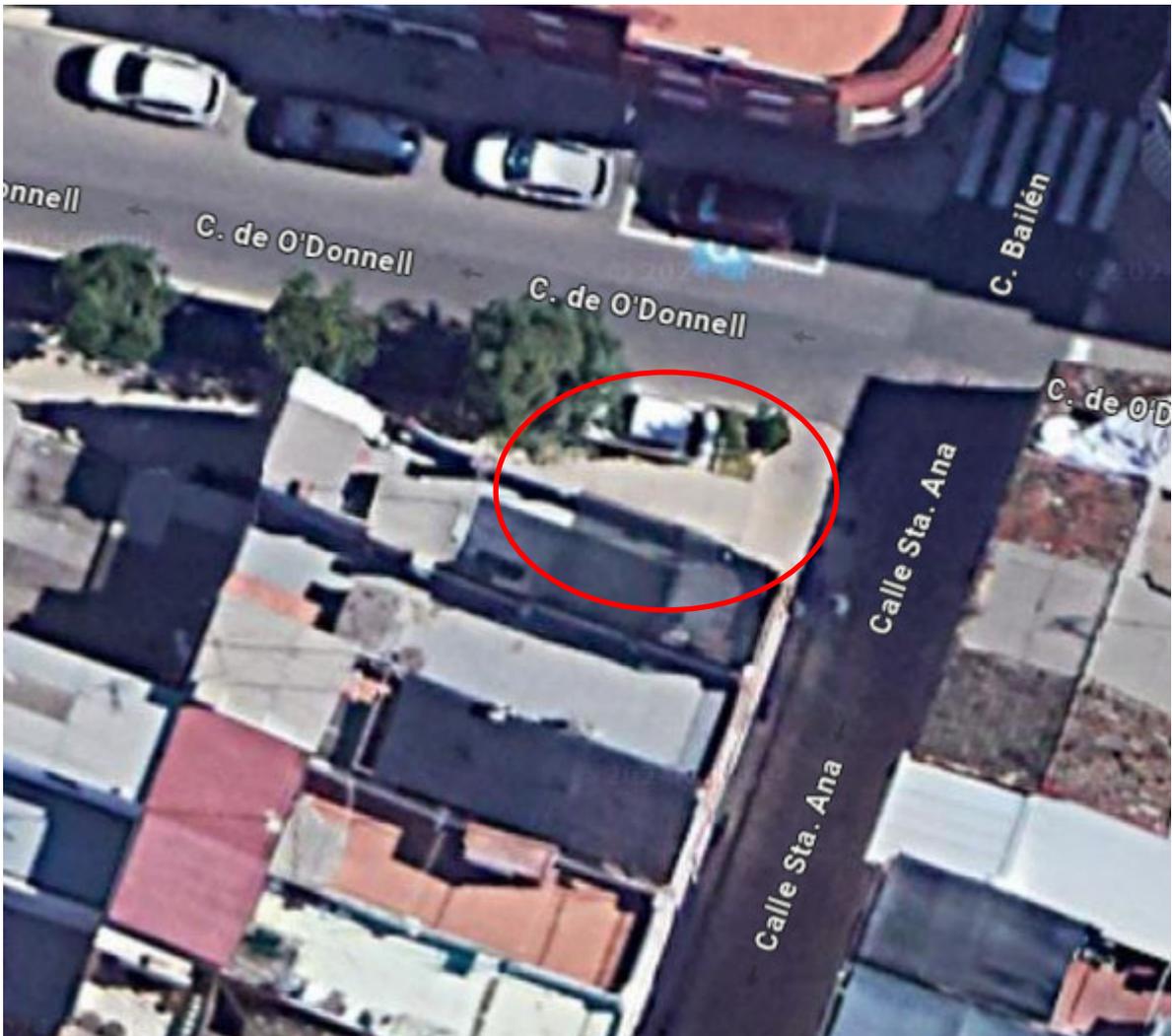




Ajuntament d'Alzira

PROYECTO DE EXPROPIACION PARCELA EN CALLE SANTA ANA N° 4

(marzo-2024)



Identificador yGj4 Nym Y0+ xhgD y0DZ rVBI 4ZA=
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>





INDICE.

- 1.- OBJETO DEL PROYECTO.
- 2.- SUJETOS INTERVINIENTES.
- 3.- DECLARACION DE UTILIDAD PÚBLICA Y NECESIDAD DE OCUPACION
- 4.- AMBITO DE LA EXPROPIACIÓN
- 5.- RELACION DE PROPIETARIOS Y DEMAS TITULARES AFECTADOS POR LA EXPROPIACION.
- 6.- FINCAS Y SUPERFICIES AFECTADAS
- 7.- BIENES Y DERECHOS A EXPROPIAR Y SU VALORACION
- 8.- DESCRIPCION INDIVIDUALIZADA DE BIENES Y DERECHOS Y JUSTIPRECIO



Identificador yGj4 Nym Y0+ xhgD yoDZ rVBI 4ZA=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>





1.- OBJETO DEL PROYECTO.

El objeto del proyecto de expropiación es la determinación de los propietarios y demás titulares afectados, así como la descripción de los bienes y derechos que resultan necesarios para llevar a cabo la ejecución de las previsiones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alzira, cuya aprobación supeditada se produjo el 21 de Diciembre de 2001 por la Comisión Territorial de Urbanismo, dependiente de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y fue elevada a definitiva por Resolución del Director General de Urbanismo de 27 de Mayo de 2002.

2.-SUJETOS INTERVINIENTES.

El órgano expropiante es el Ayuntamiento de Alzira, como titular de la potestad expropiatoria. Así mismo, el beneficiario será el Ayuntamiento de Alzira, que adquirirá mediante expropiación los terrenos necesarios previstos en el planeamiento.

El expediente expropiatorio del que forma parte el presente Proyecto, seguirá su tramitación por el procedimiento de expropiación individualizada regulado en la legislación sobre expropiación forzosa y en la legislación autonómica.

Entre estas actuaciones urbanísticas, el artículo 109.2 de la LOTUP admite aquellas que tengan como finalidad "2) También serán objeto de expropiación los terrenos y bienes cuando lo requiera la ampliación del patrimonio público de suelo, y en el apartado 1) La administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes.", así como los artículos 1 y 9 de la ley de expropiación Forzosa, en virtud de los cuales la Administración podrá expropiar aquellos inmuebles incluidos en planes de obras del Municipio, por tener implícita la consideración de utilidad pública. En el presente caso se trata de terrenos destinados a vial público.

El método de la tasación, constituye un método para la determinación del justiprecio expropiatorio, es decir, un método adoptado para la valoración de los terrenos, por el que se fijan de forma razonada los precios de los terrenos afectados por una actuación urbanística, según su clasificación y calificación urbanística.

Por medio de este procedimiento, la Administración expropia simultánea y conjuntamente todas las fincas incluidas en uno o varios polígonos para los que se ha fijado un sistema de actuación urbanística de expropiación.

3.- DECLARACION DE UTILIDAD PÚBLICA Y NECESIDAD DE OCUPACION

Tal y como se ha indicado en los Antecedentes de este Proyecto, el PGOU fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, dependiente de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en su sesión celebrada el 27 de mayo de 2002.

En aplicación de dicho planeamiento los terrenos tienen la clasificación de suelo urbano y la clasificación de dotacional viario.

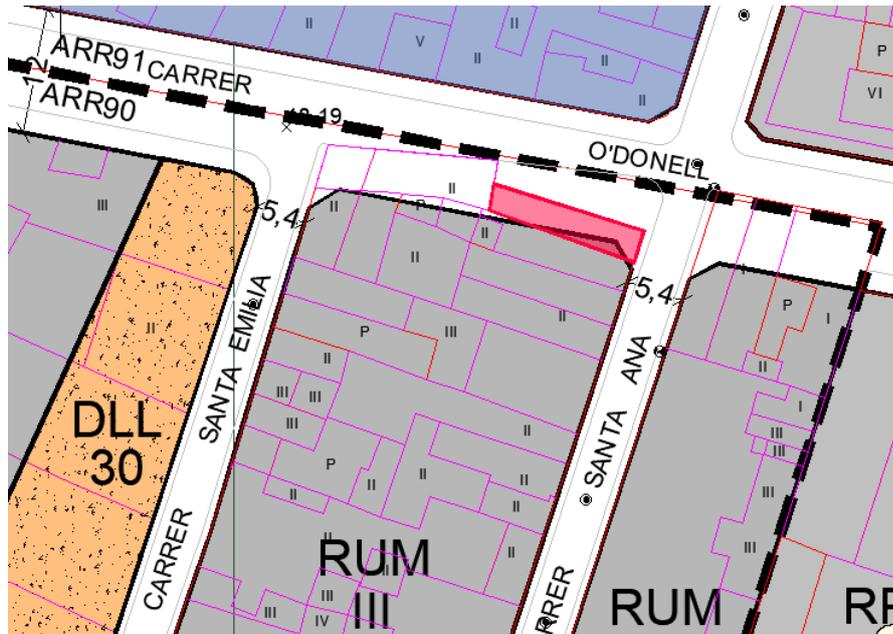
Por ello, lleva implícita la declaración de utilidad pública e interés social, así como la declaración de necesidad de ocupación de los bienes y derechos que se han indicado.





4.- AMBITO DE LA EXPROPIACIÓN

El ámbito de la expropiación se limita a los terrenos situados en la calle Santa Ana nº 4, los cuales lindan al norte por la calle O'donell, por el sur con la parcela catastral 1765904YJ2316N0001SQ, al este por la call Santa Ana nº 4 y oeste por la parcela catastral 1765901YJ2316N0001IQ.



5.- RELACION DE PROPIETARIOS Y DEMAS TITULARES AFECTADOS POR LA EXPROPIACION.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 105 de la LOTUP, la relación de propietarios y demás titulares afectados por el presente procedimiento expropiatorio que figura en los Registros Públicos es la siguiente:

BIEN A EXPROPIAR			TITULARES REGISTRALES		
Orden	Calle	Num.	Titular	Dirección	DNI
1	Santa Ana	4	Juan Lopez Campos	Calle Pedro Esplugues 137-5-20	20747421H
			Juana Montero Rodriguez	defunción	

6.-FINCAS Y SUPERFICIES AFECTADAS

Orden	Referencia Catastral	Superficies		
		Total parcela	Expropiar	Resto
1	1765903YJ2316N0001EQ	34'00 m ²	30'00 m ²	4'00 m ²





7.- BIENES Y DERECHOS A EXPROPIAR Y SU VALORACION

A continuación, se define una relación descriptiva de los bienes y derechos objeto del presente Proyecto de Expropiación, cuyos datos se han obtenido de los que resultan del Registro de la Propiedad y de la Dirección General del Catastro.

A tal fin, se incluye la ficha individualizada de la parcela catastral afectada con indicación de los datos del titular, parcela catastral y finca registral afectada, así como las edificaciones afectadas en su caso y si la parcela está afecta a alguna actividad, o está sujeta a alguna carga, también se establece la valoración individualizada de la expropiación. Junto a la misma se anexa el plano catastral de la parcela con el ámbito afectado por la expropiación y nota simple de la finca registral.

En el procedimiento de tasación se fijan de manera razonada los precios de los terrenos afectados por la actuación, su clasificación y calificación urbanística, estableciendo la hoja de justiprecio individualizado para la finca, en la que se contendrán el valor del suelo y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que sustente y las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

Todo ello, de conformidad con la legislación estatal de régimen del suelo y valoraciones, es decir, con lo dispuesto en 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.

Identificador yGj4 Nymn IY0+ xhgD yoDZ rVBI 4ZA=

URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>





8.- DESCRIPCION INDIVIDUALIZADA DE BIENES Y DERECHOS Y JUSTIPRECIO

HOJA DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN

VALORACION. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.

El apartado 1 del artículo 37 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, establece:

Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

El artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del suelo, establece:

1. *El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$V_s = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

V_s = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. *Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = (V_v/K) - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.





Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Valor en venta: selección de comparables.

Para la selección de testigos de inmuebles comparables se ha procedido a través de los datos que obran en el archivo municipal de las últimas transmisiones y de ofertas actuales del portal mil anuncios.es, y el resultado ha sido la selección de 6 testigos homogéneos después de desechar otros que no eran comparables.

Testigo	Situación	Precio	Edificabilidad	euros/m ² techo
1	Zona Santos Patronos	224.999	238	945
2	Casco urbano	160.000	186	860
3	Zona Caputxins	135.000	170	794
4	Casco urbano	98.000	101	970
5	Casco urbano	135.000	130	1.038
6	Casco urbano	165.000	174	948

El valor medio es de 926 euros/m².

Coste de construcción del producto inmobiliario edificable sobre los terrenos

A partir de los datos estadísticos que establece el instituto básico de la construcción, se propone con carácter orientativo según la tipología edificatoria para edificación de edificación residencial entre medianeras con una altura menos o igual a 3 plantas de menos de 20 viviendas de una superficie útil de 70 m² y nivel básico de acabados de 617'03 euros/m², que se incrementa con el correspondiente beneficio industrial (6%), y gastos generales (13%) dando un valor de 734'26 euros/m².

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Diciembre 2022 MBE 12/2022 = 757 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 617,03 €/m²

<p>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input checked="" type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de plantas < 3</p> <p><input type="radio"/> 3 < nº de plantas < 8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas > 8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Sí</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas > 80</p> <p><input type="radio"/> 20 < nº de viviendas < 80</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de viviendas < 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> S viviendas > 70m²</p> <p><input type="radio"/> 45m² < S viviendas < 70m²</p> <p><input type="radio"/> S viviendas < 45m²</p>	<p>Cc CALIDADES</p> <p><input checked="" type="radio"/> Básico</p> <p><input type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

Edificación residencial entre medianeras con una altura menor o igual a 3 plantas, de menos de 20 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel básico de acabados.



Identificador yGj4 Nym Y0+ xhgD yoDZ rVBI 4ZA=

URL https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



Caracterización producto inmobiliario construible sobre los terrenos

A partir de los datos físicos de la parcela y las determinaciones urbanísticas que anteceden, el producto inmobiliario susceptible de ser materializado cabe caracterizarlo del siguiente modo:

La parcela se encuentra clasificado como suelo urbano con la calificación de viario. Se encuentra incluida en el área de reparto ARR90 cuyo aprovechamiento tipo es de 2'467708 m²t/m²s

Superficie parcela a expropiar = 30'00 m²

Edificabilidad = 30'00 m² x 2'467708 m²t/ m²s = 74'03 m²t

Calculo valor.

Por aplicación de los valores propuestos a la fórmula de referencia resulta un valor residual del suelo de:

$$\text{VRS} = (926/1'2) - 734'26 = 37'50 \text{ euros/m}^2\text{t}$$

Por aplicación del valor de repercusión a la edificabilidad de la parcela se obtiene un valor de: 37'50 euros/ m²t x 74'03 m²t = 2.776,45 euros

Premio de afección.

De conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa: En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores un 5% como premio de afección.

Datos de la finca

Finca número 7.175, CRU: 460730000761. Tomo 644, libro 176, folio 92

Titularidad:

Juan López Campos y Juana Montero Rodríguez en pleno dominio con carácter ganancial.

Descripción:

Casa de habitación en Arrabal de San Agustín, de Alzira, calle Santa Ana, número cuatro sin que conste el de la manzana, mide unos treinta metros cuadrados.

Referencia catastral:

1765903YJ2316N0001EQ

Cargas y gravámenes: Libre.

Afección: parcial.

Superficie a expropiar: 30'00 m². Linda al norte con la calle O`donell; al sur con la parcela catastral 1765904YJ2316N0001SQ y parcela de la que se segrega; al este con la calle Santa Ana y oeste con la parcela catastral 1765901YJ2316N0001IQ





Resto de parcela: 4'00 m². Linda al norte, este y oeste con la parcela que se segrega y al sur con la parcela catastral 1765901YJ2316N0001IQ.

Bienes afectados y justiprecio:

Superficie a expropiar	Valor suelo	Valor total suelo	5% p. afección	Justiprecio
30'00 m ²	92'55 euros/m ² s	2.776'45 euros	138'83 euros	2.915'28 euros

Identificador yGj4 Nym Y0+ xhgD yoDZ rVBI 4ZA=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>





Ajuntament d'Alzira

SOLAR
"CARRER
SANTA ANA 4"
1765903YJ2316N

Situación:

Carrer Santa Ana

Fecha:

Abril 2024

Escala:

1/200

Plano nº:

-

Denominación:

LEVANTAMIENTO
TOPOGRÁFICO

INGENIERO TÉCNICO
EN TOPOGRAFÍA MUNICIPAL
ALVARO BRU FERRER

Superficie resto

Coordenadas ETRS89 H30		
Nº punto	Y	X
r1	4336351.5909	721625.9941
r2	4336352.9098	721619.0978
r3	4336352.1152	721621.3601
r4	4336350.2990	721626.7549

Superficie a expropiar

Coordenadas ETRS89 H30		
Nº punto	Y	X
p1	4336357.0001	721614.0871
p2	4336354.9277	721613.3527
p3	4336352.9098	721619.0978
p4	4336351.5909	721625.9941
p5	4336350.2994	721626.7546
p6	4336349.9400	721627.8214
p7	4336352.0301	721628.5081

Superficie a
expropiar 30m²

Alineación del PGOU

Superficie resto
4m²

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA
Fecha firma: 29/04/2024 7:57:40 CEST
CAP DE SERVEI DE GESTIÓ DEL TERRITORI
AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador yGj4 Nynn IYO+ xhgD yodZ rVBI 42A=
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>