

**Expte. 2064801-CA  
SAGUNT  
PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA “PARC SAGUNT II”  
Acuerdo CTU**

En referencia al Proyecto de expropiación por tasación conjunta para la obtención de los terrenos del ámbito “Parc Sagunt II”, en el término municipal de Sagunt (en adelante, el Proyecto), que fue remitido por la Dirección General de Urbanismo, se destacan los siguientes:

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** Mediante resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 5 de junio de 2002, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Delimitación de Terrenos para la constitución de Patrimonio Público de Suelo Sagunto II (en adelante, PEDT), para uso industrial, en los polígonos catastrales n.º 40, 74, 78, 79, 80, 91, 92, 94, 95, 96, 97 y 98 del término municipal de Sagunto, en suelo clasificado urbanísticamente como no urbanizable (SNU). La aprobación implicaba, por sí misma, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

En fecha 26 de marzo de 2003, el mismo conseller resolvió aprobar definitivamente la Homologación del Área Parc Sagunt (Sagunto I y Sagunto II), cuya finalidad quedó establecida en la disposición pública de suelo ordenado para usos industriales, a desarrollar mediante gestión directa de la administración pública en dos etapas: la primera correspondiente al sector “Parc Sagunt I” y la segunda, al oeste del viario CV-309, denominada “Parc Sagunt II”. Para esta segunda etapa se estableció que se desarrollaría por gestión directa, mediante expropiación. Además, desde dicho documento, se derivó la ordenación urbanística a la redacción de planes especiales de ordenación de usos.

Mediante resolución del conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, de fecha 14 de febrero de 2020, se dispuso, entre otras determinaciones, lo siguiente:

*“3.- REQUERIR a PARQUE EMPRESARIAL DE SAGUNTO, S.L a que, dada su condición de beneficiaria de la expropiación, comprometa, en desarrollo de las previsiones contenidas al efecto en la legislación de expropiación forzosa, tanto los fondos económicos como los medios propios para ello, todo ello sin perjuicio de que pueda contar a tales efectos con la colaboración, a través de los medios legalmente establecidos a tales efectos, de terceros para la ejecución de prestaciones asumidas, y que, a tal efecto, formule una relación concreta e individualizada, en la que se describan, en todos los aspectos, material y jurídico, los bienes o derechos que considere de necesaria expropiación, con el objeto de que esta Conselleria apruebe el correspondiente expediente expropiatorio mediante el trámite de tasación conjunta”.*

El Consejo de Administración de la sociedad Parque Empresarial de Sagunto, S.L. (en adelante, PES SL), celebrado el día 25 de febrero de 2020, tras analizar y debatir el contenido de la resolución indicada en el párrafo anterior, acordó, por unanimidad, lo siguiente:

*“Aceptar expresamente el contenido íntegro de la resolución del conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, asumiendo las obligaciones y compromisos legalmente inherentes a la asunción de la condición de agente urbanizador y de beneficiario de la expropiaciones de suelos en el ámbito del Plan Especial Parc Sagunt II”.*

La sociedad PES SL presentó el Proyecto en la Dirección General de Urbanismo, en fecha 26 de julio de 2021, a los efectos de su tramitación. En fecha 13 de octubre de 2021, la Dirección General de Urbanismo remitió a la citada sociedad escrito de requerimiento de subsanación de determinadas deficiencias documentales. En fecha 27 de octubre de 2021, la sociedad PES SL aportó la documentación complementaria con las subsanaciones requeridas.

Mediante resolución del conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, de fecha 28 de octubre de 2021, se acordó someter a información pública, por plazo de un mes, el Proyecto de expropiación por tasación conjunta para la obtención de los terrenos del ámbito Parc Sagunt II en el término municipal de Sagunto (Valencia), presentado por Parque Empresarial de Sagunto, S.L.

El anuncio de información pública se insertó en el DOGV núm. 9205, de 29 de octubre de 2021, y en el diario "Levante", de 2 de noviembre de 2021. En la misma fecha, se presentó el Proyecto para su consulta en las oficinas municipales del Ayuntamiento de Sagunt. Mediante certificación municipal de fecha 22 de diciembre de 2021, se extiende diligencia en la que se ha constar que el "EDICTO INFORMACION PUBLICA TASACIÓN CONJUNTA EXPROPIACIÓN PARC SAGUNT II" se expuso en el tablón de anuncios electrónico de l'Ajuntament de Sagunt desde el día 04/11/2021 hasta el día 29/11/2021, ambos incluidos.

Consta en el expediente administrativo remitido que se han practicado las notificaciones de las tasaciones propuestas en el Proyecto a los titulares de bienes y derechos afectados por la expropiación. En el BOE núm. 12, de 14 de enero de 2022, se publicó anuncio de notificación de 11 de enero de 2022 en procedimiento de hoja de aprecio expropiación forzosa Parc Sagunt II, a los interesados en el procedimiento que, intentada la notificación en el último domicilio conocido, no se había podido practicar, conforme a lo dispuesto en los arts. 44 y 46 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP). Y se publicó un segundo anuncio de notificación, de 24 de enero de 2022, en el BOE núm. 22, de 26 de enero de 2022, respecto de otras fincas cuya notificación tampoco se había podido practicar.

Durante el trámite de información pública se han presentado alegaciones al Proyecto; alegaciones que, tras su examen y clasificación, han sido informadas por la Dirección General de Urbanismo, en informe sobre las alegaciones de fecha 11 de febrero de 2022.

Por el beneficiario de la expropiación, en fecha 11 de febrero de 2022 se presenta un documento refundido del Proyecto, de fecha febrero de 2022, que incorpora las modificaciones derivadas de las alegaciones estimadas.

Mediante resolución del conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, de 11 de febrero de 2022, se formula la propuesta de aprobación definitiva del Proyecto dirigida al órgano competente, que es la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en la que se estiman y se desestiman las alegaciones y se aprueba el documento refundido del Proyecto.

**SEGUNDO.** El Proyecto consta de los siguientes documentos: memoria (que incluye la determinación del ámbito expropiable y la fijación de precios razonada), apéndices (que incluyen la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados, fichas individualizadas descriptivas de cada finca, hojas de aprecio individualizadas de cada finca, certificados catastrales, certificados registrales y valores de referencia en el mercado inmobiliario de la zona) y planos.

La relación de bienes y derechos afectados comprende, de forma ordenada y a modo de resumen, todas las fincas o parcelas catastrales afectadas, indicando las superficies objeto de expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, con expresión de los siguientes datos: número de orden en el expediente expropiatorio, término municipal, paraje, polígono, parcela, referencia catastral, superficie catastral, titular del bien afectado, domicilio del propietario del bien afectado, superficie de la finca que es objeto de expropiación, aprovechamiento actual de la finca, tipo de afección, parcial o total, del proyecto de expropiación, régimen del suelo y clasificación de finca.

**TERCERO.** Los límites del ámbito de actuación del Proyecto son los siguientes: al norte, con suelo urbano, polígono Industrial de la Mar; al sur, con la carretera CV-309, que lo separa del suelo urbano, polígono industrial "Parc Sagunt I" y con suelo no urbanizable; al este, con la carretera CV-309, que lo separa del suelo urbano, polígono industrial "Parc Sagunt I"; al oeste, con suelo no urbanizable, vía del ferrocarril Valencia-Castellón. El ámbito del Proyecto está atravesado, de oeste a este, por el ferrocarril de acceso al Puerto de Sagunto, cuyas obras, dependientes del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), se encuentran actualmente en ejecución.

El Proyecto identifica la delimitación del ámbito de la expropiación, la cual se corresponde, según se señala, con la definida en el PEDT, a excepción de los terrenos que ocupan las reservas de las infraestructuras ferroviarias, las reservas del AVE de Valencia a Castellón, la reserva de conexión ferroviaria del acceso al Puerto de Sagunto con la red a Zaragoza y Teruel, así como la zona ya expropiada para la realización del propio acceso ferroviario al puerto.

El ámbito de actuación engloba parcelas pertenecientes a los polígonos 40, 74, 78, 79, 80, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 y 98, del catastro de rústica del municipio de Sagunt.

Del análisis del PEDT que se incluye en el informe jurídico del Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística, de la Dirección General de Urbanismo, de fecha 27 de octubre de 2021, que consta en el expediente, resulta lo siguiente:

1. *"Que su objeto y finalidad no era otro que la delimitación de un área de reserva de terrenos para la constitución de un PPS cuyo destino era atender las necesidades de suelo industrial en Sagunto.*
2. *Que existía habilitación legal para ello en la legislación urbanística vigente.*
3. *Que la reserva podía ser previa a la programación de los terrenos y su desarrollo llevarse a cabo en distintas fases.*
4. *Que la gestión de la obtención del suelo ha de hacerse mediante expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta".*

Los terrenos están clasificados como suelo no urbanizable de régimen común.

La superficie de terrenos delimitada en el Proyecto es de 5.807.518 m<sup>2</sup>s. Todos estos terrenos están a su vez incluidos en el ámbito del PEDT y en el ámbito del área "Parc Sagunt II" delimitada en la Homologación. De la superficie indicada, 5.505.433 m<sup>2</sup>s se corresponden con fincas de titularidad privada y 302.085 m<sup>2</sup>s con fincas afectas al dominio público, tales como carreteras, caminos, etc. En determinadas fincas, que se identifican en las fichas individuales de las fincas, existen edificaciones en la parcela.

El ámbito del Proyecto coincide con el de la versión preliminar del Plan Especial del Área Logística de Sagunt; y, en cualquier caso, todos los terrenos incluidos en el Proyecto están también incluidos en el área delimitada por el PEDT.

Con carácter general, el uso mayoritario de los terrenos en el estado actual es el uso agrícola, con predominio del cultivo de cítricos de regadío.

Las valoraciones se entienden referidas al momento de exposición al público del proyecto de expropiación por tasación conjunta, tal como establece el art. 34.2.b del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, LSRU).

En el proyecto se justifica que, dada la situación actual de los terrenos, se encuentran en la situación básica de suelo rural, según la definición de ese concepto que se establece en el art. 21.2.b de la LSRU. A efectos de analizar las valoraciones propuestas en el proyecto, conviene reproducir los criterios de valoración en el suelo rural, que se establecen en el art. 36 de la LSRU:

*"Artículo 36. Valoración en el suelo rural.*

*1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:*

*a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*

*La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.*

*El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.*

*b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*

*c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.*

*2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados".*

Estos criterios de valoración están desarrollados en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante, RVLS), en sus arts. 6 y siguientes.

La consideración del cultivo de cítricos regadío como renta potencial, en los supuestos en que procede su aplicación, está justificada en el apartado 1.7.2.1 del Proyecto y es determinante el dato de que, en el año 2020, en el municipio de Sagunt, perteneciente a la comarca agraria de "El Camp de Morvedre", la superficie cultivada de cítricos regadío es de 3.999 ha sobre un total de 4.290 ha cultivadas, lo que representa un 93,22% del total de superficie. En el ámbito a expropiar, el porcentaje de superficie de terrenos destinados a otros cultivos es inferior al 5 %.

Se considera que la explotación de cítricos constituye un tipo de explotación cuya renta es variable en el tiempo y evoluciona en el tiempo según ciclos periódicos y, por lo tanto, se aplica la fórmula de capitalización de rentas recogida en el art. 13.c del RVLS. Se calcula, de modo diferenciado para los años de explotación (considerando un ciclo útil del arbolado de 35 años), la producción, los ingresos brutos, los gastos y los impuestos, según las tablas y valores que constan en el apartado 1.7.2.1 de la memoria del Proyecto. A estos efectos, se ha utilizado la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las administraciones públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes de las actividades agrícolas.

Se analiza la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, obteniéndose un promedio de 1,60 %, que es el tipo de capitalización que se adopta para la capitalización de las rentas de las explotaciones, por aplicación de lo indicado en la disposición adicional séptima de la LSRU, en relación con el art. 12.1.a del RVLS.

Se calcula el factor de corrección por accesibilidad a núcleos de población ( $u_1$ ), identificando la población de los núcleos urbanos situados a 4 y a 40 km de distancia, conforme

a los criterios establecidos en el art. 17.3 del RVLS, y resulta un factor de corrección  $u_1 = 1,78874$ .

Se aplica un factor de corrección  $u_2$ , por la localización cercana al Puerto de Sagunto, con un valor de  $u_2 = 1,53$ .

El factor de corrección  $u_3$  adopta un valor igual a la unidad, puesto que el ámbito de actuación no está incluido en ningún entorno de singular valor ambiental o paisajístico. A estos efectos, hay que indicar que los terrenos no están incluidos en la Marjal dels Moros, que está próxima al ámbito de la expropiación, pero separada de dicho entorno natural por la franja de terrenos ya urbanizados de "Parc Sagunt I".

En definitiva, el factor global de localización, obtenido por la multiplicación de los factores de corrección  $u_1$ ,  $u_2$  y  $u_3$ , es de 2,73677. Conviene aclarar que, en relación con la limitación relativa a que el factor global de localización no podía ser superior a dos, que se estableció en el art. 22 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y que se recogió en el art. 17.2 del RVLS, fue declarada la nulidad del citado precepto legal por la Sentencia 141/2014, de 11 de septiembre de 2014 del Tribunal Constitucional.

Con los valores anteriormente obtenidos y la aplicación de las fórmulas incluidas en los arts. 13.b y 17 del RVLS, se obtiene un valor unitario del suelo, tras la aplicación del factor de localización, de **9,66 €/m<sup>2</sup>s**.

Por otra parte, se determina un valor unitario del vuelo, que varía entre 4,00 €/m<sup>2</sup>s cuando se encuentra en plena producción y 0 cuando no existe vuelo o está abandonado, y un valor unitario de la cosecha de 0,30 €/m<sup>2</sup>s.

Se realiza una valoración de las rentas de las explotaciones de otros cultivos que existen, en un porcentaje muy reducido, en el ámbito a expropiar (caquis, aguacates y huerta), y se demuestra que el valor resultante es inferior al que corresponde a la explotación de cítricos regadío, excepto en 3 fincas con plantación de aguacates, que se valoran por la renta real, que resulta superior.

A modo de referencia, se ha elaborado un estudio de los valores del suelo en el mercado inmobiliario de la zona, que se incluye como Apéndice 7 del Proyecto. Y se concluye que los valores medios obtenidos de estas fuentes resultan inferiores a los valores de suelo obtenidos en el Proyecto.

Las edificaciones se valoran por el método del coste de reposición según su estado y antigüedad, según establece el art. 36.1.b de la LSRU. Para ello, se aplica el método de valoración regulado en el art. 18 del RVLS, que considera el valor de reposición bruto, el valor de la edificación al final de su vida útil y un coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación. Puesto que se trata de un procedimiento de tasación conjunta, se establece la fijación de precios por grupos de inmuebles, como permite el art. 112.1.b del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP). Así, se establecen varias tipologías de edificación: viviendas rurales, anexos de edificaciones rurales, naves, casetas, balsas... con distintos estados de conservación y antigüedad. Se determinan los parámetros anteriormente indicados y se aplica la fórmula del valor de la edificación recogida en el art. 18.1 del RVLS. Otras instalaciones existentes se valoran con independencia del suelo, como por ejemplo cuando existe riego por goteo, en cuyo caso se aplica una tasación adicional de 1,20 €/m<sup>2</sup>s.

Los arrendamientos existentes se valoran según los criterios de la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos, en relación con el art. 44 de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954.

Finalmente, se aplica un premio de afección del 5 %, que se incluye como última partida de las hojas de aprecio, y se calcula sobre el importe final del justiprecio de los bienes o

derechos expropiables. Ello en cumplimiento de lo establecido en el art. 47 del Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (en adelante, RLEF).

El importe total de las tasaciones incluidas en el Proyecto asciende a cincuenta y seis millones ciento cincuenta y dos mil doscientos cinco euros, con sesenta y tres céntimos (56.152.205,63 €).

**CUARTO.** Mediante comunicación del director general de Urbanismo, de fecha 9 de noviembre de 2021, notificada el día 11 de noviembre de 2021, se dio audiencia al Ayuntamiento de Sagunt, por plazo de un mes, para que realizara las consideraciones que estimara oportunas respecto al Proyecto.

En fecha 13 de diciembre de 2021, el Ayuntamiento de Sagunt presenta alegaciones al Proyecto, que se refieren, en síntesis, a la titularidad del Ayuntamiento respecto a caminos incluidos en el ámbito a expropiar y que, por aplicación del art. 42.4 de la LSRU, deben considerarse de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. Posteriormente, en fecha 5 de enero de 2022, el Ayuntamiento de Sagunt presentó una nueva alegación, por la que muestra conformidad con los criterios de valoración aplicados en el Proyecto, a excepción de la aplicación del factor  $u_3$ . En el informe emitido sobre la alegación, se justifica la correcta aplicación de dicho factor, con el valor de  $u_3$  igual a la unidad, tal como se ha indicado en el antecedente de hecho anterior, justificando este criterio en lo establecido en el art. 17.2 del RVLS: *"En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad"*.

**QUINTO.** El municipio de Sagunt cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 14 de abril de 1992.

El Plan Especial de Delimitación de Terrenos para la constitución de Patrimonio Público de Suelo (Sagunto II) [identificado como PEDT en el presente documento] fue aprobado por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 5 de junio de 2002, publicada en el DOGV núm. 4270, de 13 de junio de 2002.

El 26 de marzo de 2003, el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte resolvió aprobar definitivamente la Homologación del Área Parc Sagunt (Sagunto I y Sagunto II), cuya finalidad quedó establecida en la disposición pública de suelo ordenado para usos industriales, a desarrollar mediante gestión directa de la administración pública en dos etapas: la primera correspondiente al sector "PARC SAGUNT I" y la segunda coincidente con la futura reclasificación del suelo, ubicado al oeste del viario CV-309, denominado "PARC SAGUNT II".

En el momento en el que se formula el presente documento, se está tramitando el Plan Especial del Área Logística de Sagunt, que se encuentra en la fase de emisión de la declaración ambiental y territorial estratégica, regulada en el art. 56 del TRLOTUP.

**SEXTO.** La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 16 de febrero de 2022, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

**SÉPTIMO.** En fecha 21 de febrero de 2022, se incluye en el expediente una resolución complementaria de la Dirección General de Urbanismo, firmada con la misma fecha, en la que se resuelve lo siguiente:

*"Remitir a la Comisión Territorial de Urbanismo el informe de la beneficiaria de fecha 21 de febrero de 2022, en el que traslada determinados cambios en las hojas de aprecio del Proyecto que se deben a la comprobación de la existencia, por el perito de la beneficiaria, de otros elementos afectados, sus descripciones y superficies, indemnizaciones derivadas de deméritos que el proyecto provocará sobre las fincas a expropiar, y algunas superficies de suelo a expropiar en base a la aportación de levantamientos topográficos. Los cambios realizados se corresponden con errores materiales por contradicción entre el proyecto remitido y los criterios de estimación de delegaciones que constan en la Resolución del Conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, de 11 de febrero de 2022.*

*La beneficiaria reflejará en el proyecto de expropiación definitivo los cambios que constan en su escrito de fecha 21 de febrero de 2022 mediante un texto refundido del mismo".*

Según el citado informe de la beneficiaria de la expropiación, los errores detectados afectan únicamente a 12 fincas. Y se aporta el Proyecto modificado que ha incorporado esas correcciones de errores. Se da cuenta de estas correcciones en la propia sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** El expediente se ha tramitado, y se resuelve, de conformidad con el TRLOTUP, puesto que es la normativa urbanística vigente en el momento de la información pública del expediente (publicación en el DOGV el día 29 de octubre de 2021). A efectos de valoraciones, resultan aplicables la LSRU y el RVLS.

**SEGUNDO.** Tal como se ha indicado en el antecedente de hecho primero, el Proyecto ha sido expuesto al público por término de un mes, se ha publicado anuncio en el DOGV y en un periódico de los de mayor circulación en la provincia y las tasaciones se han notificado individualmente a quienes aparecen como titulares de bienes o derechos en el expediente. Por lo tanto, la tramitación ha sido correcta, de conformidad con el art. 112 del TRLOTUP.

**TERCERO.** A la vista de lo indicado en el antecedente de hecho segundo, la documentación está completa, de conformidad con el art. 112.1 del TRLOTUP. A los efectos que establece el artículo 17 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954 (en adelante, LEF), y concordantes con su Reglamento de 26 de abril de 1957, el Proyecto incluye la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados, en la que se describen todos sus aspectos materiales y jurídicos.

**CUARTO.** La figura del Plan Especial de delimitación de terrenos para patrimonio público de suelo, en la que se basa el presente Proyecto de Expropiación por tasación conjunta, estaba contemplada en el art. 99 la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), que sirvió de base para la aprobación del PEDT, y sigue estando contemplada en la vigente normativa urbanística (TRLOTUP), en los siguientes términos:

*"Artículo 106. Delimitación de ámbitos de interés para su incorporación al patrimonio público de suelo.*

*Para facilitar la adquisición de patrimonio público de suelo, se pueden delimitar, en el plan general estructural o en un **plan especial con esa finalidad, áreas para la adquisición mediante expropiación de terrenos e inmuebles**".*

La aprobación definitiva del PEDT implicaba, por sí misma, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, de acuerdo con el artículo 181 del Decreto 201/98 de 15 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante, RPCV).

El PEDT fue aprobado en el año 2002 con la LRAU y el RPCV como normativa urbanística aplicable en su formulación, tramitación y aprobación. El art. 58.2 de la LRAU determina que *"la vigencia de los planes es indefinida, salvo la de los programas, que será la que en ellos se establezca"*. Por tanto, los planes mantienen sus determinaciones en tanto en cuanto no haya un instrumento de planeamiento posterior que las derogue o modifique. El mismo principio de la vigencia indefinida de los planes urbanísticos se recoge en el art. 71 del vigente TRLOTUP. Conviene resaltar que ni la LRAU ni el RPCV establecieron ningún tipo de limitación sobre la vigencia de los Planes Especiales ni respecto a la vigencia de la delimitación de terrenos para el patrimonio público del suelo. Por otra parte, un criterio que se ha establecido en las sucesivas leyes urbanísticas posteriores a la LRAU es que los planes ya aprobados con una legislación anterior se ejecutan y se aplican según sus propios contenidos (véase la vigente disposición transitoria undécima del TRLOTUP). De este modo, normas urbanísticas posteriores a la LRAU no pueden modificar esa vigencia indefinida de los planes aprobados con la LRAU; y, en todo caso, el régimen transitorio de las normas establece, en su caso, mediante una previsión específica, qué disposiciones de la nueva norma se aplican a los planes anteriores, pero, fuera de esas excepciones, se aplica el régimen general de irretroactividad de las disposiciones de carácter general.

En el apartado 9 de la memoria del PEDT se indica que el sistema de gestión previsto para la obtención de los terrenos integrantes de la unidad delimitada es la expropiación forzosa y que dicha expropiación será realizada por el procedimiento administrativo de tasación conjunta.

De conformidad con lo señalado en el art. 60 de la Ley 9/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana, se estableció que la sociedad PES SL ostentaría la condición de beneficiaria de las expropiaciones que resultasen necesarias para el proceso de desarrollo urbanístico de Parc Sagunt, todo ello en desarrollo de lo previsto al efecto en la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa. La sociedad PES SL está participada en el 50% de su capital social por la sociedad SEPIDES y en el otro 50%, por la Generalitat Valenciana. Se transcribe el citado artículo:

*"Habilitación de Parque Empresarial de Sagunto, Sociedad Limitada como beneficiaria de expropiaciones.*

*Para el cumplimiento de sus fines, Parque Empresarial de Sagunto, Sociedad Limitada, podrá llevar a cabo las actuaciones de adquisición de suelo que convengan, incluso mediante expropiación, a cuyo efecto podrá ostentar la condición de beneficiaria prevista en la legislación en materia de expropiaciones, tanto en aquellos casos en los que corresponda la facultad expropiatoria a la Administración de la Generalitat Valenciana, como en aquellos otros en los que dicha facultad corresponda a otra Administración".*

En el PEDT, que legitima la reserva de suelo en el Área Parc Sagunt II, se expresa la finalidad concreta de dicha reserva. A estos efectos, conviene transcribir las siguientes determinaciones expresadas en el apartado 4 de su memoria:

*"(...) En la actualidad, se detecta en el municipio de Sagunto la existencia de una problemática urbanística derivada de carencias por falta de adecuación entre las características*



*del suelo industrial y suelo terciario disponible y las demandas reales planteadas por los sectores productivos actuales, su localización y sus necesidades.*

*(...) La gran extensión del área de actuación (aproximadamente 660 hectáreas) permite atender la oferta de terrenos para la implantación de empresas de gran envergadura, ya que en la actualidad no existe en prácticamente la totalidad de la comunidad valenciana áreas que cubran esta necesidad".*

A efectos de destacar el interés público de la actuación, conviene referirse a lo previsto en el apartado 7.1 del Objetivo 24 (relativo a prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada) del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante, ETCV), que establece lo siguiente:

*"7.1. Los **nodos de actividad económica** son aquellos ámbitos territoriales de superficie normalmente superior a las 150 hectáreas que combinan diversos usos industriales, logísticos, comerciales, parques científicos, incubadoras de empresas, parques de proveedores, equipamientos y centros de servicios públicos, entre otros, contando con la posibilidad de estar dotados con sistemas intermodales de transporte.*

*Estas implantaciones buscan aprovechar los efectos sinérgicos de las economías de aglomeración y del uso común de infraestructuras y equipamientos, así como de una imagen de marca que las pueda identificar en el mercado global. La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana propone los siguientes, entre otros: **Puerto de Sagunto-parque industrial Sagunt**".*

En la normativa actualmente vigente, no hay ninguna determinación relativa a exigir requisitos en cuanto a la existencia de una ordenación urbanística previa a la aprobación de un proyecto de expropiación por tasación conjunta. El art. 112 del TRLOTUP, que regula específicamente el procedimiento de tasación conjunta, no impone ningún requisito en ese sentido; el art. 109.2 del mismo texto legal prevé la expropiación de terrenos y bienes cuando lo requiera la ampliación del patrimonio público de suelo; el art. 106 del mismo texto legal prevé la adquisición mediante expropiación de terrenos e inmuebles incluidas en áreas delimitadas en un plan especial con la finalidad de ampliar el patrimonio público de suelo; y el art. 104.2.a del mismo texto legal permite que la adquisición de terrenos destinados al patrimonio público de suelo pueda ser previa a la urbanización e incluso a la aprobación de la planificación. En definitiva, ninguna exigencia respecto a una previa ordenación urbanística de los terrenos se exige pues en el TRLOTUP; más bien se prevé expresamente que la obtención de patrimonio público de suelo pueda realizarse con carácter previo a la ordenación urbanística de los terrenos.

A modo de resumen, en el presente apartado han quedado justificadas las siguientes cuestiones:

- La expropiación por tasación conjunta está habilitada por el PEDT.
- La aprobación del PEDT tiene como efecto la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes a efectos expropiatorios.
- El PEDT tiene vigencia indefinida.
- El procedimiento de expropiación por tasación conjunta está previsto en el plan especial que habilita la presente expropiación.
- La sociedad PES SL ostenta la condición de beneficiaria de la expropiación.
- La reserva de terrenos realizada mediante el PEDT tiene una finalidad concreta.
- La actuación Parc Sagunt II tiene carácter estratégico, según la ETCV.
- Es correcta la tramitación independiente de la expropiación por tasación conjunta respecto a la del Plan Especial del Área Logística de Sagunt.

**QUINTO.** En cuanto a los criterios de valoración, el art. 111.1 del TRLOTUP determina lo siguiente:

*"El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de la legislación estatal sobre el suelo mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta (...)"*.

Tal y como se ha descrito en el tercero de los antecedentes de hecho del presente documento, los criterios de valoración que se han aplicado en el Proyecto han sido los siguientes:

- Valoración como suelo rural, mediante capitalización de la renta real o potencial de la explotación agrícola (art. 36.1.a de la LSRU y arts. 7.1 y 13 del RVLS).
- Corrección al alza por el factor de localización (art. 36.1.a de la LSRU y arts. 7.3 y 17 del RVLS).
- Valoración de las edificaciones existentes por el método del coste de reposición según su estado y antigüedad (art. 36.1.a de la LSRU y arts. 7.4 y 18 del RVLS).
- Premio de afección del 5 % (art. 47 del RLEF).

En consecuencia, el Proyecto se ajusta a los criterios de valoración establecidos en la LSRU y en RVLS.

**SEXTO.** En cuanto a las alegaciones presentadas, cabe remitirse al "Informe sobre el trámite de alegaciones y de información pública en el procedimiento de expropiación por tasación conjunta de los bienes y derechos de titularidad privada incluidos en el ámbito de Parc Sagunt II", de fecha 11 de febrero de 2022, que consta en el expediente administrativo tramitado, y cuyos criterios se incorporan a la resolución del conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, de la misma fecha.

En resumen, las alegaciones se estructuran en varios motivos, que se enuncian a continuación:

- Motivo n.º 1. Alegaciones contra el **Proyecto de Expropiación** en sí mismo (en cuanto a instrumento que legitima la expropiación).
- Motivo n.º 2. Alegaciones que manifiestan su disconformidad con la **valoración**.
- Motivo n.º 3. Alegaciones en que las que los solicitantes interesan la rectificación de la **titularidad** de la parcela.
- Motivo n. 4. Alegaciones presentadas por personas que afirman tener la condición de arrendatarias, aportando contrato privado de **arrendamiento**.
- Motivo n.º 5. Alegaciones formuladas contra la valoración propuesta por la Administración actuante por no haber tomado en consideración **afecciones** supuestamente existentes, tales como edificaciones, arquetas y otros elementos asociados a los sistemas de riego, muretes, acequias, árboles, etc.
- Motivo n.º 6. Alegaciones en las que los titulares solicitan la rectificación de la **superficie** tomada a efectos de la valoración de las fincas afectadas.

Tras el análisis pormenorizado de todos estos motivos, se formula la propuesta de estimación/desestimación de las alegaciones.

**SÉPTIMO.** La resolución de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo se limita a un mero control de legalidad, sin valoración alguna de la oportunidad del proyecto y la intervención de este órgano lo va a ser sin perjuicio de la ulterior actuación del Jurado Provincial de Expropiación, que será el que, en última instancia, de existir oposición de los expropiados, resolverá sobre el justiprecio. Así las cosas, la intervención de la Comisión

Territorial de Urbanismo se limita a la comprobación de que la tramitación del proyecto se ha ajustado a la normativa vigente, que la documentación es suficiente para cumplir los preceptos legales y que el método de valoración empleado se ha ajustado a los criterios legales aplicables.

**OCTAVO.** La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del conseller de Política, Territorial, Obras Públicas y Movilidad, es el órgano competente para resolver los expedientes de expropiación tramitados por el procedimiento de tasación conjunta, cuando sean de competencia autonómica, por aplicación de los arts. 3.12 y 7.4 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

El acuerdo de aprobación del proyecto de expropiación por tasación conjunta legitima la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y produce los efectos previstos la Ley de Expropiación Forzosa, según el art. 112.7 del TRLOTUP.

Las personas interesadas podrán impugnar el justiprecio, a efectos de su determinación definitiva en vía administrativa, ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa. En este caso, la Administración dará traslado del expediente a este último, según establece el art. 112.8 del TRLOTUP.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 23 de febrero de 2022, por unanimidad, **ACUERDA:**

**PRIMERO. Estimar o desestimar las alegaciones** en el mismo sentido que consta en las consideraciones jurídicas de la Resolución del conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, de 11 de febrero de 2022.

**SEGUNDO. Aprobar definitivamente** el Proyecto de expropiación por tasación conjunta para la obtención de los terrenos del ámbito "Parc Sagunt II", en el término municipal de Sagunt.

**TERCERO. Declarar el efecto de legitimar la ocupación de los bienes o derechos afectados**, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida.

**CUARTO. Ordenar la publicación del acuerdo aprobatorio**, conforme al procedimiento legalmente previsto.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, y de conformidad con lo establecido en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el artículo 68 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y en el artículo 10 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, se puede interponer recurso de alzada ante la secretaria autonómica de Política Territorial, Urbanismo y Paisaje, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a la notificación o publicación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.

Así mismo, procede NOTIFICAR el presente acuerdo a los interesados titulares de bienes y derechos que figuren en el proyecto de expropiación, acompañando copia de la correspondiente hoja de aprecio, significándoles que, en el plazo de los 20 días hábiles siguientes al de recibo de tal notificación, podrán manifestar, de acuerdo con la legislación de

procedimiento administrativo, ante esta Comisión Territorial de Urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el Proyecto aprobado. Si, en tal plazo, los interesados no formularan oposición a la valoración, y siempre que dicha oposición no constase ya en el expediente administrativo, se entenderá aceptada la valoración que se fija en el acto presente de aprobación del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

De las hojas de aprecio impugnadas se dará traslado por esta Comisión, junto con el expediente, al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Valencia, a efectos de fijar el justiprecio.

*Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.*

EL SECRETARIO DE LA  
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA