y su posterior inscripción en el Registro.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
Arquitecta Municipal:
ALICIA MARTÍN ÁLVAREZ

