



**INFORME DEL ÀREA DE URBANISMO Y SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES**

ASUNTO	Informe de valoración de terrenos para la ejecución del proyecto de obras para la ejecución de la rotonda sita en avd. d'Europa (antigua ctra N-332) cruce con avd. Sant Pere, del término municipal de l'Alfàs del Pi (Alicante).
EXPT MUNICIPAL	BAS/1962/2021
EXPT RELACIONADO	PROY/1/2021

Vista la Providencia de inicio, firmada con fecha 19 de julio de 2021, por parte de la Concejalía delegada de Urbanismo y que consta en el expediente administrativo de referencia, donde se solicita iniciar el correspondiente expediente de expropiación forzosa por parte de este Ayuntamiento, y de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo nº 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015), así como lo dispuesto en el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (DOGV núm. 9129, de fecha 16/07/2021), así como lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 16 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo; por parte del Arquitecto municipal que suscribe, se emite la presente:

**HOJA DE APRECIO**

**1.- ANTECEDENTES.**

- La Junta de Gobierno local, en sesión extraordinaria de fecha 9 de febrero de 2021, aprobó inicialmente el proyecto técnico denominado "Mejora de la movilidad urbana entre el centro urbano y la playa del Albir a través de la reordenación del tráfico rodado y la permeabilidad peatonal y cicloturista. Fase II" en l'Alfàs del Pi, redactado por los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos D<sup>a</sup> Catalina García Pastor y D. José Ramón García Pastor, en nombre de la mercantil Consultores Asociados Ingeniería y Urbanismo S.L. (CAINUR, S.L.), y cuyo presupuesto de ejecución total asciende a la cantidad de 1.491.091,93 euros (IVA incluido).

- Según consta en el BOP de Alicante núm. 34, de fecha 19 de febrero de 2021, el indicado documento técnico se somete al trámite de información pública por plazo de veinte días contados a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, pudiendo ser consultado (PROY/1/2021), en la página web municipal [www.lalfas.es](http://www.lalfas.es) y en las dependencias de Urbanismo del Ayuntamiento, en horario de atención al público, para la presentación, en su caso, de las alegaciones, sugerencias o reclamaciones que se estimen pertinentes, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 173 de Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

- Con fecha 3 de agosto de 2021, la Junta de Gobierno local, en sesión ordinaria aprobó definitivamente el proyecto técnico denominado "Mejora de la movilidad urbana entre el centro urbano y la playa del Albir a través de la reordenación del tráfico rodado y la permeabilidad peatonal y cicloturista. Fase II" en l'Alfàs del Pi, redactado por los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos D<sup>a</sup> Catalina García Pastor y D. José Ramón García Pastor, en nombre de la mercantil Consultores Asociados Ingeniería y Urbanismo S.L. (CAINUR, S.L.), y cuyo presupuesto de ejecución total asciende a la cantidad de 1.491.091,93 euros, IVA incluido (BOP de Alicante núm. 153, de fecha 13 de agosto de 2021).

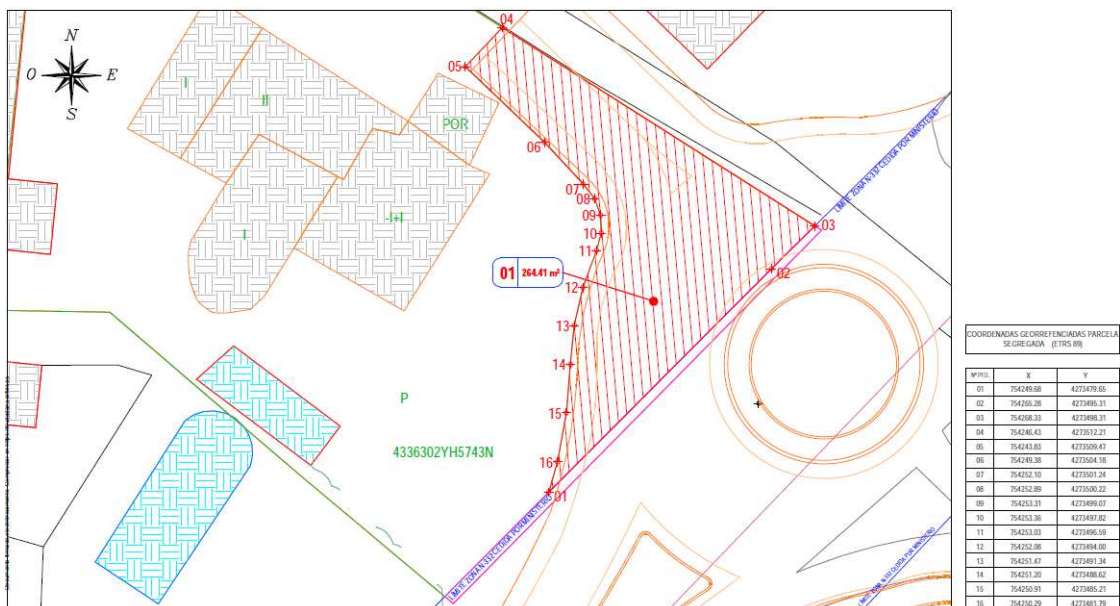


## 2.- OBJETO DEL PRESENTE INFORME.

El objeto del presente informe es la valoración de los bienes y derechos que configuran el ámbito de expropiación para la ejecución del proyecto de obras para la ejecución de la rotonda sita en avd. d'Europa (antigua ctra N-332) cruce con avd. Sant Pere, del término municipal de l'Alfàs del Pi (Alicante); conforme el proyecto técnico denominado "Mejora de la movilidad urbana entre el centro urbano y la playa del Albir a través de la reordenación del tráfico rodado y la permeabilidad peatonal y cicloturista. Fase II" en l'Alfàs del Pi, redactado por los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos D<sup>a</sup> Catalina García Pastor y D. José Ramón García Pastor, en nombre de la mercantil Consultores Asociados Ingeniería y Urbanismo S.L. (CAINUR, S.L.), y cuyo presupuesto de ejecución total asciende a la cantidad de 1.491.091,93 euros, IVA incluido.

## 3.- DESCRIPCIÓN DEL TERRENO A VALORAR.

La parcela afectada por las obras para la "Mejora de la movilidad urbana entre el centro urbano y la playa del Albir a través de la reordenación del tráfico rodado y la permeabilidad peatonal y cicloturista. Fase II" en l'Alfàs del Pi, se describe en la siguiente imagen:



ubicación de los terrenos objeto de valoración

Las características del terreno objeto de valoración son las siguientes:

Parc n° catastral	Referencia catastral	Titular catastral	Superficie a expropiar	Afección	Clasif. urbanística	Titular registral	Finca registral
Unica 4336302Y H5743N		José Miguel Zamorano (50%) y Lucrecia Cuenca García (50%)	264,41 m2	Parcial	Urbano	Titularidad dudosa	9551



- **PARCELA Única.-** Urbana. Parcela n.º 1 de orden del expediente municipal **BAS/1962/2021**, de expropiación del proyecto de urbanización denominado “Mejora de la movilidad urbana entre el centro urbano y la playa del Albir a través de la reordenación del tráfico rodado y la permeabilidad peatonal y cicloturista. Fase II”, sita en la carretera nacional 332 (Avda de Europa) partida La Estrada, del término municipal de l'Alfàs del Pi (Alicante), con destino a vial público (rotonda de tráfico), de forma irregular, que superficie doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados y cuarenta y un centímetros cuadrados (264,41 m<sup>2</sup>). Sus lindes son: por el Norte y Oeste, parcela catastral 4336302YH5743N0001PA de la que se segrega de Jose Miguel Zamorano; por el Sur, con CN-332 (Avda de Europa); al Este, vial público en proyecto.

Superficie a expropiar: **264,41 m<sup>2</sup>**

Vuelos: Los únicos vuelos existentes en la parcela objeto de expropiación son un muro lateral de fábrica de bloque de 1,60 metros de altura aproximadamente con jardinera longitudinal, así como mureta de mampostería para instalación de valla publicitaria (ver imágenes siguientes).



Datos Urbanísticos: clasificación y calificación: S.U. nº 7 “La Estrada”, según el vigente PGOU, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en fecha 4 de junio 1987.

Urbanización y servicios: disponen de servicio rodado y asfaltado, a los efectos del art. 21.3 del TRLS y RU



Imágenes aérea de la zona afectada por expropiación



#### 4.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

Conforme 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 (TRLRUR y RU), se indica lo siguiente:

*art 34.- Ámbito del régimen de valoraciones.*

*1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*

*...*

*b) la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*

Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 43 del RDL 7/2015, que establece:

*1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.*

*2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio expropiado en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes.*

#### 5.- PROPUESTA MUNICIPAL DE VALORACIÓN.

Criterios para la valoración: se han tenido en cuenta para calcular el valor de expropiación, los siguientes antecedentes y fundamentos de derecho:

A efectos de valoración, se recurre a la metodología y criterios que fija el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS), que tiene por objeto establecer la metodología de las valoraciones del TRLRUR y RU.

**a) Análisis.** La valoración de esta porción de vía pública, se obtendrá de manera comparativa al informe emitido con fecha 30 de enero de 2020 sobre unos terrenos afectados por vía pública en un suelo urbano en las inmediaciones del sector S.U. 7 "La Estrada" (concretamente entre las calles Merla y Cadenera).

En ese caso, se obtuvo un valor medio de 80,20 €/m<sup>2</sup>. Dicho valor medio fue aprobado mediante Resolución núm. 133/2020 de la Concejalía delegada de Hacienda con fecha 31 de enero de 2020 (expediente administrativo DEC/128/2020 – BAS/2645/2019).

Por tanto, la valoración de los terrenos objeto de expropiación será la siguiente:

$$Vt = 264,41 \times 80,20 \times 1,20 = 25.446,82 \text{ €}$$

Siendo el valor de 1,20 un coeficiente de mayoración respecto al valor de referencia, dado que en el caso de este terreno se encuentra parcialmente con las infraestructuras urbanísticas mínimas conforme lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (DOGV núm. 9129, de fecha 16/07/2021).



### b) Aplicación del premio de afección.

El artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, dentro del Capítulo III del Título II, reconoce la procedencia del premio de afección «para todos los casos de expropiación», tratando de cubrir el valor afectivo que se presume tiene el titular sobre lo expropiado, y tiene por objeto específico compensar el valor afectivo, que al margen del puramente objetivo, tiene para los propietarios el bien expropiado, constituyendo en verdad un concepto de general aplicación, cual se desprende del propio precepto citado que determina su abono, sin hacer excepción de clase alguna, en todos los casos de expropiación, y como, de otra parte, es doctrina jurisprudencial reiterada y uniforme del Tribunal Supremo que el premio de afección resulta aplicable en las expropiaciones urbanísticas.

### c) Valoración del justiprecio expropiatorio.

	Superficie m <sup>2</sup>	V. Unitario	Importe €
1.- Valor del suelo	264,41	80,20x1,20 €/m <sup>2</sup>	25.446,82
2.- Vuelos y construcciones existentes	muros fábrica/mampostería	1.100 €	1.100,00
3.- Premio de afección del 5%	-	-	1.327,34
<b>Total Justiprecio</b>			<b>27.874,16</b>

### 6.- CONCLUSIÓN.-

Conforme lo descrito en el apartado quinto del presente informe, la valoración municipal del total de terreno objeto de expropiación, de superficie **264,41 m<sup>2</sup>**, con referencia catastral número 4336302YH5743N del término municipal de l'Alfàs del Pi, asciende a la cantidad de **VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS, CON DIECISÉIS CÉNTIMOS DE EURO (27.874,16 €)**.

Y para que conste y surta los efectos que se estimen pertinentes, se emite el presente informe, por parte del Arquitecto Municipal **Marcos Pomares Cascales**, (según resolución 1310/2015 de la Concejalía delegada de RRHH, DEC/1356/2015 – BAS/1526/2015).