

Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat

Informació pública de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València adoptat en la sessió de 23 de febrer de 2022, relatiu a l'aprovació definitiva del Projecte d'expropiació per taxació conjunta per a l'obtenció dels terrenys de l'àmbit Parc Sagunt II, al terme municipal de Sagunt, i de declaració de l'efecte de legitimar l'ocupació dels béns o drets afectats, abans del pagament o del depòsit de l'import íntegre de la valoració establida. [2022/1973]

La Comissió Territorial d'Urbanisme de València, en la sessió del 23 de febrer de 2022, va adoptar l'acord següent:

«En referència al projecte d'expropiació per taxació conjunta per a l'obtenció dels terrenys de l'àmbit Parc Sagunt II, al terme municipal de Sagunt (d'ara en avant, el Projecte), que va ser remès per la Direcció General d'Urbanisme, es destaquen els següents:

Antecedents de fet

1. Mitjançant la Resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, de data 5 de juny de 2002, es va aprovar definitivament el Pla especial de delimitació de terrenys per a la constitució de patrimoni públic de sòl Sagunt II (d'ara en avant, PEDT), per a ús industrial, als polígons cadastrals núm. 40, 74, 78, 79, 80, 91, 92, 94, 95, 96, 97 i 98 del terme municipal de Sagunt, en sòl classificat urbanísticament com a no urbanitzable (SNU). L'aprovació implicava, per si mateix, la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació amb efectes expropiatoris.

Amb data 26 de març de 2003, el mateix conseller va resoldre aprovar definitivament l'homologació de l'Àrea Parc Sagunt (Sagunt I i Sagunt II), la finalitat de la qual va quedar establida en la disposició pública de sòl ordenat per a usos industrials, a desenvolupar mitjançant gestió directa de l'Administració pública en dues etapes: la primera corresponent al sector «Parc Sagunt I» i la segona, a l'oest del vial CV-309, denominada «Parc Sagunt II». Per a aquesta segona etapa es va establir que es desenvoluparia per gestió directa, mitjançant expropiació. A més, des d'aquest document, es va derivar l'ordenació urbanística a la redacció de plans especials d'ordenació d'usos.

Mitjançant la Resolució del conseller de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat de data 14 de febrer de 2020, es va disposar, entre altres determinacions, el següent:

«3. Requerir a Parque Empresarial de Sagunto, SL, perquè, atesa la seua condició de beneficiària de l'expropiació, comprometa, en desenvolupament de les previsions contingudes a aquest efecte en la legislació d'expropiació forçosa, tant els fons econòmics com els mitjans propis per a això, tot això sense perjudici que pugua disposar per a aquests efectes amb la col·laboració, a través dels mitjans legalment establits a aquests efectes, de tercers per a l'execució de prestacions assumides, i que, a aquest efecte, formule una llista concreta i individualitzada, en la qual es descriuen, en tots els aspectes, material i jurídic, els béns o drets que considere de necessària expropiació, a fi que aquesta conselleria approve el corresponent expedient expropiatori mitjançant el tràmit de taxació conjunta».

El Consell d'Administració de la societat Parque Empresarial de Sagunto, SL (d'ara en avant, PES, SL), realitzat el dia 25 de febrer de 2020, després d'analitzar i debatre el contingut de la resolució indicada en el paràgraf anterior, va acordar, per unanimitat, el següent:

«Acceptar expressament el contingut íntegre de la resolució del conseller de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, i assumir les obligacions i compromisos legalment inherents a l'assumpció de la condició d'agent urbanitzador i de beneficiari de les expropiacions de sòls en l'àmbit del Pla especial Parc Sagunt II».

La societat PES, SL, va presentar el projecte en la Direcció General d'Urbanisme, amb data 26 de juliol de 2021, a l'efecte de la seua tramitació. Amb data 13 d'octubre de 2021, la Direcció General d'Urbanisme va remetre a l'esmentada societat un escrit de requeriment d'esmena de determinades deficiències documentals. Amb data 27 d'octubre de 2021, la societat PES, SL, va aportar la documentació complementària amb les esmenes requerides.

Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

Información pública del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia adoptado en la sesión de 23 de febrero de 2022, relativo a la aprobación definitiva del Proyecto de expropiación por tasación conjunta para la obtención de los terrenos del ámbito Parc Sagunt II, en el término municipal de Sagunto, y de declaración del efecto de legitimar la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida. [2022/1973]

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en la sesión del 23 de febrero de 2022, adoptó el acuerdo siguiente:

«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 Sagunto (en adelante, el proyecto), que fue remitido por la Dirección General de Urbanismo, se destacan los siguientes:

Antecedentes de hecho

1. 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 núm. 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 (Sagunt I y Sagunt 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, SL, a que, dada su condición de beneficiaria de la expropiación, comprometa, en desarrollo de las previsions 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, SL. (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:

«Acceptar 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.

Mitjançant la Resolució del conseller de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, de data 28 d'octubre de 2021, es va acordar sotmetre a informació pública per un termini d'un mes el Projecte d'expropiació per taxació conjunta per a l'obtenció dels terrenys de l'àmbit Parc Sagunt II, al terme municipal de Sagunt (València), presentat per Parque Empresarial de Sagunto, SL.

L'anunci d'informació pública es va inserir en el DOGV número 9205, de 29 d'octubre de 2021, i en el diari *Levante*, de 2 de novembre de 2021. En la mateixa data, es va presentar el Projecte per a la seua consulta en les oficines municipals de l'Ajuntament de Sagunt. Mitjançant un certificat municipal de data 22 de desembre de 2021, s'estén diligència en la qual es fa constar que l'edict de informació pública de taxació conjunta d'expropiació Parc Sagunt II es va exposar en el tauler d'anuncis electrònic de l'Ajuntament de Sagunt des del dia 4 de novembre de 2021 fins al dia 29 de novembre de 2021, els dos inclusivament.

Consta en l'expedient administratiu remés que s'han practicat les notificacions de les taxacions proposades en el projecte als titulars de béns i drets afectats per l'expropiació. En el BOE número 12, de 14 de gener de 2022, es va publicar l'anunci de notificació, d'11 de gener de 2022, en procediment de full d'apreuament expropiació forçosa Parc Sagunt II, a les persones interessades en el procediment que s'havia intentat la notificació en l'últim domicili conegut, però no s'havia pogut practicar, d'acord amb el que es disposa en els articles 44 i 46 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (d'ara en avant, LPACAP). I es va publicar un segon anunci de notificació, de 24 de gener de 2022, en el BOE número 22, de 26 de gener de 2022, respecte d'altres finques la notificació de les quals tampoc s'havia pogut practicar.

Durant el tràmit d'informació pública s'han presentat al·legacions al projecte; al·legacions que, després del seu examen i classificació, han sigut objecte d'informe per la Direcció General d'Urbanisme, en informe sobre les al·legacions de data 11 de febrer de 2022.

El beneficiari de l'expropiació, amb data 11 de febrer de 2022, presenta un document refós del projecte, de data febrer de 2022, que incorpora les modificacions derivades de les al·legacions estimades.

Mitjançant la Resolució del conseller de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, d'11 de febrer de 2022, es formula la proposta d'aprovació definitiva del projecte dirigida a l'òrgan competent, que és la Comissió Territorial d'Urbanisme de València, en la qual s'estimen i es desestimen les al·legacions i s'aprova el document refós del projecte.

2. El projecte consta dels documents següents: memòria (que inclou la determinació de l'àmbit expropiable i la fixació de preus raonada), apèndixs (que inclouen la llista concreta i individualitzada dels béns i drets afectats, fitxes individualitzades descriptives de cada finca, fulls d'apreuament individualitzats de cada finca, certificats cadastrals, certificats registrals i valors de referència en el mercat immobiliari de la zona) i plànols.

La llista de béns i drets afectats comprén, de forma ordenada i a manera de resum, totes les finques o parcel·les cadastrals afectades, amb indicació de les superfícies objecte d'expropiació, la imposició de servituds o ocupació temporal, amb expressió de les dades següents: número d'ordre en l'expedient expropiatori, terme municipal, paratge, polígon, parcel·la, referència cadastral, superfície cadastral, titular del bé afectat, domicili del propietari del bé afectat, superfície de la finca que és objecte d'expropiació, aprofitament actual de la finca, tipus d'afecció, parcial o total, del projecte d'expropiació, règim del sòl i classificació de finca.

3. Els límits de l'àmbit d'actuació del projecte són els següents: al nord, amb sòl urbà, polígon industrial de la Mar; al sud, amb la carretera CV-309, que el separa del sòl urbà, el polígon industrial Parc Sagunt I i amb sòl no urbanitzable; a l'est, amb la carretera CV-309, que el separa del sòl urbà, polígon industrial Parc Sagunt I; a l'oest, amb sòl no urbanitzable, via del ferrocarril València-Castelló. L'àmbit del projecte està travessat, d'oest a est, pel ferrocarril d'accés al Port de Sagunt, les obres del qual, dependents de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF), es troben actualment en execució.

El projecte identifica la delimitació de l'àmbit de l'expropiació, la qual es correspon, segons s'indica, amb la definida en el PEDT, a

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, SL.

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 Sagunto. Mediante certificación municipal de fecha 22 de diciembre de 2021, se extiende diligencia en la que se hace constar que el «edicto información pública tasación conjunta expropiación Parc Sagunt II se expuso en el tablón de anuncios electrónico del Ayuntamiento de Sagunto 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 número 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 forçosa Parc Sagunt II, a las personas interesadas en el procedimiento que, intentada la notificación en el último domicilio conocido, no se había podido practicar, conforme a lo dispuesto en los artículos 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.

2. 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.

3. 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 València-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

excepció dels terrenys que ocupen les reserves de les infraestructures ferroviàries, les reserves de l'AVE de València a Castelló, la reserva de connexió ferroviària de l'accés al Port de Sagunt amb la xarxa a Saragossa i Terol, així com la zona ja expropiada per a la realització de l'accés ferroviari al port.

L'àmbit d'actuació engloba parcel·les pertanyents als polígons 40, 74, 78, 79, 80, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 i 98, del Cadastre de rústica del municipi de Sagunt.

De l'anàlisi del PEDT que s'inclou en l'informe jurídic del Servei d'Assessorament Municipal i Intervenció Urbanística, de la Direcció General d'Urbanisme, de data 27 d'octubre de 2021, que consta en l'expedient, resulta el següent:

«Que el seu objecte i finalitat era la delimitació d'una àrea de reserva de terrenys per a la constitució d'un PPS la destinació del qual era atendre les necessitats de sòl industrial a Sagunt.

Que existia habilitació legal per a això en la legislació urbanística vigent.

Que la reserva podia ser abans de la programació dels terrenys i el seu desenvolupament dur-se a terme en diferents fases.

Que la gestió de l'obtenció del sòl ha de fer-se mitjançant expropiació forçosa pel procediment de taxació conjunta».

Els terrenys estan classificats com a sòl no urbanitzable de règim comú.

La superfície de terrenys delimitada en el projecte és de 5.807.518 m²s. Tots aquests terrenys estan al seu torn inclosos en l'àmbit del PEDT i en l'àmbit de l'àrea Parc Sagunt II delimitada en l'homologació. De la superfície indicada, 5.505.433 m²s es corresponen amb finques de titularitat privada i 302.085 m²s amb finques afectes al domini públic, com ara carreteres, camins, etc. En determinades finques, que s'identifiquen en les fitxes individuals de les finques, hi ha edificacions a la parcel·la.

L'àmbit del projecte coincideix amb el de la versió preliminar del Pla especial de l'Àrea Logística de Sagunt; i, en qualsevol cas, tots els terrenys inclosos en el Projecte estan també inclosos en l'àrea delimitada pel PEDT.

Amb caràcter general, l'ús majoritari dels terrenys en l'estat actual és l'ús agrícola, amb predomini del cultiu de cítrics de regadiu.

Les valoracions s'entenen referides al moment d'exposició al públic del projecte d'expropiació per taxació conjunta, tal com estableix l'article 34.2.b del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (d'ara en avant, LSRU).

En el projecte es justifica que, atesa la situació actual dels terrenys, es troben en la situació bàsica de sòl rural, segons la definició d'aquest concepte que s'estableix en l'art. 21.2.b de l'LSRU. A l'efecte d'analitzar les valoracions proposades en el projecte, convé reproduir els criteris de valoració en el sòl rural, que s'estableixen en l'article 36 de l'LSRU:

«Article 36. Valoració en el sòl rural

1. Quan el sòl siga rural a l'efecte d'aquesta llei i de conformitat amb el que es disposa en la disposició addicional setena:

a) Els terrenys es taxaran mitjançant la capitalització de la renda anual real o potencial, la que siga superior, de l'explotació segons el seu estat en el moment al qual s'haja d'entendre referida la valoració.

La renda potencial es calcularà atenent el rendiment de l'ús, gaudi o explotació de què siguen susceptibles els terrenys d'acord amb la legislació que els siga aplicable, amb utilització dels mitjans tècnics normals per a la seua producció. Inclourà, si escau, com a ingressos, les subvencions que, amb caràcter estable, s'atorguen als cultius i aprofitaments considerats per al seu càlcul i es descomptaran els costos necessaris per a l'explotació considerada.

El valor del sòl rural així obtingut podrà ser corregit a l'alça en funció de factors objectius de localització, com l'accessibilitat a nuclis de població o a centres d'activitat econòmica o la ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, l'aplicació i la ponderació del qual haurà de ser justificada en el corresponent expedient de valoració, tot això en els termes que s'establisquen reglamentàriament.

b) Les edificacions, construccions i instal·lacions, quan hagen de valorar-se amb independència del sòl, es taxaran pel mètode de cost

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 Sagunto.

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:

«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.

Que existía habilitación legal para ello en la legislación urbanística vigente.

Que la reserva podía ser previa a la programación de los terrenos y su desarrollo llevarse a cabo en distintas fases.

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 m²s. 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 m²s se corresponden con fincas de titularidad privada y 302.085 m²s 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 Sagunto; 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 reposició segons el seu estat i antiguitat en el moment al qual haja d'entendre's referida la valoració.

c) Les plantacions i els sembrats preexistents, així com les indemnitzacions per raó d'arrendaments rústics o altres drets, es taxaran d'acord amb els criteris de les lleis d'expropiació forçosa i d'arrendaments rústics.

2. En cap dels casos previstos en l'apartat anterior podran considerar-se expectatives derivades de l'assignació d'edificabilitats i usos per l'ordenació territorial o urbanística que no hagen sigut encara plenament realitzats.»

Aquests criteris de valoració estan desenvolupats en el Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl (d'ara en avant, RVLS), en els articles 6 i següents.

La consideració del cultiu de cítrics de regadiu com a renda potencial, en els casos en què és procedent la seua aplicació, està justificada en l'apartat 1.7.2.1 del Projecte. És determinant la dada del fet que, l'any 2020, al municipi de Sagunt, pertanyent a la comarca agrària del Camp de Morvedre, la superfície cultivada de cítrics regadiu era de 3.999 ha sobre un total de 4.290 ha cultivades, la qual cosa representa un 93,22 % del total de superfície. En l'àmbit a expropiar, el percentatge de superfície de terrenys destinats a altres cultius és inferior al 5 %.

Es considera que l'explotació de cítrics constitueix un tipus d'explotació la renda dels quals és variable en el temps i evoluciona en el temps segons cicles periòdics i, per tant, s'aplica la fórmula de capitalització de rendes recollida en l'article 13.c de l'RVLS. Es calcula de manera diferenciada per als anys d'explotació (considerant un cicle útil de l'arbratge de 35 anys), la producció, els ingressos bruts, les despeses i els impostos, segons les taules i valors que consten en l'apartat 1.7.2.1 de la memòria del Projecte. A aquest efecte, s'ha utilitzat la informació procedent d'estudis i publicacions realitzades per les administracions públiques competents en la matèria sobre rendiments, preus i costos de les activitats agrícoles.

S'analitza la rendibilitat de les obligacions de l'Estat a 30 anys i s'obté una mitjana d'1,60 %, que és el tipus de capitalització que s'adopta per a la capitalització de les rendes de les explotacions, per aplicació del que indica la disposició addicional setena de l'LSRU, en relació amb l'article 12.1.a de l'RVLS.

Es calcula el factor de correcció per accessibilitat a nuclis de població (u_1), identificant la població dels nuclis urbans situats a 4 i a 40 km de distància, de conformitat amb els criteris establits en l'article 17.3 de l'RVLS, i resulta un factor de correcció $u_1 = 1,78874$.

S'aplica un factor de correcció u_2 , per la localització pròxima al Port de Sagunt, amb un valor d' $u_2 = 1,53$.

El factor de correcció u_3 adopta un valor igual a la unitat, ja que l'àmbit d'actuació no està inclòs en cap entorn de singular valor ambiental o paisatgístic. A aquest efecte, cal indicar que els terrenys no estan inclosos en la Marjal dels Moros, que és pròxima a l'àmbit de l'expropiació, però separada d'aquest entorn natural per la franja de terrenys ja urbanitzats del Parc Sagunt I.

En definitiva, el factor global de localització, obtingut per la multiplicació dels factors de correcció u_1 , u_2 i u_3 , és de 2,73677. Convé aclarir que, en relació amb la limitació relativa al fet que el factor global de localització no podia ser superior a dos, que es va establir en l'article 22 de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, i que es va recollir en l'article 17.2 de l'RVLS, va ser declarada la nul·litat d'aquest precepte legal per la Sentència 141/2014, d'11 de setembre de 2014, del Tribunal Constitucional.

Amb els valors anteriorment obtinguts i l'aplicació de les fórmules incloses en els articles 13.b i 17 de l'RVLS, s'obté un valor unitari del sòl, després de l'aplicació del factor de localització, de 9,66 €/m²s.

D'altra banda, es determina un valor unitari de la volada, que varia entre 4,00 €/m²s quan es troba en plena producció i 0 quan no existeix volada o està abandonat, i un valor unitari de la collita de 0,30 €/m²s.

Es realitza una valoració de les rendes de les explotacions d'altres cultius que existeixen, en un percentatge molt reduït, en l'àmbit a expropiar (caquis, alvocats i horta), i es demostra que el valor resultant és inferior al que correspon a l'explotació de cítrics de regadiu, excepte en tres finques amb plantació d'alvocats, que es valoren per la renda real, que resulta superior.

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 artículos 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 Sagunto, 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 artículo 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 artículo 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 artículo 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 €/m²s.

Por otra parte, se determina un valor unitario del vuelo, que varía entre 4,00 €/m²s 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 €/m²s.

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.

Com a referència, s'ha elaborat un estudi dels valors del sòl en el mercat immobiliari de la zona, que s'inclou com apèndix 7 del Projecte. I es conclou que els valors mitjans obtinguts d'aquestes fonts resulten inferiors als valors de sòl obtinguts en el Projecte.

Les edificacions es valoren pel mètode del cost de reposició segons el seu estat i antiguitat, segons estableix l'article 36.1.b de l'LSRU. Per a això, s'aplica el mètode de valoració regulat en l'article 18 de l'RVLS, que considera el valor de reposició brut, el valor de l'edificació al final de la seua vida útil i un coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació. Com que es tracta d'un procediment de taxació conjunta, s'estableix la fixació de preus per grups d'immobles, com permet l'article 112.1.b del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, aprovat pel Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell (d'ara en avant, TRLOTUP). Així, s'estableixen diverses tipologies d'edificació: habitatges rurals, annexos d'edificacions rurals, naus, casetes, basses..., amb diferents estats de conservació i antiguitat. Es determinen els paràmetres anteriorment indicats i s'aplica la fórmula del valor de l'edificació recollida en l'article 18.1 de l'RVLS. Altres instal·lacions existents es valoren amb independència del sòl, com ara quan hi ha reg per degoteig, i en aquest cas s'aplica una taxació addicional d'1,20 €/m²s.

Els arrendaments existents es valoren segons els criteris de la Llei 26/2005, de 30 de novembre, per la qual es modifica la Llei 49/2003, de 26 de novembre, d'arrendaments rústics, en relació amb l'article 44 de la Llei d'expropiació forçosa de 1954.

Finalment, s'aplica un premi d'afecció del 5 %, que s'inclou com a última partida dels fulls d'apreuament, i es calcula sobre l'import final del preu just dels béns o drets expropiables. Això en compliment del que s'estableix en l'article 47 del Decret de 26 d'abril de 1957, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'expropiació forçosa (d'ara en avant, RLEF).

L'import total de les taxacions incloses en el Projecte puja a cinquanta-sis milions cent cinquanta-dos mil dos-cents cinc euros, amb seixanta-tres cèntims (56.152.205,63 €).

4. Mitjançant la comunicació del director general d'Urbanisme, de data 9 de novembre de 2021, notificada el dia 11 de novembre de 2021, es va donar audiència a l'Ajuntament de Sagunt, pel termini d'un mes, perquè realitzara les consideracions que considerara oportunes respecte al Projecte.

Amb data 13 de desembre de 2021, l'Ajuntament de Sagunt presenta al·legacions al Projecte, les quals fan referència, en síntesi, a la titularitat de l'Ajuntament respecte a camins inclosos en l'àmbit a expropiar i que, per aplicació de l'article 42.4 de l'LSRU, han de considerar-se de propietat municipal, excepte prova en contra. Posteriorment, amb data 5 de gener de 2022, l'Ajuntament de Sagunt va presentar una nova al·legació, amb la qual mostra conformitat amb els criteris de valoració aplicats en el Projecte, a excepció de l'aplicació del factor u_3 . En l'informe emès sobre l'al·legació, es justifica la correcta aplicació d'aquest factor, amb el valor d' u_3 igual a la unitat, tal com s'ha indicat en l'antecedent de fet anterior, justificant aquest criteri amb el que s'estableix en l'article 17.2 de l'RVLS: «En tot cas, a l'efecte del càlcul del factor global de localització, quan algun dels tres factors de correcció no resulte d'aplicació prendrà com a valor la unitat».

5. El municipi de Sagunt disposa de Pla general d'ordenació urbana, aprovat definitivament per la Resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, de data 14 d'abril de 1992.

El Pla especial de delimitació de terrenys per a la constitució de patrimoni públic de sòl (Sagunt II) [identificat com PEDT en aquest document] va ser aprovat per la Resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, de data 5 de juny de 2002, publicada en el DOGV núm. 4270, de 13 de juny de 2002.

El 26 de març de 2003, el conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport va resoldre aprovar definitivament l'homologació de l'Àrea Parc Sagunt (Sagunt I i Sagunt II), la finalitat de la qual va quedar establida en la disposició pública de sòl ordenat per a usos industrials, a desenvolupar mitjançant gestió directa de l'Administració pública en dues etapes: la primera corresponent al sector Parc Sagunt I i la segona coincident amb la futura reclassificació del sòl, situat a l'oest del vial CV-309, denominat Parc Sagunt II.

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 artículo 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 artículo 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 artículo 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 €/m²s.

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 artículo 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 €).

4. 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 Sagunto, 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 Sagunto 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 artículo 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 Sagunto 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».

5. El municipio de Sagunto 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 (Sagunt 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 (Sagunt I y Sagunt 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 reclassificación del suelo, ubicado al oeste del viario CV-309, denominado Parc Sagunt II.



En el moment en el qual es formula aquest document, es tramita el Pla especial de l'Àrea Logística de Sagunt, que es troba en la fase d'emissió de la declaració ambiental i territorial estratègica, regulada en l'article 56 del TRLOTUP.

6. La Comissió Informativa d'Urbanisme de València, en la sessió celebrada el 16 de febrer de 2022, per unanimitat, va emetre informe relatiu al projecte que ens ocupa, d'acord amb el que es preceptua en els articles 5.5 i 8 del Decret 8/2016, de 5 de febrer, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat.

7. Amb data 21 de febrer de 2022, s'inclou en l'expedient una resolució complementària de la Direcció General d'Urbanisme, signada amb la mateixa data, en la qual es resol el següent:

«Remetre a la Comissió Territorial d'Urbanisme l'informe de la beneficiària de data 21 de febrer de 2022, en el qual trasllada determinats canvis en els fulls d'apreuament del Projecte que es deuen a la comprovació de l'existència, pel perit de la beneficiària, d'altres elements afectats, les seues descripcions i superfícies, indemnitzacions derivades de demèrits que el projecte provocarà sobre les finques a expropiar, i algunes superfícies de sòl a expropiar sobre la base de l'aportació d'alçaments topogràfics. Els canvis realitzats es corresponen amb errors materials per contradicció entre el projecte remès i els criteris d'estimació d'al·legacions que consten en la Resolució del conseller de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat d'11 de febrer de 2022.

La beneficiària reflectirà en el projecte d'expropiació definitiu els canvis que consten en el seu escrit de data 21 de febrer de 2022 mitjançant un text refós d'aquest».

Segons aquest informe de la beneficiària de l'expropiació, els errors detectats afecten únicament 12 finques. I s'aporta el Projecte modificat que ha incorporat aquestes correccions d'errors. S'assabenta d'aquestes correccions en la sessió de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Fonaments de dret

1. L'expedient s'ha tramitat, i es resol, de conformitat amb el TRLOTUP, ja que és la normativa urbanística vigent en el moment de la informació pública de l'expedient (publicació en el DOGV el dia 29.10.2021). A l'efecte de valoracions, resulten aplicables l'LSRU i l'RVLS.

2. Tal com s'ha indicat en l'antecedent de fet primer, el Projecte ha sigut exposat al públic pel termini d'un mes, s'ha publicat anunci en el DOGV i en un periòdic dels de major circulació a la província i les taxacions s'han notificat individualment als qui figuren com a titulars de béns o drets en l'expedient. Per tant, la tramitació ha sigut correcta, de conformitat amb l'article 112 del TRLOTUP.

3. A la vista del que s'ha indicat en l'antecedent de fet segon, la documentació està completa, de conformitat amb l'article 112.1 del TRLOTUP. Als efectes del que estableix l'article 17 de la vigent Llei d'expropiació forçosa, de 16 de desembre de 1954 (d'ara en avant, LEF), i concordants amb el seu Reglament de 26 d'abril de 1957, el Projecte inclou la relació concreta i individualitzada dels béns i drets afectats, en la qual es descriuen tots els seus aspectes materials i jurídics.

4. La figura del Pla especial de delimitació de terrenys per a patrimoni públic de sòl, en la qual es basa aquest projecte d'expropiació per taxació conjunta, estava prevista en l'article 99 la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat, reguladora de l'activitat urbanística (d'ara en avant, LRAU), que va servir de base per a l'aprovació del PEDT, i continua estant prevista en la vigent normativa urbanística (TRLOTUP), en els termes següents:

«Article 106. Delimitació d'àmbits d'interès per a la seua incorporació al patrimoni públic de sòl

Per a facilitar l'adquisició de patrimoni públic de sòl, es poden delimitar, en el pla general estructural o en un pla especial amb aquesta finalitat, àrees per a l'adquisició mitjançant expropiació de terrenys i immobles».

L'aprovació definitiva del PEDT implicava, per si mateix, la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a efectes expropiatoris, d'acord amb l'article 181 del Decret 201/98, de 15 de desembre, de la

En el momento en el que se formula el presente documento, se está tramitando el Plan especial del área logística de Sagunto, que se encuentra en la fase de emisión de la declaración ambiental y territorial estratègica, regulada en el artículo 56 del TRLOTUP.

6. 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 Consejo, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

7. 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

1. 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 29.10.2021). A efectos de valoraciones, resultan aplicables la LSRU y el RVLS.

2. 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.

3. A la vista de lo indicado en el antecedente de hecho segundo, la documentación está completa, de conformidad con el artículo 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.

4. 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 artículo 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



Generalitat Valenciana, pel qual es va aprovar el Reglament de planejament de la Comunitat Valenciana (d'ara en avant, RPCV).

El PEDT va ser aprovat l'any 2002 amb l'LRAU i l'RPCV com a normativa urbanística aplicable en la seua formulació, tramitació i aprovació. L'article 58.2 de l'LRAU determina que «la vigència dels plans és indefinida, excepte la dels programes, que serà la que en aquests s'establisca». Per tant, els plans mantenen les seues determinacions mentre no hi haja un instrument de planejament posterior que les derogue o modifique. El mateix principi de la vigència indefinida dels plans urbanístics es recull en l'article 71 del vigent TRLOTUP. Convé ressaltar que ni l'LRAU ni l'RPCV van establir cap tipus de limitació sobre la vigència dels plans especials ni respecte a la vigència de la delimitació de terrenys per al patrimoni públic del sòl. D'altra banda, un criteri que s'ha establert en les successives lleis urbanístiques posteriors a l'LRAU és que els plans ja aprovats amb una legislació anterior s'executen i s'apliquen segons els seus propis continguts (vegeu la vigent disposició transitòria onzena del TRLOTUP). D'aquesta manera, normes urbanístiques posteriors a l'LRAU no poden modificar aquella vigència indefinida dels plans aprovats amb l'LRAU; i, en tot cas, el règim transitori de les normes estableix, si escau, mitjançant una previsió específica, quines disposicions de la nova norma s'apliquen als plans anteriors, però, fora d'aquestes excepcions, s'aplica el règim general d'irretroactivitat de les disposicions de caràcter general.

En l'apartat 9 de la memòria del PEDT s'indica que el sistema de gestió previst per a l'obtenció dels terrenys integrants de la unitat delimitada és l'expropiació forçosa i que aquesta expropiació serà realitzada pel procediment administratiu de taxació conjunta.

De conformitat amb el que s'indica en l'article 60 de la Llei 9/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, de gestió administrativa i financera, i d'organització de la Generalitat Valenciana, es va establir que la societat PES, SL, tindria la condició de beneficiària de les expropiacions que resultaren necessàries per al procés de desenvolupament urbanístic de Parc Sagunt, tot això en desenvolupament del que es preveu a aquest efecte en la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa. La societat PES, SL, està participada en el 50 % del seu capital social per la societat SEPIDES i en l'altre 50 %, per la Generalitat Valenciana. Es transcriu el citat article:

«Habilitació de Parque Empresarial de Sagunto, Sociedad Limitada, com a beneficiària d'expropiacions.

Per al compliment de les seues finalitats, Parque Empresarial de Sagunto, Sociedad Limitada, podrà dur a terme les actuacions d'adquisició de sòl que convinguen, fins i tot mitjançant expropiació, a l'efecte de la qual podrà tindre la condició de beneficiària prevista en la legislació en matèria d'expropiacions, tant en aquells casos en els quals corresponga la facultat expropiatòria a l'Administració de la Generalitat Valenciana, com en aquells altres en els quals aquesta facultat corresponga a una altra administració».

En el PEDT, que legitima la reserva de sòl en l'Àrea Parc Sagunt II, s'expressa la finalitat concreta d'aquesta reserva. A aquest efecte, convé transcriure les determinacions següents expressades en l'apartat 4 de la seua memòria:

«(...) En l'actualitat, es detecta al municipi de Sagunt l'existència d'una problemàtica urbanística derivada de mancances per falta d'adequació entre les característiques del sòl industrial i sòl terciari disponible i les demandes reals plantejades pels sectors productius actuals, la seua localització i les seues necessitats.

(...) La gran extensió de l'àrea d'actuació (aproximadament 660 hectàrees) permet atendre l'oferta de terrenys per a la implantació d'empreses de gran envergadura, ja que en l'actualitat no existeix pràcticament en la totalitat de la Comunitat Valenciana àrees que cobrisquen aquesta necessitat».

A l'efecte de destacar l'interès públic de l'actuació, convé referir-se al que es preveu en l'apartat 7.1 de l'Objectiu 24 (relatiu a preveure sòl per a l'activitat econòmica en quantitat suficient i adequada) del Decret 1/2011, de 13 de gener, del Consell, pel qual s'aprova l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana (d'ara en avant, ETCV), que estableix el següent:

«7.1. Els nodes d'activitat econòmica són aquells àmbits territorials de superfície normalment superior a les 150 hectàrees que combinen diversos usos industrials, logístics, comercials, parcs científics, incuba-

15 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento de la Comunitat 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 artículo 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 artículo 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 transitòria 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 Estratègia 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

dores d'empreses, parcs de proveïdors, equipaments i centres de serveis públics, entre altres, i tenen la possibilitat d'estar dotats amb sistemes intermodals de transport.

Aquestes implantacions busquen aprofitar els efectes sinèrgics de les economies d'aglomeració i de l'ús comú d'infraestructures i equipaments, així com d'una imatge de marca que les pugua identificar en el mercat global. L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana proposa els següents, entre altres: Port de Sagunt-parc industrial Sagunt».

En la normativa actualment vigent, no hi ha cap determinació relativa a exigir requisits quant a l'existència d'una ordenació urbanística prèviament a l'aprovació d'un projecte d'expropiació per taxació conjunta. L'article 112 del TRLOTUP, que regula específicament el procediment de taxació conjunta, no imposa cap requisit en aquest sentit; l'article 109.2 del mateix text legal preveu l'expropiació de terrenys i béns quan ho requerisca l'ampliació del patrimoni públic de sòl; l'article 106 del mateix text legal preveu l'adquisició mitjançant expropiació de terrenys i immobles inclosos en àrees delimitades en un pla especial amb la finalitat d'ampliar el patrimoni públic de sòl; i l'article 104.2.a del mateix text legal permet que l'adquisició de terrenys destinats al patrimoni públic de sòl es pugua fer abans de la urbanització i fins i tot a l'aprovació de la planificació. En definitiva, cap exigència respecte a una prèvia ordenació urbanística dels terrenys s'exigeix doncs en el TRLOTUP; més aviat es preveu expressament que l'obtenció de patrimoni públic de sòl pugua realitzar-se amb caràcter previ a l'ordenació urbanística dels terrenys.

Com a resum, en aquest apartat han quedat justificades les qüestions següents:

– L'expropiació per taxació conjunta està habilitada pel PEDT.

– L'aprovació del PEDT té com a efecte la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns a efectes expropiatoris.

– El PEDT té vigència indefinida.

– El procediment d'expropiació per taxació conjunta està previst en el pla especial que habilita aquesta expropiació.

– La societat PES, SL, té la condició de beneficiària de l'expropiació.

– La reserva de terrenys realitzada mitjançant el PEDT té una finalitat concreta.

– L'actuació Parc Sagunt II té caràcter estratègic, segons l'ETCV.

– És correcta la tramitació independent de l'expropiació per taxació conjunta respecte a la del Pla especial de l'Àrea Logística de Sagunt.

5. Quant als criteris de valoració, l'article 111.1 del TRLOTUP determina el següent:

«El preu just dels béns i drets expropiats es fixarà d'acord amb els criteris de valoració de la legislació estatal sobre el sòl mitjançant expedient individualitzat o pel procediment de taxació conjunta (...).»

Tal com s'ha descrit en el tercer dels antecedents de fet d'aquest document, els criteris de valoració que s'han aplicat en el Projecte han sigut els següents:

– Valoració com a sòl rural, mitjançant capitalització de la renda real o potencial de l'explotació agrícola (article 36.1.a de l'LSRU i articles 7.1 i 13 de l'RVLS).

– Correcció a l'alça pel factor de localització (article 36.1.a de l'LSRU i articles 7.3 i 17 de l'RVLS).

– Valoració de les edificacions existents pel mètode del cost de reposició segons el seu estat i antiguitat (article 36.1.a de l'LSRU i articles 7.4 i 18 de l'RVLS).

– Premi d'afecció del 5 % (article 47 de l'RLEF).

En conseqüència, el Projecte s'ajusta als criteris de valoració establerts en l'LSRU i en l'RVLS.

6. Quant a les alegacions presentades, cal remetre's a l'Informe sobre el tràmit d'alegacions i d'informació pública en el procediment d'expropiació per taxació conjunta dels béns i drets de titularitat privada inclosos en l'àmbit del Parc Sagunt II, de data 11 de febrer de 2022, que consta en l'expedient administratiu tramitat, i els criteris del qual

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 Sagunto».

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 artículo 112 del TRLOTUP, que regula específicamente el procedimiento de tasación conjunta, no impone ningún requisito en ese sentido; el artículo 109.2 del mismo texto legal prevé la expropiación de terrenos y bienes cuando lo requiera la ampliación del patrimonio público de suelo; el artículo 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 Sagunto.

5. En cuanto a los criterios de valoración, el artículo 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 artículos 7.1 y 13 del RVLS).

– Corrección al alza por el factor de localización (art. 36.1.a de la LSRU y artículos 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 artículos 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.

6. 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

s'incorporen a la resolució del conseller de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, de la mateixa data.

En resum, les alegacions s'estructuren en diversos motius, que s'enuncien a continuació:

– Motiu núm. 1. Alegacions contra el projecte d'expropiació en sí mateix (quant a instrument que legitima l'expropiació).

– Motiu núm. 2. Alegacions que manifesten la seua disconformitat amb la valoració.

– Motiu núm. 3. Alegacions en què les persones sol·licitants demanen la rectificació de la titularitat de la parcel·la.

– Motiu núm. 4. Alegacions presentades per persones que afirmen tindre la condició d'arrendatàries, amb aportació de contracte privat d'arrendament.

– Motiu núm. 5. Alegacions formulades contra la valoració proposada per l'Administració actuant per no haver pres en consideració afeccions suposadament existents, com ara edificacions, arquetes i altres elements associats als sistemes de reg, murets, séquies, arbres, etc.

– Motiu núm. 6. Alegacions en les quals els titulars sol·liciten la rectificació de la superfície presa a l'efecte de la valoració de les finques afectades.

Després de l'anàlisi detallada de tots aquests motius, es formula la proposta d'estimació/desestimació de les alegacions.

7. La resolució d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme es limita a un mer control de legalitat, sense cap valoració de l'oportunitat del projecte i la intervenció d'aquest òrgan ho serà sense perjudici de la ulterior actuació del Jurat Provincial d'Expropiació, que serà el que, en última instància, si hi ha oposició dels expropiats, resoldrà sobre el preu just. Així les coses, la intervenció de la Comissió Territorial d'Urbanisme es limita a la comprovació del fet que la tramitació del projecte s'ha ajustat a la normativa vigent, que la documentació és suficient per a complir els preceptes legals i que el mètode de valoració emprat s'ha ajustat als criteris legals aplicables.

8. La Comissió Territorial d'Urbanisme, a proposta del conseller de Política, Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, és l'òrgan competent per a resoldre els expedients d'expropiació tramitats pel procediment de taxació conjunta, quan siguen de competència autonòmica, per aplicació dels articles 3.12 i 7.4 del Decret 8/2016, de 5 de febrer, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat.

L'acord d'aprovació del projecte d'expropiació per taxació conjunta legitima l'ocupació dels béns o drets afectats, prèviament al pagament o dipòsit de l'import íntegre de la valoració establida i produeix els efectes previstos a la Llei d'expropiació forçosa, segons l'article 112.7 del TRLOTUP.

Les persones interessades podran impugnar el preu just, a l'efecte de la seua determinació definitiva en via administrativa, davant el Jurat Provincial d'Expropiació Forçosa. En aquest cas, l'Administració traslladarà l'expedient a aquest últim, segons estableix l'article 112.8 del TRLOTUP.

A la vista del que antecedeix, la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 23 de febrer de 2022, per unanimitat, acorda:

Primer

Estimar o desestimar les alegacions en el mateix sentit que consten en les consideracions jurídiques de la Resolució del conseller de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, d'11 de febrer de 2022.

Segon

Aprovar definitivament el Projecte d'expropiació per taxació conjunta per a l'obtenció dels terrenys de l'àmbit Parc Sagunt II, al terme municipal de Sagunt.

Tercer

Declarar l'efecte de legitimar l'ocupació dels béns o drets afectats, prèviament al pagament o dipòsit de l'import íntegre de la valoració establida.

Quart

Ordenar la publicació de l'acord aprovatori, d'acord amb el procediment legalment previst.

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 núm. 1. Alegaciones contra el Proyecto de Expropiación en sí mismo (en cuanto a instrumento que legitima la expropiación).

– Motivo núm. 2. Alegaciones que manifestan su disconformidad con la valoración.

– Motivo núm. 3. Alegaciones en que las que los solicitantes interesan la rectificación de la titularidad de la parcela.

– Motivo núm. 4. Alegaciones presentadas por personas que afirman tener la condición de arrendatarias, aportando contrato privado de arrendamiento.

– Motivo núm. 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 núm. 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.

7. 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.

8. 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 artículos 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 artículo 112.7 del TRLOTUP.

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

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 aquest acord, que no posa fi a la via administrativa, i de conformitat amb el que s'estableix en els articles 121 i 122 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en l'article 68 de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, de Govern Valencià, i en l'article 10 del Reglament dels òrgans territorials i urbanístics de la Generalitat, aprovat pel Decret 8/2016, de 5 de febrer, es pot interposar recurs d'alçada davant la secretària autonòmica de Política Territorial, Urbanisme i Paisatge, de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, en el termini d'un mes comptador a partir de l'endemà de la notificació o publicació d'aquest acord.

Tot això sense perjudici que es pugui exercir qualsevol altre recurs o acció que es considere oportú.

Així mateix, es notifica aquest acord a les persones interessades titulars de béns i drets que figuren en el projecte d'expropiació, al qual s'adjunta còpia del corresponent full d'apreuament, i es fa saber que, en el termini dels 20 dies hàbils següents al de recepció d'aquesta notificació, podran manifestar, d'acord amb la legislació de procediment administratiu, davant aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme la seua disconformitat amb la valoració establida en el Projecte aprovat. Si, en aquest termini, les persones interessades no formulen oposició a la valoració, i sempre que aquesta oposició no conste ja en l'expedient administratiu, s'entendrà acceptada la valoració que es fixa en aquest acte d'aprovació de l'expedient, i s'entendrà determinat el preu just definitivament i de conformitat.

Aquesta comissió traslladarà els fulls d'apreuament impugnats, juntament amb l'expedient, al Jurat Provincial d'Expropiació Forçosa de València, a l'efecte de fixar el preu just.

La qual cosa se certifica amb anterioritat a l'aprovació de l'acta corresponent i amb reserva dels termes precisos que se'n deriven, de conformitat amb el que autoritzen els articles 16.2 i 17.7 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.»

El Projecte d'expropiació per taxació conjunta per a l'obtenció dels terrenys de l'àmbit Parc Sagunt II, aprovat de forma definitiva, es pot consultar en el següent enllaç:

<https://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/actuacions-en-participacio-publica>

A les persones interessades titulars de béns i drets que figuren en el projecte d'expropiació es notificarà de forma individual aquest Acord i el full d'apreuament. Aquestes persones podran, en el termini i en la forma indicada en aquest Acord interposar recurs d'alçada o manifestar la seua disconformitat amb la valoració establida en el Projecte aprovat, preferentment per via telemàtica, a través del següent enllaç:

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=es_ES#/tramita/25046/25677/procedimientos

València, 1 de març de 2022.– El secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València: Carlos Aubán Nogués.

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 Proyecto de expropiación por tasación conjunta para la obtención de los terrenos del ámbito «Parc Sagunt II», aprobado de forma definitiva, se puede consultar en el siguiente enlace:

<https://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/actuacions-en-participacio-publica>

A las personas interesadas titulares de bienes y derechos que figuran en el proyecto de expropiación se les notificará de forma individual este acuerdo y la hoja de aprecio. Estas personas podrán, en el plazo y en la forma indicada en este Acuerdo, interponer recurso de alzada o manifestar su disconformidad con la valoración establecida en el proyecto aprobado, preferentemente por vía telemática, a través del siguiente enlace:

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=es_ES#/tramita/25046/25677/procedimientos

València, 1 de marzo de 2022.– El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia: Carlos Aubán Nogués.