



Excmo. Ayuntamiento de  
Sanlúcar de Barrameda

URBANISMO  
CAM/CPV/MCFG

Expediente n.º730/2021  
(2021/GENURB-408  
Urbe 797/2021)

### RESOLUCIÓN DE ALCALDIA

**VISTO** el expediente administrativo de referencia, relativo al **Proyecto de Expropiación Forzosa, por Tasación Conjunta, de la Actuación Aislada AA-VE-1 "Verdigones"**, prevista por el Plan General para la obtención de sistema local destinado a viario público, habiéndose iniciado dicho expediente por decreto de incoación de fecha 24 de mayo de 2021, y

1. **RESULTANDO** que la revisión del *Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda*, actualmente vigente, fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz con fecha *30 de Octubre de 1996*, siendo conocido y ratificado su Texto Refundido por acuerdo de dicha *Comisión Provincial de fecha 28 de mayo de 1997*, el cual fue publicado, junto con sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación, en el *Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz n.º154 de 5 julio* siguiente.

2. **RESULTANDO** que el Plan General delimitó la *Actuación Aislada AA-VE-1 "Verdigones"* en la que se establecía como Régimen del Sistema Local, Área de Reparto n.º19, y estando previstas ambas, en cuanto a la obtención del suelo para el Cuatrienio 1º del año 3º y, en cuanto a su ejecución para el Año 4º del mismo cuatrienio.

3. **RESULTANDO** que constando lo que precede, el *Estudio de Detalle de la AA-VE-1 "Verdigones"* fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de fecha *1 de junio de 2006*, siendo tramitada su *modificación (n.º1)* que cuenta con aprobación definitiva en virtud de acuerdo plenario de fecha *28 de junio de 2022*, al particular séptimo de su Orden del Día (*BOP n.º220, de 17 de noviembre de 2022*).

4. **RESULTANDO** que en el presente expediente administrativo de documento de **Proyecto de Expropiación Forzosa, por Tasación Conjunta, de la Actuación Aislada AA-VE-1 "Verdigones"**, de fecha 2 de diciembre de 2022, al que se emite *Informe Técnico de la misma fecha*, concluyéndose del mismo que debiera proseguir su tramitación.

5. **RESULTANDO** que se ha emitido informe jurídico de la Asesoría Jurídica, de fecha 24 de enero de 2023, suscrito por la Secretaria General, de conformidad con lo previsto en los artículos 3.3.d)7 y 3.4 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter nacional, considerándose favorable la continuidad del trámite en el presente expediente.

#### **CONSIDERANDO PRIMERO.- Legislación aplicable y procedencia de la Expropiación Forzosa.**

1. Se ha articulado la expropiación forzosa como una potestad pública orientada al interés general, viéndose reflejada en los **artículos 33.2 y 128.1 de la Constitución Española**, que establecen, respectivamente, la función social del derecho de propiedad y la subordinación al interés general de toda la riqueza del país en sus distintas formas, independientemente de su titularidad.



## OTROS DATOS

Código para validación: **HABXJ-W0E7T-6BOUL**

Página 2 de 5

## FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

- 1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 26/03/2025 11:42
- 2.- CARMEN ÁLVAREZ MARÍN, Alcaldesa, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 27/03/2025 14:54
- 3.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 28/03/2025 11:41

## ESTADO

**FIRMADO**  
28/03/2025 11:41

2. Esta potestad se atribuye a todas las entidades territoriales, a pesar de no preverse expresamente en la **Ley de Expropiación Forzosa (en adelante, LEF), de 16 de diciembre de 1954**, y en su **Reglamento de 26 de abril de 1957 (en lo sucesivo, REF)** por ser anteriores a la Constitución Española.
3. En el ámbito urbanístico, existe una visión ciertamente limitada de esta institución, pues se piensa en ella como un sistema de ejecución del planeamiento más, cuando su configuración legal es mucho más amplia. Esto se justifica con la lectura conjunta de los **artículos 42 y 49 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU)**, que prevén que la expropiación por razón del territorio y urbanística podrá aplicarse de acuerdo con las finalidades de dicha legislación, además de llegar a poder ser una reacción por incumplimiento de la función social de la propiedad.
4. La utilidad pública se entenderá implícita, en relación con la expropiación de bienes inmuebles, en todos los planes de obras y servicios del Estado, de la provincia y de los municipios (**artículo 10 de la LEF**). Cuando la expropiación tiene carácter urbanístico, es la aprobación del planeamiento, entre otras, la que implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados, siempre y cuando sus determinaciones sean lo suficientemente precisas y concretas, y no se requiera un instrumento urbanístico posterior.
5. La aprobación de planes de ordenación del territorio implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos correspondientes, a los fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres. La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se referirá a los proyectos que se realicen en ejecución directa de los planes de ordenación del territorio y también a los bienes y derechos comprendidos en los replanteos de los proyectos y en las modificaciones de obras que puedan aprobarse posteriormente (**artículo 54.2 de la LISTA**).
6. Al presente expediente administrativo de **Proyecto de Expropiación Forzosa, por Tasación Conjunta, de la Actuación Aislada AA-VE-1 "Verdigones"** le resultan de aplicación los preceptos siguientes:
  - En cuanto al Órgano Competente para su aprobación, el artículos 21.1.j) y 22.2.q) de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en lo sucesivo LRBRL). Y los artículos 5 e) y 30.1.n) de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
  - En cuanto al procedimiento para su aprobación, el artículo 120 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA), y los artículos 265 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante, RGLISTA).
  - Y con carácter general, la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento Ejecutivo, los preceptos del TRLSRU y de la LISTA y RGLISTA que resultaran aplicables, todos ellos en el marco del artículo 33 y 128 de la Constitución Española.

7. El artículo 85 de la LEF dispone que **las expropiaciones que se lleven a cabo por razón de urbanismo** se ajustarán a lo expresamente dispuesto en la Ley de Régimen Local y demás aplicables, y en lo no previsto en ellas, al contenido de la LEF. Por su parte, el artículo 102 del REF señala que las expropiaciones que se realicen por razón de urbanismo se ajustarán a lo dispuesto en el TRLSRU y LISTA.
8. De este modo, el **artículo 42 del TRLSRU**, en cuanto al "**Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística**", el **artículo 43 del TRLSRU** contiene, a su vez, diversas precisiones sobre el "**justiprecio**", y se completa con los siguientes preceptos del TRLSRU: **artículos 44** (sobre la "**Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad**"); **45** (se ocupa del principio de la "**Adquisición libre de cargas**"); **46** (sobre "**Modalidades de gestión de la expropiación**"); **47** (acerca de los "**Supuestos de reversión y de retasación**"); y **48** (sobre los "**Supuestos indemnizatorios**"). Por su parte, y en relación con la **legislación urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza**, estos son los preceptos que se habrán de tener en cuenta, según el territorio, a la hora de estudiar las cuestiones concernientes a la expropiación forzosa: **artículos 119 a 126 de la LISTA y 226 al 228; y artículos 265 y ss del RGLISTA**.
9. Constará en el expediente solicitud al Registro de la Propiedad de este Partido Judicial las Certificaciones Registrales de Dominio y Cargas de las fincas inscritas objeto de expropiación, y su correspondiente anotación marginal, de acuerdo con los **artículos 22 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre la Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística**.

#### **CONSIDERANDO SEGUNDO.- Tramitación de expediente expropiatorio y procedimiento de Tasación Conjunta.**

10. En cuanto a la tramitación de la expropiación forzosa, por el procedimiento de Tasación Conjunta y sus efectos, conforme al **artículo 121 de la LISTA y artículo 265 y siguientes del RGLISTA**, podemos destacar que el expediente de expropiación contendrá los siguientes documentos:
- a) Determinación del ámbito territorial, con representación gráfica mediante un sistema de coordenadas georreferenciadas y con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.**
  - b) Identificación y descripción de los bienes conforme a lo establecido en el artículo 265 del RGLISTA.**
  - c) Relación de titulares de bienes y derechos en el ámbito de la expropiación. Conforme a lo establecido en el artículo 43.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.**



## OTROS DATOS

Código para validación: **HABXJ-W0E7T-6BOUL**

Página 4 de 5

## FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

- 1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 26/03/2025 11:42
- 2.- CARMEN ÁLVAREZ MARÍN, Alcaldesa, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 27/03/2025 14:54
- 3.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 28/03/2025 11:41

## ESTADO

**FIRMADO**  
28/03/2025 11:41

d) Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y la calificación del suelo conforme a la legislación de valoraciones del suelo.

e) 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, construcciones e instalaciones, plantaciones y sembrados, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración.

11. Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones. A estos efectos se considerarán las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, así como las ocupaciones temporales.
12. A efectos de valoración se estará a los criterios generales establecidos en el artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
13. El expediente de expropiación será expuesto al público por plazo de **un mes** 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.
14. La **información pública** se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Administración actuante y del municipio, en caso de ser distinta. El anuncio deberá indicar expresamente el plazo de información al público, la dirección y el horario de la oficina o dependencia en la que se puede ejercer el derecho de información, la identificación de la sede electrónica, portal web o el medio electrónico donde puede consultarse el expediente.
15. Asimismo, las **tasaciones se notificarán individualmente** a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de precio 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.
16. Informadas las alegaciones, la resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados, confiriéndoles un plazo de **veinte días**, contados a partir del día de dicha notificación, durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.
17. En caso de disconformidad la Administración actuante dará traslado del expediente y de la hoja de precio impugnada a la **Comisión Provincial de Valoraciones de Andalucía** a efectos de fijar el justiprecio que se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal de aplicación.
18. 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, sin perjuicio de los recursos que legalmente procedieran.
19. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación

## OTROS DATOS

Código para validación: **HABXJ-W0E7T-6BOUL**

Página 5 de 5

## FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

- 1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 26/03/2025 11:42
- 2.- CARMEN ÁLVAREZ MARÍN, Alcaldesa, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 27/03/2025 14:54
- 3.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 28/03/2025 11:41

## ESTADO

**FIRMADO**  
28/03/2025 11:41

conjunta, que deberá notificarse en plazo máximo de **seis meses** desde la iniciación, implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

20. Tras el **pago o depósito** del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación, la Administración podrá proceder a la **ocupación del bien**, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie.
21. De conformidad con lo dispuesto en el *artículo 121 de la LISTA*, la resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta implicará la *declaración de urgencia* de la ocupación de los bienes y derechos afectados. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación producirá los efectos previstos en el *artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa*, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio.
22. Se requiere que sea emitido, previo a su sometimiento a información pública y notificación, Informe por la Intervención Municipal, de conformidad con lo previsto en el *Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local*.

A tenor de todo lo expuesto, a Propuesta del Presidente de la GMU, conforme al artículo 22.1.x) de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, contando con la fiscalización de la Intervención de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y estando facultada en virtud de lo dispuesto en el artículo 5.e) de dichos Estatutos y 21.1.j) de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local vengo a **RESOLVER**:

**PRIMERO.-** Someter a trámite de Información Pública el expediente de **Proyecto de Expropiación Forzosa, por Tasación Conjunta, de la Actuación Aislada AA-VE-1 "Verdigones"**, por el plazo de **UN (1) MES**, mediante la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Portal de Transparencia de esta Administración y la web de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 266.3 del RGLISTA.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, dándose 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 (1) MES**, contado a partir de la fecha de la notificación.

**RESUELVE, LA ALCALDESA, Fdo.: Carmen Álvarez Marín**

**AUTORIZA SU INSCRIPCIÓN, P.D. de la SECRETARIA GENERAL, Fdo.: EL OFICIAL MAYOR, Víctor Barbero Diéguez (Resolución de Presidencia de la Gerencia Municipal de Urbanismo n.º 2017001044, de 29.09.2017)**