

Ajuntament de Castelló de la Plana

Aprovació definitiva del projecte d'expropiació de la parcel·la situada davant de l'Hospital General de Castelló.
[2016/8941]

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Castelló de la Plana, en sessió celebrada en data 14 d'octubre de 2016, va adoptar l'acord següent:

«Vist l'expedient que s'està tramitant per a aprovar el projecte d'expropiació per a l'obtenció, per taxació conjunta, d'una parcel·la situada davant de l'Hospital General de Castelló, i els següents

Antecedents

1. Per part de la Secció de Desenvolupament Urbanístic s'ha redactat el projecte d'expropiació, per a l'obtenció d'una parcel·la que completa la superfície de la zona verda ZV-JL/081, situada davant de l'Hospital General de Castelló, entre l'avinguda de Benicàssim i l'antiga N-340, terrenys classificats pel planejament vigent com a sòl urbà no inclòs en cap unitat d'execució i qualificats com a dotacional públic. Aquesta parcel·la està identificada cadastralment amb la referència 2523004YK5322S0001HL i registralment amb el número 5.167.

2. Seguint amb el que disposa la legislació vigent, mitjançant un acord de la Junta de Govern Local de data 23 de març de 2016, es va acordar exposar al públic la relació de béns i drets afectats per l'esmentat projecte d'expropiació pel termini d'un mes. Aquest anunci d'exposició pública ha sigut publicat en el diari *Mediterráneo* en data 12 d'abril de 2016 i en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* número 7764 de data 20 d'abril de 2016, i s'ha notificat individualment als titulars de béns o drets, mitjançant el trasllat literal del corresponent full d'apreujament i de la proposta de fixació dels criteris de valoració, a fi que formulen les observacions i reclamacions que estimen convenients.

3. Durant aquest termini les persones interessades han presentat al·legacions que han sigut objecte d'estudi per part dels tècnics municipals.

4. L'arquitecte municipal, en data 20 de setembre de 2016, ha emés un informe a la vista de les al·legacions, i ha fixat el preu just de la finca que s'ha d'expropiar en 417.163,69 €, quantitat lleugerament superior a la que apareix en el projecte d'expropiació, i s'ha elaborat un full d'apreujament amb la nova valoració.

5. Hi ha en l'expedient document de retenció de crèdit número 206.2.0026183.000, emés pel director de l'Òrgan de Gestió Pressupostària i Comptabilitat, que acredita l'existència de crèdit per a dur a terme l'expropiació per import de 417.163,69 €.

6. Així mateix hi ha en l'expedient informe jurídic favorable de la tècnica d'Administració General del Negociat Administratiu de Planejament i Gestió Urbanística de data 27 de setembre de 2016 i informe favorable de Fiscalització Limitada, emés per la Intervenció General Municipal en data 4 octubre de 2016.

Tenint en compte que:

I. Les al·legacions presentades pels propietaris han sigut informades pels tècnics municipals.

1. Escrit d'al·legacions (RE 34631 de 18.05.2016) presentat per Francisco José Cortés Ahicart, propietari del 5% del ple domini de la finca.

2. Escrit d'al·legacions presentat per María del Carmen Martínez Clausell i José Cubertorer Pesudo, (RE 35477 de 23.05.2016), propietaris del 21% del ple domini de la finca afectada.

3. Escrit d'al·legacions presentat per Fundació Balaguer Gonel Hermanos, (RE 35487 de 23.05.2016), propietaris del 74% del ple domini de la finca afectada.

Les tres al·legacions tenen en comú les qüestions jurídiques següents:

– En primer lloc posen de manifest que la parcel·la pertany en règim de cotitularitat a 3 propietaris.

– Identifiquen cadastralment i registralment la finca de la seua propietat afectada per l'expropiació. Posen de manifest que la superfície actual d'aquesta és de 3.596 m² però que amb motiu de la promoció

Ayuntamiento de Castellón de la Plana

Aprobación definitiva del proyecto de expropiación de la parcela situada frente al Hospital General de Castellón.
[2016/8941]

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Castellón de la Plana, en sesión celebrada en fecha 14 de octubre de 2016, adoptó el siguiente acuerdo:

«Visto el expediente que se está tramitando para aprobar el proyecto de expropiación para la obtención, por tasación conjunta, de una parcela situada frente al Hospital General de Castellón, y los siguientes

Antecedentes

1. Por parte de la Sección de Desarrollo Urbanístico se ha redactado el proyecto de expropiación, para la obtención de una parcela que completa la superficie de la zona verde ZV-JL/081, situada frente al Hospital General de Castellón, entre la avenida de Benicàssim y la antigua N-340, terrenos clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano no incluido en ninguna unidad de ejecución y calificados como dotacional público. Dicha parcela está identificada catastralmente con la referencia 2523004YK5322S0001HL y registralmente con el número 5.167.

2. Siguiendo con lo dispuesto en la legislación vigente, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de marzo de 2016, se acordó exponer al público la relación de bienes y derechos afectados por el citado proyecto de expropiación por el plazo de un mes. Dicho anuncio de exposición pública ha sido publicado en el diario *Mediterráneo* en fecha 12 de abril de 2016 y en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* número 7764 de fecha 20 de abril de 2016, y se ha notificado individualmente a los titulares de bienes o derechos, mediante el traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, al objeto de que formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes.

3. Durante este plazo se han presentado alegaciones por los interesados que han sido objeto de estudio por parte de los técnicos municipales.

4. El arquitecto municipal, en fecha 20 de septiembre de 2016, ha emitido informe a la vista de las alegaciones, y ha fijado el justiprecio de la finca a expropiar en 417.163,69 euros, cantidad ligeramente superior a la que obra en el proyecto de expropiación, y se ha elaborado una hoja de aprecio con la nueva valoración.

5. Obra en el expediente documento de retención de crédito número 206.2.0026183.000, emitido por el director del órgano de gestión presupuestaria y contabilidad, que acredita la existencia de crédito para llevar a cabo la expropiación por importe de 417.163,69 €.

6. Asimismo obra en el expediente informe jurídic favorable de la técnica de Administración General del Negociado Administrativo de Planeamiento y Gestió Urbanística de fecha 27 de septiembre de 2016 e informe favorable de fiscalización limitada, emitido por la Intervención General Municipal en fecha 4 octubre de 2016.

Teniendo en cuenta que:

I. Las alegaciones presentadas por los propietarios han sido informadas por los técnicos municipales.

1. Escrito de alegaciones (RE 34631 de 18.05.2016) presentado por Francisco José Cortés Ahicart, propietario del 5% del pleno dominio de la finca.

2. Escrito de alegaciones presentado por María del Carmen Martínez Clausell y José Cubertorer Pesudo, (RE 35477 de 23.05.2016), propietarios del 21 % del pleno dominio de la finca afectada.

3. Escrito de alegaciones presentado por Fundació Balaguer Gonel Hermanos, (RE 35487 de 23.05.2016), propietarios del 74% del pleno dominio de la finca afectada.

Las tres alegaciones tienen en común las siguientes cuestiones jurídicas:

– En primer lugar ponen de manifiesto que la parcela pertenece en régimen de cotitularidad a 3 propietarios.

– Identifican catastral y registralmente la finca de su propiedad afectada por la expropiación. Ponen de manifiesto que la superficie actual de la misma es de 3.596 m² pero que con motivo de la promoción de



d'un conjunt d'habitatges socials es va cedir gratuïtament una porció d'aquesta de 571 m² per a l'obertura del carrer Llimera, límit sud de la finca actualment. Aporten pla topogràfic. Sol·liciten que aquesta superfície siga valorada incrementant així la superfície de la parcel·la a expropiar, o bé siga indemnitzada separadament l'esmentada cessió.

– Al·leguen que no hi ha declaració implícita d'utilitat pública pels motius següents:

A) Absència de marc legal que legitime l'expropiació, considerant que el municipi de Castelló de la Plana no té planejament general després de l'anul·lació del PGOU pel Tribunal Suprem i que les normes urbanístiques transitòries d'urgència aprovades per Acord de 27 de febrer de 2015, del Consell, únicament són aplicables als sòls consolidats per l'edificació que tenen la consideració de sòl urbanitzat o urbà que s'enumeren en l'article 4 i no tenen la naturalesa d'instrument de planejament. En conseqüència, l'acord adoptat per la Junta de Govern Local de 23 de març de 2016 és nul de ple dret.

B) El terreny no es troba en cap dels supòsits de l'article 103 LOTUP.

C) El procediment de taxació conjunta adoptat per acord de la Junta de Govern Local és legalment improcedent, i que l'expedient expropiatori no s'ajusta a les exigències de l'article 106 de la LOTUP en considerar que la finca no està delimitada en cap instrument de planejament vigent. Així mateix, consideren arbitrari i abusiu la remissió que fa el projecte d'expropiació a la delimitació de l'antic PERI 10 d'ús industrial que existia en l'antic PGOU de Castelló de 1984, per no tindre vigència i per tractar-se d'un terreny que no està integrat en la malla urbana i no té la consideració de sòl urbà consolidat.

Informe:

S'ha emés un informe sobre aquestes qüestions jurídiques per la tècnica d'Administració General del Negociat Administratiu de Planejament i Gestió Urbanística en data 27 de setembre de 2016.

A la primera, cal dir que en el projecte d'expropiació exposat al públic, ja apareix la cotitularitat de la finca en el percentatge següent:

Fundació Balaguer Gonel Hermanos: 74%

Maria Carmen Martínez Clausell i José Cubertorer Pesudo: 21%

Francisco José Cortés Ahicart: 5%

Aquests percentatges coincideixen amb els al·legats pels propietaris, per tant s'estima aquesta al·legació.

A la segona, la identificació cadastral i registral de la finca que fan els propietaris també coincideix amb la parcel·la descrita en el projecte d'expropiació redactat per l'Ajuntament, per tant, és procedent estimar aquest punt de l'al·legació.

Respecte del tema de la superfície de la parcel·la, tal com ja es va exposar en el projecte d'expropiació, hi ha una discrepància entre la superfície registral, 3.220 m², i la cadastral, 3.596 m², considerant-se que la correcta és la cadastral, en ajustar-se a la realitat física del terreny. Dels 571 m² que els propietaris al·leguen que pertanyien a la finca original i que van ser cedits per a la creació del carrer Llimera, aquest ajuntament no té dades per a confirmar tal afirmació, ja que els propietaris no demostren amb cap document la cessió que al·leguen i per part de l'Ajuntament no s'ha pogut comprovar tal circumstància a pesar d'haver consultat fotografies antigues. No obstant això, en el cas que la propietat aporte les proves que confirmen la cessió d'aquests 571 m² es revisarà la valoració del terreny a expropiar tenint en compte els metres cedits. Fins llavors, és procedent desestimar aquest punt de l'al·legació.

Respecte a l'última qüestió, la tècnica d'Administració General del Negociat Administratiu de Planejament i Gestió Urbanística en el seu informe de 27 de setembre de 2016 posa de manifest que les normes urbanístiques transitòries d'urgència són aprovades pel Consell, mitjançant Acord de 27 de febrer de 2015 per raons de seguretat jurídica davant de la situació urbanística generada per l'anul·lació del Pla General d'Ordenació Urbana de Castelló de la Plana pel Tribunal Suprem. Aquestes normes, tal com s'estableix en la seua memòria justificativa, pretenen exclusivament establir el mínim contingut normatiu necessari que permeta el normal exercici de les facultats urbanístiques en els sòls consolidats per l'edificació que tenen la consideració de sòl urbanitzat o urbà. Per això, «només s'inclou en la norma transitòria el que resulta

un conjunto de viviendas sociales se cedió gratuitamente una porción de la misma de 571 m² para la apertura de la calle Llimera, linde sur de la finca actualmente. Aportan plano topográfico. Solicitan que esta superficie sea valorada incrementando así la superficie de la parcela a expropiar, o bien sea indemnizada separadamente la citada cesión.

– Alegan que no existe declaración implícita de utilidad pública por los siguientes motivos:

A) Ausencia de marco legal que legitime la expropiación, considerando que el municipio de Castellón de la Plana carece de planeamiento general tras la anulación del PGOU por el Tribunal Supremo y que las normas urbanísticas transitorias de urgencia aprobadas por Acuerdo de 27 de febrero de 2015, del Consell, únicamente son aplicables a los suelos consolidados por la edificación que tienen la consideración de suelo urbanizado o urbano que se enumeran en el artículo 4 y no tienen la naturaleza de instrumento de planeamiento. En consecuencia, el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de 23 de marzo de 2016 es nulo de pleno derecho.

B) El terreno no se encuentra en ninguno de los supuestos del artículo 103 de la LOTUP.

C) El procedimiento de tasación conjunta adoptado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local es legalmente improcedente, y que el expediente expropiatorio no se ajusta a las exigencias del artículo 106 de la LOTUP al considerar que la finca no está delimitada en ningún instrumento de planeamiento vigente. Asimismo consideran arbitrario y abusivo la remisión que hace el proyecto de expropiación a la delimitación del antiguo PERI 10 de uso industrial que existía en el antiguo PGOU de Castellón de 1984, por carecer de vigencia y por tratarse de un terreno que no está integrado en la malla urbana y no tiene la consideración de suelo urbano consolidado.

Informe:

Estas cuestiones jurídicas han sido informadas por la técnica de Administración General del Negociado Administrativo de Planeamiento y Gestión Urbanística en fecha 27 de septiembre de 2016.

A la primera, cabe decir que en el proyecto de expropiación expuesto al público, ya aparece la cotitularidad de la finca en el siguiente porcentaje:

Fundación Balaguer Gonel Hermanos: 74%

Maria Carmen Martínez Clausell i José Cubertorer Pesudo: 21%

Francisco José Cortés Ahicart: 5%

Dichos porcentajes coinciden con los alegados por los propietarios, por tanto se estima esta alegación.

A la segunda, la identificación catastral y registral de la finca que hacen los propietarios también coincide con la parcela descrita en el proyecto de expropiación redactado por el Ayuntamiento, por tanto, procede estimar este punto de la alegación.

Respecto al tema de la superficie de la parcela, tal y como ya se expuso en el proyecto de expropiación, existe una discrepancia entre la superficie registral, 3.220 m², y la catastral, 3.596 m², considerándose que la correcta es la catastral, al ajustarse a la realidad física del terreno. De los 571 m² que los propietarios alegan que pertenecían a la finca original y que fueron cedidos para la creación de la calle Llimera, este Ayuntamiento no tiene datos para confirmar tal afirmación, ya que los propietarios no demuestran con ningún documento la cesión que alegan y por parte del Ayuntamiento no se ha podido comprobar tal circunstancia a pesar de haber consultado fotografías antiguas. No obstante, en el caso de que la propiedad aporte las pruebas que confirmen la cesión de estos 571 m² se revisará la valoración del terreno a expropiar teniendo en cuenta los metros cedidos. Hasta entonces, procede desestimar este punto de la alegación.

Respecto a la última cuestión, la técnica de Administración General del Negociado Administrativo de Planeamiento y Gestión Urbanística en su informe de 27 de septiembre de 2016 pone de manifiesto que las normas urbanísticas transitorias de urgencia son aprobadas por el Consell, mediante Acuerdo de 27 de febrero de 2015, por razones de seguridad jurídica ante la situación urbanística generada por la anulación del Plan General de Ordenación Urbana de Castellón de la Plana por el Tribunal Supremo. Estas normas, tal y como se establece en su memoria justificativa, pretenden exclusivamente establecer el mínimo contenido normativo necesario que permita el normal ejercicio de las facultades urbanísticas en los suelos consolidados por la edificación que tienen la consideración de suelo urbanizado o urbano. Por ello, «solo se incluye



imprescindible per a permetre un desenvolupament urbanístic temporal i a curt termini». Així, en l'article 4 de les normes, s'identifiquen els àmbits dels sòls que per estar consolidats o urbanitzats han de tindre tractament de sòl urbà. En el cas que ens ocupa, l'àmbit territorial es denomina Z-V i ve regulat en l'article 36 de les normes que conté la seua ordenança particular. Aquests àmbits territorials estan identificats en els plans que figuren en l'annex de documentació gràfica de les normes, i que per al cas de la zona verda ZV-JL/081 apareix en el pla OP 38. Per tot això, queda justificat que les normes urbanístiques transitòries d'urgència legitimen l'expropiació de la parcel·la de la seua propietat i per tant, l'Acord de la Junta de Govern Local de 23 de març de 2016 pel qual s'inicia l'expedient expropiatori i en què es declara la necessitat d'ocupació de la parcel·la i la utilitat pública reuneix els requisits de validesa i eficàcia legalment establits, per la qual cosa és procedent desestimar el punt A) d'aquesta al·legació.

Per tal consideració és procedent desestimar els punts B) i C) de l'al·legació en justificar-se que les normes urbanístiques transitòries d'urgència legitimen l'expropiació.

A més, d'aquestes qüestions comunes, la Fundació Balaguer Gonet Hermanos ha posat de manifest que consideren com a data a què ha de referir-se la valoració del terreny a expropiar el 20 d'abril de 2016, data de publicació de l'anunci d'exposició pública del projecte d'expropiació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*. Aquesta qüestió ha sigut contestada en l'informe de la tècnica d'Administració General de 27 de setembre de 2016, en què es determina que la data de valoració, segons la legislació, ha de referir-se a l'exposició al públic del projecte, si bé aquesta data ve referida a la de redacció del projecte d'expropiació, que és quan es realitza l'estudi i s'inicia el procediment de facto. És a partir de llavors quan comencen els tràmits administratius que porten a l'efectiva exposició al públic, que van des de la sol·licitud del document que acredita l'existència de crèdit pressupostari per a dur a terme l'expropiació, fins a l'acord de l'òrgan competent que aprova l'exposició al públic. Per això és impossible que coincidisca la data de redacció del projecte amb la de la publicació de l'acord d'exposició pública en el DOCV. En el cas d'aquest expedient la redacció del projecte exposat al públic és de data desembre 2015, que necessàriament és anterior al document d'existència de crèdit, que està datat en 10 de febrer 2016, l'informe jurídic és de data 23 de febrer de 2016, l'informe tècnic de 9 de març de 2016, l'informe de fiscalització de 10 de març i finalment l'acord de la Junta de Govern Local s'adopta el 23 de març de 2016. L'anunci es publica en el DOCV el 20 d'abril de 2016.

Per tot això, es considera que la data desembre 2015 no és errònia com posa de manifest la propietat ja que és la data en què es valora el bé per a procedir a elaborar el projecte i iniciar els tràmits administratius que legalment s'hi estableixen. No obstant això, l'arquitecte municipal per a l'elaboració de l'informe de contestació a les al·legacions ha tingut en compte testimonis tant de finals de 2015 com de principis de 2016.

Respecte a les qüestions tècniques, Francisco José Cortés Ahicart (RE 34631 de 18.05.2016) i María del Carmen Martínez Clausell i José Cubertorer Pesudo (RE 35477 de 23.05.2016) han al·legat que rebutgen el full d'apreuament de l'Ajuntament de Castelló de la Plana i adjunten el seu propi, en què inclouen la superfície de 571 m² cedida i que ascendeix a 2.328.121,91 €. No aporten cap informe pericial contradictori que avale la seua valoració.

La Fundació Balaguer Gonet Hermanos (RE 35487 de 23.05.2016) també rebutja el full d'apreuament municipal i aporta informe pericial contradictori, que inclou full d'apreuament en què inclouen la superfície de 571 m² cedida i que ascendeix a 2.088.447,74 €.

Informe:

En resposta a aquestes al·legacions, en data 20 de setembre de 2016, l'arquitecte municipal ha emés un informe tècnic en què s'ha realitzat una nova valoració que dona com a resultat un preu just de 417.163,69 € 5% de premi d'afecció inclòs, i el contingut del qual es transcriu literalment a continuació:

«L'arquitecte municipal que subscriu, a la vista de la sol·licitud d'informe realitzada per l'Assessoria Jurídica sobre l'informe de valoració presentat en relació amb els terrenys afectats per la zona verda

en la norma transitoria lo que resulta imprescindible para permitir un desarrollo urbanístico temporal y a corto plazo». Así, en el artículo 4 de las normas, se identifican los ámbitos de los suelos que por estar consolidados o urbanizados han de tener tratamiento de suelo urbano. En el caso que nos ocupa, el ámbito territorial se denomina Z-V y viene regulado en el artículo 36 de las normas que contiene su ordenanza particular. Estos ámbitos territoriales vienen identificados en los planos que figuran en el anexo de documentación gráfica de las normas, y que para el caso de la zona verde ZV-JL/081 aparece en el plano OP 38. Por todo ello, queda justificado que las normas urbanísticas transitorias de urgencia legitiman la expropiación de la parcela de su propiedad y por tanto, el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de marzo de 2016 por el que se inicia el expediente expropiatorio y en el que se declara la necesidad de ocupación de la parcela y la utilidad pública reúne los requisitos de validez y eficacia legalmente establecidos, por lo que procede desestimar el punto A) de esta alegación.

Por tal consideración, procede desestimar los puntos B) y C) de la alegación al justificarse que las normas urbanísticas transitorias de urgencia legitiman la expropiación.

Además de estas cuestiones comunes, la Fundación Balaguer Gonet Hermanos ha puesto de manifiesto que consideran como fecha a la que ha de referirse la valoración del terreno a expropiar el 20 de abril de 2016, fecha de publicación del anuncio de exposición pública del proyecto de expropiación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*. Esta cuestión ha sido contestada en el informe de la técnica de Administración General de 27 de septiembre de 2016, en el que se determina que la fecha de valoración, según la legislación, ha de referirse a la exposición al público del proyecto, si bien, esta fecha viene referida a la de redacción del proyecto de expropiación, que es cuando se realiza el estudio y se inicia el procedimiento de facto. Es a partir de entonces cuando empiezan los trámites administrativos que llevan a la efectiva exposición al público, que van desde la solicitud del documento que acredita la existencia de crédito presupuestario para llevar a cabo la expropiación, hasta el acuerdo del órgano competente que aprueba la exposición al público. Por ello es imposible que coincida la fecha de redacción del proyecto con la de la publicación del acuerdo de exposición pública en el DOCV. En el caso de este expediente la redacción del proyecto expuesto al público es de fecha diciembre 2015, que necesariamente es anterior al documento de existencia de crédito, que está fechado en 10 de febrero 2016, el informe jurídico es de fecha 23 de febrero de 2016, el informe técnico de 9 de marzo de 2016, el informe de fiscalización de 10 de marzo y finalmente el acuerdo de la Junta de Gobierno Local se adopta el 23 de marzo de 2016. El anuncio se publica en el DOCV el 20 de abril de 2016.

Por todo ello, se considera que la fecha diciembre 2015 no es errónea como pone de manifiesto la propiedad ya que es la fecha en que se valora el bien para proceder a elaborar el proyecto e iniciar los trámites administrativos que legalmente se establecen. No obstante, el arquitecto municipal para la elaboración del informe de contestación a las alegaciones ha tenido en cuenta testigos tanto de finales de 2015 como de principios de 2016.

Respecto a las cuestiones técnicas, Francisco José Cortés Ahicart (RE 34631 de 18.05.2016) y María del Carmen Martínez Clausell i José Cubertorer Pesudo, (RE 35477 de 23.05.2016) han alegado que rechazan la hoja de aprecio del Ayuntamiento de Castellón de la Plana y adjuntan la suya propia, en la que incluyen la superficie de 571 m² cedida y que asciende a 2.328.121,91 €. No aportan ningún informe pericial contradictorio que avale su valoración.

La Fundación Balaguer Gonet Hermanos (RE 35487 de 23.05.2016) también rechaza la hoja de aprecio municipal y aporta informe pericial contradictorio, que incluye hoja de aprecio en la que incluyen la superficie de 571 m² cedida y que asciende a 2.088.447,74 €.

Informe:

En contestación a dichas alegaciones, en fecha 20 de septiembre de 2016, por parte del arquitecto municipal, se ha emitido informe técnico en el que se ha realizado una nueva valoración que da como resultado un justiprecio de 417.163,69 € 5% de premio de afección incluido, y cuyo contenido se transcribe literalmente a continuación:

«El arquitecto municipal que suscribe, a la vista de la solicitud de informe realizada por la Asesoría Jurídica acerca del informe de valoración presentado por en relación con los terrenos afectados por la zona

ZV-JL/081 de les normes urbanístiques transitòries d'urgència de Castelló de la Plana, emet el següent

Informe

1. Delimitació de l'àmbit espacial homogeni

El tècnic que subscriu considera adequada la delimitació de l'àmbit espacial homogeni realitzada en l'anterior informe municipal, en tant que es delimita amb criteris historicourbanístics que delimiten una àrea contínua vertaderament homogènia quant a usos i intensitats.

2. Valor de repercussió de l'ús industrial

En primer lloc es fa constar que, d'acord amb Les normes urbanístiques transitòries d'urgència vigents en l'actualitat en el municipi, el sòl industrial adjacent a la parcel·la objecte de valoració es classifica com a sòl urbanitzat industrial ZI-1.

L'article 26 d'aquestes normes urbanístiques arplega l'ordenança particular ZI 1-. En el seu apartat Determinacions sobre ús i destinació del sòl i l'edificació, s'estableix per a aquesta zona urbanística: 10. Indústria. Permés en els seus tipus A, B, C i D, d'acord amb la condicions d'ús. Com es pot comprovar en l'article 12 apartat 10 d'aquestes normes, l'ús industrial comprén únicament aquestes quatre categories (A, B, C i D), i no existeix, per tant, la restricció que menciona el paràgraf primer de l'apartat 2 de l'annex F de la valoració aportada pel propietari. Manca per tant de sentit la remissió i posterior incorporació de testimonis corresponents a locals comercials, que no fa sinó incrementar ficticiament el valor en venda del sòl com demostrarem a continuació.

2.1. Valor en venda de naus industrials

Un estudi de mercat rigorós de naus industrials en situacions semblants en l'entorn pròxim (vegeu Annex I), presenta uns valors de venda entorn dels 477,65 €/m² construïts.

Es fa constar, respecte a l'estudi de mercat, que els testimonis 1 i 2 corresponen a compravendes reals, obtenint-se el valor de venda de les respectives escriptures de compravenda (vegeu annex I) datades en 2015 i facilitades pel Negociat de Gestió d'Impostos d'aquest ajuntament.

Per aquest motiu, no s'homogeneïtza el valor quant a antiguitat i conservació ni quant a data testimoni. La resta de testimonis han sigut obtinguts de pàgines web especialitzades, anàlogues a les utilitzades en la valoració aportada.

verde ZV-JL/081 de las normas urbanísticas transitorias de urgencia de Castellón de la Plana, emite el siguiente

Informe

1. Delimitación del ámbito espacial homogéneo

El técnico que suscribe considera adecuada la delimitación del ámbito espacial homogéneo realizada en el anterior informe municipal, en tanto en cuanto se delimita con criterios histórico-urbanísticos delimitando un área continua verdaderamente homogénea en cuanto a usos e intensidades.

2. Valor de repercusión del uso industrial

En primer lugar se hace constar que, de acuerdo con las normas urbanísticas transitorias de urgencia vigentes en la actualidad en el municipio, el suelo industrial adyacente a la parcela objeto de valoración se clasifica como suelo urbanizado industrial ZI-1.

El artículo 26 de dichas normas urbanísticas recoge la ordenanza particular ZI-1. En su apartado Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación, se establece para esta zona urbanística: 10. Industria. Permitido en sus tipos A, B, C y D, de acuerdo con la condiciones de uso. Como se puede comprobar en el artículo 12 apartado 10 de estas normas, el uso industrial comprende únicamente estas cuatro categorías (A, B, C y D), no existiendo, por tanto, la restricción que menciona el párrafo primero del apartado 2 del anexo F de la valoración aportada por el propietario. Carece por tanto de sentido la remisión y posterior incorporación de testigos correspondientes a locales comerciales, que no hace sino incrementar ficticiamente el valor en venta del suelo como demostraremos a continuación.

2.1. Valor en venta de naves industriales

Un estudio de mercado riguroso de naves industriales en situaciones semejantes en el entorno próximo (ver anexo I), arroja unos valores de venta en torno a los 477,65 €/m² construido.

Se hace constar, respecto al estudio de mercado, que los testigos 1 y 2 corresponden a compraventas reales, obteniéndose el valor de venta de las respectivas escrituras de compraventa (ver anexo I) fechadas en 2015 y facilitadas por el Negociado de Gestión de Impuestos de este ayuntamiento.

Por este motivo, no se homogeneiza el valor en cuanto a antigüedad y conservación ni en cuanto a fecha testigo. Los restantes testigos han sido obtenidos de páginas web especializadas, análogas a las utilizadas en la valoración aportada.

	Situació	Preu (€)	Superfície	Antiguitat i conservació	Data testimoni	Superfície	Valor unitari (€/m ²)	Valor unitari homogeneïtzat (€/m ²)
Testimoni 1	Av. Benicàssim, 24	275.000	820,00	1,00	1,00	1,10	335,37	368,90
Testimoni 2	Castell Vell, 187	605.000	1.326,00	1,00	1,00	1,20	456,26	547,51
Testimoni 3	Av. Castell Vell, cantó Quadra Borriolenc	228.463	711,00	1,33	0,85	1,10	321,33	399,59
Testimoni 4	Av. Barcelona, 56	130.000	300,00	1,33	0,85	0,95	433,33	465,39
Testimoni 5	c/ Riu Segre, cantó Av. Riu Sec	150.000	337,00	1,33	0,85	0,95	445,10	478,03
Testimoni 6	Carrer 261, 37	250.000	466,00	1,33	0,85	1,00	536,48	606,49
TOTAL							477,65	477,65

* * * * *

	Situación	Precio (€)	Superficie	Antigüedad y conservación	Fecha testigo	Superficie	Valor unitario (€/m ²)	Valor unitario homogeneizado (€/m ²)
Testigo 1	Avda. Benicasim, 24	275.000	820,00	1,00	1,00	1,10	335,37	368,90
Testigo 2	Castell Vell, 187	605.000	1.326,00	1,00	1,00	1,20	456,26	547,51
Testigo 3	Avda. Castell Vell, esq. Cuadra Borriolenc	228.463	711,00	1,33	0,85	1,10	321,33	399,59
Testigo 4	Avda. Barcelona, 56	130.000	300,00	1,33	0,85	0,95	433,33	465,39
Testigo 5	c/ Riu Segre, esq. Avda. Riu Sec	150.000	337,00	1,33	0,85	0,95	445,10	478,03
Testigo 6	Calle 261, 37	250.000	466,00	1,33	0,85	1,00	536,48	606,49
TOTAL							477,65	477,65

Fig.1. Estudi de mercat

Fig.1. Estudio de mercado



L'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació dels testimonis d'ofertes proposada en l'informe aportat per la propietat, s'ha realitzat a partir de l'expressió arrellegada a aquest efecte en l'article 24.2 del Reglament de valoracions, tractant-se en tots els casos d'edificacions amb una antiguitat aproximada de 25 anys. Considerant una vida útil dels edificis industrials i immobles lligats a una explotació econòmica de 35 anys (d'acord amb el que disposa l'article 19 de l'Ordre ECO/805/2003 vigent), adoptem el coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació (annex II del Reglament de valoracions) corresponent al 71% de la vida útil de l'immoble per a la mencionada antiguitat de 25 anys:

Per a homogeneïtzar per superfícies s'ha considerat, com a producte immobiliari més probable, una nau industrial de 450 m² construïts, adoptant-se una depreciació/apreciació d'un 10 % cada 300 m² de nau basant-se en les dades obtingudes d'un estudi més ampli de les ofertes immobiliàries en la zona.

2.2. Valor de la construcció per a l'ús industrial

Per a obtenir el valor de construcció de nau industrial, s'efectua consulta verbal al Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials, el qual ens facilita un pressupost d'execució material orientatiu de 170 €/m² construïts per a una nau industrial tipus, i uns honoraris professionals estimats de 18,00 €/m².

Aplicant a aquest valor les despeses generals (15%), el benefici industrial (6 %), els tributs (3,75%) i els honoraris professionals (18,00 €/m²), en aplicació del que disposa l'article 21.1 del Reglament de valoracions, obtenim un valor de construcció de 230,07 €/m².

2.3. Càlcul del valor de repercussió del sòl industrial

Aplicant la fórmula del valor de repercussió del sòl per a l'ús industrial basant-se en les dades obtingudes en els apartats anteriors, obtenim un valor de repercussió per a aquesta classificació de sòl de:

$$Vrs = (Vm/K) - Vc = 477,65 \text{ €/m}^2 / 1,20 - 230,07 \text{ €/m}^2 = 167,97 \text{ €/m}^2$$

on Vm és el valor de mercat de les naus industrials, K és el coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals i el benefici empresarial de l'activitat normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat, i Vc és el cost de construcció incloses les despeses necessàries.

3. Valor de repercussió de l'ús residencial

3.1. Valor en venda

Per a obtenir el valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús residencial, es realitza un nou estudi de mercat, basat en la seua totalitat en compravendes reals d'immobles situats en un àmbit molt pròxim a la parcel·la que es pretén valorar i en un període de temps inferior a un any des de la data de la valoració, segons dades facilitades per la Gerència Territorial de Cadastre de Castelló. Aquest estudi ens proporciona un valor en venda dels habitatges en la zona de 908,24 €/m².

La homogeneización por antigüedad y estado de conservación de los testigos de ofertas propuesta en el informe aportado por la propiedad, se ha realizado a partir de la expresión recogida a tal efecto en el artículo 24.2 del Reglamento de valoraciones, tratándose en todos los casos de edificaciones con una antigüedad aproximada de 25 años. Considerando una vida útil de los edificios industriales e inmuebles ligados a una explotación económica de 35 años (de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 19 de la Orden ECO/805/2003 vigente), adoptamos el coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (anexo II del Reglamento de valoraciones) correspondiente al 71% de la vida útil del inmueble para la mencionada antigüedad de 25 años:

Para homogeneizar por superficies se ha considerado, como producto inmobiliario más probable, una nave industrial de 450 m² construidos, adoptándose una depreciación/apreciación de un 10 % cada 300 m² de nave en base a los datos obtenidos de un estudio más amplio de las ofertas inmobiliarias en la zona.

2.2. Valor de la construcción para el uso industrial

Para obtener el valor de construcción de nave industrial, se efectúa consulta verbal al Colegio Oficial de Ingenieros Industriales, el cual nos facilita un presupuesto de ejecución material orientativo de 170 €/m² construidos para una nave industrial tipo, y unos honorarios profesionales estimados de 18,00 €/m².

Aplicando a este valor los gastos generales (15%), el beneficio industrial (6%), los tributos (3,75%) y los honorarios profesionales (18,00 €/m²), en aplicación de lo dispuesto en el artículo 21.1 del Reglamento de valoraciones, obtenemos un valor de construcción de 230,07 €/m².

2.3. Cálculo del valor de repercusión del suelo industrial

Aplicando la fórmula del valor de repercusión del suelo para el uso industrial en base a los datos obtenidos en los apartados anteriores, obtenemos un valor de repercusión para esta clasificación de suelo de:

$$Vrs = (Vm/K) - Vc = 477,65 \text{ €/m}^2 / 1,20 - 230,07 \text{ €/m}^2 = 167,97 \text{ €/m}^2$$

donde Vm es el valor de mercado de las naves industriales, K es el coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales y el beneficio empresarial de la actividad normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad, y Vc es el coste de construcción incluidos los gastos necesarios.

3. Valor de repercusión del uso residencial

3.1. Valor en venta

Para obtener el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso residencial, se realiza un nuevo estudio de mercado, basado en su totalidad en compraventas reales de inmuebles situados en un ámbito muy próximo a la parcela que se pretende valorar y en un periodo de tiempo inferior a un año desde la fecha de la valoración, según datos facilitados por la Gerencia Territorial de Catastro de Castellón. Este estudio nos proporciona un valor en venta de las viviendas en la zona de 908,24 €/m².

	Situació	Preu (€)	Superfície	Antiguitat i conservació	Data testimoni	Superfície	Localització	Valor unitari (€/m ²)	Valor unitari homogeneïtzat (€/m ²)
Testimoni 1	C/ Benifazar, 1	30.000	170,00	1,7021	1,00	1,00	1,35	176,47	405,50
Testimoni 2	C/ Filipines, 25	53.000	169,00	1,4834	1,00	1,25	1,25	313,61	726,89
Testimoni 3	C/ Mindanao, 13	25.000	110,00	1,7021	1,00	1,00	1,25	227,27	435,20
Testimoni 4	C/ Benitandús, 36	125.025	258,00	1,7478	1,00	1,15	1,15	484,59	1.288,14
Testimoni 5	C/ Riu Segura, 9	70.000	149,00	1,7478	1,00	1,20	1,25	469,80	1.231,67
Testimoni 6	C/ Sant Pau, 68	57.000	94,00	1,7021	1,00	1,15	1,35	606,38	1362,02
TOTAL								908,24	908,24

	Situación	Precio (€)	Superficie	Antigüedad y conservación	Fecha testigo	Superficie	Lolalización	Valor unitario (€/m ²)	Valor unitario homogeneizado (€/m ²)
Testigo 1	C/ Benifazar, 1	30.000	170,00	1,7021	1,00	1,00	1,35	176,47	405,50
Testigo 2	C/ Filipinas, 25	53.000	169,00	1,4834	1,00	1,25	1,25	313,61	726,89
Testigo 3	C/ Mindanao, 13	25.000	110,00	1,7021	1,00	1,00	1,25	227,27	435,20
Testigo 4	C/ Benitandús, 36	125.025	258,00	1,7478	1,00	1,15	1,15	484,59	1.288,14
Testigo 5	C/ Rio Segura, 9	70.000	149,00	1,7478	1,00	1,20	1,25	469,80	1.231,67
Testigo 6	C/ San Pablo, 68	57.000	94,00	1,7021	1,00	1,15	1,35	606,38	1362,02
TOTAL								908,24	

Fig. 2. Estudi de mercat

L'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació dels testimonis d'ofertes s'ha realitzat novament a partir de l'expressió arrellegada a aquest efecte en l'article 24.2 del Reglament de valoracions, considerant una vida útil per als edificis d'ús residencial de 100 anys (d'acord amb el que disposa l'article 19 de l'Ordre ECO 805/2003/ vigent):

	β	F	$\beta * F$	$I - \beta * F$	Vv'
15 anys	0,5431	0,6	0,3259	0,67414	1,4834
50 anys	0,6875	0,6	0,4125	0,5875	1,7021
55 anys	0,7131	0,6	0,4279	0,57214	1,7478

Per a homogeneïtzar per superfícies s'ha considerat, com a producte immobiliari més probable en la zona, un habitatge unifamiliar entre mitgeres de 180 m² construïts en 2 o 3 plantes, adoptant-se una depreciació/apreciació d'un 10% cada 50 m² construïts, basant-se en les dades obtingudes d'un estudi més ampli de les ofertes immobiliàries en la zona.

3.2. Valor de la construcció per a l'ús residencial

Basant-se en els mòduls utilitzats pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana, el pressupost d'execució material d'un habitatge de nova planta se situa entorn dels 416,40 €/m².

Incrementat aquest valor amb les despeses generals (15%), el benefici industrial (6%), els tributs (3,75%) i els honoraris professionals (12%), obtenim un valor de construcció de 569,43 €/m².

3.3. Càlcul del valor de repercussió del sòl residencial

Aplicant la fórmula del valor de repercussió del sòl per a l'ús residencial basant-se en les dades obtingudes en els apartats anteriors, obtenim un valor per a aquesta classificació de sòl de:

$$Vrs = (Vm/K) - Vc = 908,24 \text{ €/m}^2 / 1,20 - 569,43 \text{ €/m}^2 = 187,44 \text{ €/m}^2$$

on Vm és el valor de mercat dels habitatges, K és el coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals i el benefici empresarial de l'activitat normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat, i Vc és el cost de construcció inclosos les despeses necessàries.

4. Càlcul de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'àmbit

Per a obtenir l'edificabilitat total industrial de l'àmbit homogeni, multipliquem la superfície neta industrial pel coeficient d'edificabilitat establert en les NUTU per a la subzona ZI-1.

Per a l'edificabilitat residencial es realitza un estudi de les illes i parcel·les d'aquest ús, d'acord amb els paràmetres establerts en les NUTU per a la subzona Z-4 en què s'inclou, obtenint les edificabilitats següents per illes i totals:

Fig. 2. Estudio de mercado

La homogeneización por antigüedad y estado de conservación de los testigos de ofertas se ha realizado nuevamente a partir de la expresión recogida a tal efecto en el artículo 24.2 del Reglamento de Valoraciones, considerando una vida útil para los edificios de uso residencial de 100 años (de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 19 de la Orden ECO/805/2003 vigente):

	β	F	$\beta * F$	$I - \beta * F$	Vv'
15 años	0,5431	0,6	0,3259	0,67414	1,4834
50 años	0,6875	0,6	0,4125	0,5875	1,7021
55 años	0,7131	0,6	0,4279	0,57214	1,7478

Para homogeneizar por superficies se ha considerado, como producto inmobiliario más probable en la zona, una vivienda unifamiliar entre medianeras de 180 m² construidos en 2 ó 3 plantas, adoptándose una depreciación/apreciación de un 10 % cada 50 m² construidos, en base a los datos obtenidos de un estudio más amplio de las ofertas inmobiliarias en la zona.

3.2. Valor de la construcción para el uso residencial

En base a los módulos utilizados por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, el presupuesto de ejecución material de una vivienda de nueva planta se sitúa en torno a los 416,40 €/m².

Incrementado este valor con los gastos generales (15%), el beneficio industrial (6%), los tributos (3,75%) y los honorarios profesionales (12%), obtenemos un valor de construcción de 569,43 €/m².

3.3. Cálculo del valor de repercusión del suelo residencial

Aplicando la fórmula del valor de repercusión del suelo para el uso residencial en base a los datos obtenidos en los apartados anteriores, obtenemos un valor para esta clasificación de suelo de:

$$Vrs = (Vm/K) - Vc = 908,24 \text{ €/m}^2 / 1,20 - 569,43 \text{ €/m}^2 = 187,44 \text{ €/m}^2$$

donde Vm es el valor de mercado de las viviendas, K es el coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales y el beneficio empresarial de la actividad normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad, y Vc es el coste de construcción incluidos los gastos necesarios.

4. Cálculo de la edificabilidad media ponderada del ámbito

Para obtener la edificabilidad total industrial del ámbito homogéneo, multiplicamos la superficie neta industrial por el coeficiente de edificabilidad establecido en las NUTU para la subzona ZI-1.

Para la edificabilidad residencial se realiza un estudio de las manzanas y parcelas de este uso, de acuerdo a los parámetros establecidos en las NUTU para la subzona Z-4 en la que se incluye, obteniendo las siguientes edificabilidades por manzanas y totales:



	Superfície (m ² s)	Núm. plantes	Edificabilitat (m ² tR)
Illa Nord	1.491,57	3	4.474,71
	777,00	1	777,00
Illa Sud	3.022,65	2	6045,30
	756,00	2	1512,00
Total			12.809,01

D'aquesta manera, l'edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni, segons l'article 21 del Reglament de valoracions, seria la següent:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

on

EM = edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl

E_i = edificabilitat assignada a cada parcel·la i, integrada en l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl

S_i = superfície de sòl de cada parcel·la i, en metres quadrats

VRS_i = valor de repercussió del sòl corresponent a l'ús assignat a cada parcel·la i, en euros per metre quadrat d'edificació

VRS_r = valor de repercussió del sòl corresponent a l'ús de referència adoptat per la legislació urbanística per a la comparació amb la resta d'usos, en euros per metre quadrat d'edificació

SA = superfície de sòl de l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats

SD = superfície de sòl dotacional públic existent en l'àmbit espacial homogeni ja afectat a la seua destinació, en metres quadrats.

Introduint en l'expressió anterior les dades obtingudes en els apartats anteriors i les superfícies, SA, i SD considerades en l'anterior informe municipal, obtenim una edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni de:

$$\left((70.619,19 \text{ m}^2\text{tI} \times 1,00 \times 167,97 \text{ €/m}^2\text{tI}) + (12.809,91 \text{ m}^2\text{tR} \times 187,44 \text{ €/m}^2\text{t}) \right) / 167,97 \text{ €/m}^2\text{t/m}^2\text{s} / 86.868,93 \text{ m}^2\text{s} = 0,9775 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

4. Valoració del sòl

Considerant que es tracta d'una parcel·la de 3.596,00 m²s, amb unes despeses d'urbanització pendents (segons informe municipal) de 193.130,92 €, el valor del sòl que s'ha d'expropiar és de:

$$(3.596,00 \text{ m}^2\text{s} \times 0,9775 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} \times 167,97 \text{ €/m}^2\text{t}) - 193.130,92 \text{ €} = 397.298,75 \text{ €}$$

la qual cosa resulta ser un valor molt semblant a l'obtingut en l'informe municipal previ.

5. Valor d'expropiació

Aplicant a la valoració el premi d'afecció corresponent a un 5% del valor, obtenim un valor d'expropiació de:

$$397.298,75 \text{ €} \times 1,05 = 417.163,69 \text{ €}$$

6. Anàlisi dels resultats obtinguts

El valor de mercat obtingut a partir de l'estudi realitzat reflecteix un valor ajustat a la realitat econòmica i urbanística de l'any 2015, en plena crisi econòmica i amb els preus dels habitatges en constant i progressiu descens.

D'altra banda, el valor residual del sòl obtingut per a l'ús residencial en la zona és, com no podria ser d'una altra forma, inferior al de l'ús industrial, tenint en compte que es tracta d'un àmbit predominantment industrial, amb un xicotet teixit residencial en el seu interior. L'existència de naus compartint vial amb habitatges, la secció insuficient dels viaris per a donar servei a ambdós usos provocant estacionaments freqüents en doble fila, la circulació habitual de vehicles de càrrega per la zona, unit a la contaminació acústica i atmosfèrica són, entre d'altres, factors que contribueixen a la depreciació del valor de l'ús residencial.

	Superfície (m ² s)	Núm. plantas	Edificabilidad (m ² tR)
Manzana Norte	1.491,57	3	4.474,71
	777,00	1	777,00
Manzana Sur	3.022,65	2	6045,30
	756,00	2	1512,00
Total			12.809,01

De este modo, la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, según el art. 21 del Reglamento de valoraciones, sería la siguiente:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

donde

EM = edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo

E_i = edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo

S_i = superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados

VRS_i = valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación

VRS_r = valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación,

SA = superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados

SD = superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

Introduciendo en la expresión anterior los datos obtenidos en los apartados anteriores y las superficies, SA, y SD consideradas en el anterior informe municipal, obtenemos una edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo de:

$$\left((70.619,19 \text{ m}^2\text{tI} \times 1,00 \times 167,97 \text{ €/m}^2\text{tI}) + (12.809,91 \text{ m}^2\text{tR} \times 187,44 \text{ €/m}^2\text{t}) \right) / 167,97 \text{ €/m}^2\text{t/m}^2\text{s} / 86.868,93 \text{ m}^2\text{s} = 0,9775 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

4. Valoración del suelo

Considerando que se trata de una parcela de 3.596,00 m²s, con unos gastos de urbanización pendientes (según informe municipal) de 193.130,92 €, el valor del suelo a expropiar es de:

$$(3.596,00 \text{ m}^2\text{s} \times 0,9775 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} \times 167,97 \text{ €/m}^2\text{t}) - 193.130,92 \text{ €} = 397.298,75 \text{ €}$$

lo que resulta ser un valor muy semejante al obtenido en el informe municipal previo.

5. Valor de expropiación

Aplicando a la valoración el premio de afección correspondiente a un 5% del valor, obtenemos un valor de expropiación de:

$$397.298,75 \text{ €} \times 1,05 = 417.163,69 \text{ €}$$

6. Análisis de los resultados obtenidos

El valor de mercado obtenido a partir del estudio realizado refleja un valor ajustado a la realidad económica y urbanística del año 2015, en plena crisis económica y con los precios de las viviendas en constante y progresivo descenso.

Por otra parte, el valor residual del suelo obtenido para el uso residencial en la zona es, como no podría ser de otra forma, inferior al del uso industrial, teniendo en cuenta que se trata de un ámbito predominantemente industrial, con un pequeño tejido residencial en su interior. La existencia de naves compartiendo vial con viviendas, la sección insuficiente de los viarios para dar servicio a ambos usos provocando estacionamientos frecuentes en doble fila, la circulación habitual de vehículos de carga por la zona, unido a la contaminación acústica y atmosférica son, entre otros, factores que contribuyen a la depreciación del valor del uso residencial.

En aquestes condicions, no pareix raonable que l'ús residencial, clarament minoritari quant a superfície, pugua incrementar el valor de repercussió de venda en l'àmbit, sinó més aïna al contrari, com s'arregla en aquest informe i en l'informe municipal previ.

D'altra banda, les dades procedents de compravendes reals de l'un i l'altre ús, realitzades durant l'últim any i aportades al present informe, avalen els resultats obtinguts.

La qual cosa s'informa als efectes oportuns.»

A la vista d'aquest informe, es desestimen les qüestions tècniques alegades pels propietaris.

II. A fi de complir amb el que disposa l'article 32.1 del Reglament Hipotecari (Decret de 14.02.1947) i l'article 22.1 de les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, per part de l'Ajuntament s'ha sol·licitat del Registre de la Propietat número 2 de Castelló l'emissió de certificat de domini i càrregues de la finca afectada per l'expropiació.

A la vista de l'esmentat certificat de domini i càrregues que hi ha en l'expedient, la relació definitiva d'afectats és la següent:

Núm. ordre	Finca registral	Titular	DNI/CIF	Titularitat
1	5.167	Fundació Balaguer Gonel Hermanos	G-12026092	74 %
		M. Carmen Martínez Clausell José Cubertorer Pesudo	18912558A 18900854Y	21 %
		Francisco José Cortés Ahicart	18969551W	5 %

III. Seguint el que disposa la legislació expropiatòria, es procedix a determinar el preu just que correspon a la finca, que a la vista de l'informe de l'arquitecte municipal de 20 de setembre de 2016 en què s'han estudiat les alegacions presentades és de 417.163,69 €, 5% premi d'afecció inclòs.

Núm. ordre	Finca registral	Titular	DNI/CIF	Preu just
1	5.167	Fundació Balaguer Gonel Hermanos	G-12026092	308.701,13 €
		M. Carmen Martínez Clausell José Cubertorer Pesudo	18912558A 18900854Y	43.802,19 € 43.802,18 €
		Francisco José Cortés Ahicart	18969551W	20.858,19 €
		Total		417.163,69 €

IV. Decretada la nul·litat de l'aprovació definitiva del Pla General d'Ordenació Urbana de Castelló de la Plana de 2000, per Acord del Consell de data 27 de febrer de 2015, s'aproven les normes urbanístiques transitòries d'urgència per al municipi de Castelló de la Plana, que en l'article 36 regula l'ordenança particular Z-V relativa a les zones verdes.

V. Del que disposa l'article 103 de la LOTUP, es desprén que l'Administració podrà expropiar els terrenys dotacionals previstos en els plans.

VI. De l'article 106 de la LOTUP es desprén que l'administració expropiant finalitzarà l'expedient de tasació conjunta mitjançant una resolució motivada. Aquesta resolució legitimarà l'ocupació dels béns o drets afectats, amb el pagament previ o depòsit de l'import íntegre de la valoració establida i produirà els efectes previstos en la Llei d'Expropiació Forçosa. Les persones interessades podran impugnar la resolució davant del Jurat Provincial d'Expropiació Forçosa a l'efecte de revisar el preu just. En aquest cas, l'Administració traslladarà l'expedient a aquest últim.

En estas condiciones, no parece razonable que el uso residencial, claramente minoritario en cuanto a superficie, pueda incrementar el valor de repercusión de venta en el ámbito, sino más bien al contrario, como se recoge en el presente informe y en el informe municipal previo.

Por otra parte, los datos procedentes de compraventas reales de uno y otro uso, realizadas durante el último año y aportadas al presente informe, avalan los resultados obtenidos.

Lo que se informa a los efectos oportunos.»

A la vista de este informe, se desestiman las cuestiones técnicas alegadas por los propietarios.

II. A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 32.1 del Reglamento hipotecario (Decreto de 14.02.1947) y artículo 22.1 de las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, por parte del Ayuntamiento se ha solicitado del Registro de la Propiedad número 2 de Castellón la emisión de certificado de dominio y cargas de la finca afectada por la expropiación.

A la vista del citado certificado de dominio y cargas que obra en el expediente, la relación definitiva de afectados es la siguiente:

Núm. orden	Finca registral	Titular	DNI/CIF	Titularidad
1	5.167	Fundación Balaguer Gonel Hermanos	G-12026092	74 %
		M. Carmen Martínez Clausell José Cubertorer Pesudo	18912558A 18900854Y	21 %
		Francisco José Cortés Ahicart	18969551W	5 %

III. Siguiendo lo dispuesto en la legislación expropiatoria, se procede a determinar el justiprecio que corresponde a la finca, que a la vista del informe del arquitecto municipal de 20 de septiembre de 2016 en el que se han estudiado las alegaciones presentadas, es de 417.163,69 €, 5% premio de afección incluido.

Núm. orden	Finca registral	Titular	DNI/CIF	Justiprecio
1	5.167	Fundación Balaguer Gonel Hermanos	G-12026092	308.701,13 €
		M. Carmen Martínez Clausell José Cubertorer Pesudo	18912558A 18900854Y	43.802,19 € 43.802,18 €
		Francisco José Cortés Ahicart	18969551W	20.858,19 €
		Total		417.163,69 €

IV. Decretada la nul·litat de la aprovació definitiva del Pla General d'Ordenació Urbana de Castelló de la Plana de 2000, per Acuerdo del Consell de fecha 27 de febrero de 2015, se aprueban las normas urbanísticas transitorias de urgencia para el municipio de Castellón de la Plana, que en su artículo 36 regula la Ordenanza particular Z-V relativa a las Zonas Verdes.

V. De lo dispuesto en el artículo 103 de la LOTUP, se desprende que la Administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes.

VI. Del artículo 106 de la LOTUP se desprende que la administración expropiante finalizará el expediente de tasación conjunta mediante resolución motivada. Esta resolución legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos en la Ley de Expropiación Forzosa. Los interesados podrán impugnar la resolución ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa a efectos de revisar el justiprecio. En este caso, la Administración dará traslado del expediente a este último.



VII. D'acord amb l'article 48 de la Llei d'Expropiació Forçosa, Llei 16 de desembre de 1954, una vegada determinat el preu just, es procedirà al pagament de la quantitat que resultara en el termini de sis mesos.

VIII. De l'article 127.1.d de la Llei reguladora de les bases de règim local es desprèn que correspon a la Junta de Govern Local les aprovacions d'entre d'altres, els instruments de gestió.

En relació amb tot això, vistos els preceptes esmentats, l'informe de l'arquitecte municipal de data 20 de setembre de 2016, l'informe de la tècnica d'Administració General del Negociat Administratiu de Planejament i Gestió Urbanística de 27 de setembre de 2016, i l'informe favorable de Fiscalització Limitada de la Intervenció General Municipal de data 4 d'octubre de 2016, a proposta del regidor delegat de Drets i Serveis, s'acorda:

Primer

Estimar parcialment les alegacions formulades per Francisco José Cortés Ahicart, María del Carmen Martínez Clausell i José Cubertorer Pesudo i per la Fundació Balaguer Gonet Hermanos pels motius jurídics i tècnics anteriorment exposats.

Segon

Aprovar definitivament el projecte d'expropiació, per taxació conjunta, per a l'obtenció de la finca registral número 5.167 de 3.596 m² que completa la superfície de la zona verda ZV-JL/081, situada davant de l'Hospital General de Castelló, entre l'avinguda de Benicàssim i l'antiga N-340, a què s'ha incorporat el full d'apreuament resultant de la nova valoració de l'arquitecte municipal i la relació definitiva d'afectats que es determina en aquest acord.

Tercer

Autoritzar i disposar la despesa de 417.163,69 € que ascendeix el preu just corresponent a la finca afectada per l'esmentada expropiació.

Quart

Reconèixer l'obligació als titulars de béns i drets que figuren en la relació que es detalla a continuació, en concepte de preu just, pels imports que individualment figuren en l'esmentada relació i que ascendeixen a un total de 417.163,69 € a fi de que pugui ser ordenat el pagament d'aquest preu just en favor dels beneficiaris o, si és el cas, consignar-ho en la caixa de dipòsits de la Tresoreria Municipal, i procedir a alçar les actes de pagament corresponents.

Núm. ordre	Finca registral	Titular	DNI/CIF	Preu just
1	5.167	Fundació Balaguer Gonet Hermanos	G-12026092	308.701,13 €
		M. Carmen Martínez Clausell	18912558A	43.802,19 €
		José Cubertorer Pesudo	18900854Y	43.802,18 €
		Francisco José Cortés Ahicart	18969551W	20.858,19 €
		Total		417.163,69 €

Cinqué

Notificar aquest acord als interessats, junt amb el full d'apreuament, que disposaran d'un mes per a acceptar aquest full o rebutjar-lo i formular el seu propi, i en aquest cas es traslladarà l'expedient al Jurat Provincial d'Expropiació Forçosa perquè fixe el preu just, considerant-se el silenci de l'interessat com a acceptació de la valoració municipal.

Sisé

Traslladar aquest acord al director de l'Oficina de Comptabilitat i Gestió Pressupostària, a la Intervenció General i a la Tresoreria Municipal d'aquest ajuntament perquè realitzen les actuacions corresponents.»

La qual cosa es fa pública als efectes del que disposa l'article 106.8 de la Llei 5/2014, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la Comunitat Valenciana, de 25 de juliol, del qual es desprèn que les persones interessades podran impugnar la resolució, davant del Jurat Provin-

VII. De acuerdo con el artículo 48 de la Ley de Expropiación Forzosa, Ley 16 de diciembre de 1954, una vez determinado el justo precio, se procederá al pago de la cantidad que resultare en el plazo de seis meses.

VIII. Del artículo 127.1.d de la Ley reguladora de las bases de régimen local se desprende que corresponde a la Junta de Gobierno Local las aprobaciones de, entre otros, los instrumentos de gestión.

En relación con todo ello, vistos los preceptos citados, el informe del arquitecto municipal de fecha 20 de septiembre de 2016, el informe de la técnica de Administración General del Negociado Administrativo de Planeamiento y Gestión Urbanística de 27 de septiembre de 2016, y el informe favorable de Fiscalización Limitada de la Intervención General Municipal de fecha 4 de octubre de 2016, a propuesta del concejal delegado de Derechos y Servicios, se acuerda:

Primero

Estimar parcialmente las alegaciones formuladas por Francisco José Cortés Ahicart, María del Carmen Martínez Clausell y José Cubertorer Pesudo y por la Fundación Balaguer Gonet Hermanos por los motivos jurídicos y técnicos anteriormente expuestos.

Segundo

Aprobar definitivamente el proyecto de expropiación, por tasación conjunta, para la obtención de la finca registral número 5.167 de 3.596 m² que completa la superficie de la zona verde ZV-JL/081, situada frente al Hospital General de Castellón, entre la avenida de Benicàssim y la antigua N-340, al que se ha incorporado la hoja de aprecio resultante de la nueva valoración del arquitecto municipal y la relación definitiva de afectados que se determina en este acuerdo.

Tercero

Autorizar y disponer el gasto de 417.163,69 € a que asciende el justiprecio correspondiente a la finca afectada por la citada expropiación.

Cuarto

Reconocer la obligación a los titulares de bienes y derechos que figuran en la relación que se detalla a continuación, en concepto de justiprecio, por los importes que individualmente figuran en la citada relación y que ascienden a un total de 417.163,69 € con objeto de que pueda ser ordenado el pago de dicho justiprecio en favor de los beneficiarios o, en su caso, consignarlo en la caja de depósitos de la Tesorería Municipal, y proceder a levantar las actas de pago correspondientes.

Núm. orden	Finca registral	Titular	DNI/CIF	Justiprecio
1	5.167	Fundación Balaguer Gonet Hermanos	G-12026092	308.701,13 €
		M. Carmen Martínez Clausell	18912558A	43.802,19 €
		José Cubertorer Pesudo	18900854Y	43.802,18 €
		Francisco José Cortés Ahicart	18969551W	20.858,19 €
		Total		417.163,69 €

Quinto

Notificar este acuerdo a los interesados, junto a la hoja de aprecio, que dispondrán de un mes para aceptar dicha hoja o rechazarla y formular la suya propia, en cuyo caso se trasladará el expediente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa para que fije el justiprecio, considerándose el silencio del interesado como aceptación de la valoración municipal.

Sexto

Dar traslado del presente acuerdo al director de la Oficina de Contabilidad y Gestión Presupuestaria, a la Intervención General y a la Tesorería Municipal de este ayuntamiento para que realicen las actuaciones correspondientes.»

Lo que se hace público a efectos de lo dispuesto en el artículo 106.8 de la Ley 5/2014, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana, de 25 de julio, del que se desprende que los interesados podrán impugnar la resolución, ante el Jurado Provincial de



cial d'Expropiació Forçosa, a l'efecte de revisar el preu just. A la vista dels articles 121 i ss de la Llei 39/2015, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, d'1 d'octubre, el termini per a la interposició del recurs serà d'un mes comptador des de l'endemà del rebut d'aquesta notificació. Transcorregut el termini sense haver-se interposat cap recurs, la resolució serà ferma a tots els efectes.

Castelló de la Plana, 3 de novembre de 2016.– El regidor delegat d'Ordenació del Territori, Mobilitat i Àrea Metropolitana: Rafael Simó Sancho.

Expropiación Forzosa, a efectos de revisar el justiprecio. A la vista de los artículos 121 y ss de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de 1 de octubre, el plazo para la interposición del recurso será de un mes contado a partir del siguiente al del recibo de la presente notificación. Transcurrido dicho plazo sin haberse interpuesto recurso, la resolución será firme a todos los efectos.

Castellón de la Plana, 3 de noviembre de 2016.– El concejal delegado de Ordenación del Territorio, Movilidad y Área Metropolitana: Rafael Simó Sancho.