



**ACTA SESSIÓ ORDINÀRIA CELEBRADA PER L'AJUNTAMENT PLE EL DIA 2 DE
DESEMBRE DE 2013**

Lloc: Saló d'Actes de l'Ajuntament

Data: 2 de desembre de 2013

Hora: 17:30

CARÀCTER DE LA SESSIÓ: ORDINÀRIA

ASSISTENTS:

ALCALDE-PRESIDENTE:

El senyor FRANCISCO TARAZONA ZARAGOZA

REGIDORS ASSISTENTS:

El senyor Salvador Silvestre Larrea
la senyora María Isabel Delgado Vila
la senyora María José Ruíz Esteban
El senyor Javier Moreno Coll
la senyora María Cristina Vázquez Tarazona
la senyora Beatriz Córcoles Navarro
El senyor José Vicente Tarazona Campos
El senyor José Luis Folgado Correa
la senyora Raquel Argandoña López
El senyor Francisco José Ferriols Gimeno
El senyor Roberto Pascual Raga Gadea
la senyora Ana Luján Tarín
El senyor José Luis López Galdón
la senyora Silvia Guerrero Cánovas
El senyor José Angel Hernández Carrizosa
la senyora Raquel Orellano Gómez
la senyora Rafael Gómez Sánchez
la senyora Carmen Folgado Teresí
El senyor Rafael Gómez Muñoz
El senyor Bernat García Sevilla

Secretària: Senyora Nieves Barrachina Lemos

En la vila de Ribarroja de Túria, província de València, en La Sala d'Actes de l'Ajuntament, el dia 2 de desembre de 2013, sent les 17:30 hores, es van reunir en primera convocatòria els senyors regidors indicats, havent-hi excusat la seua assistència els igualment marginats. Tot això Sota La Presidència del Sr. Alcalde El senyor Francisco Tarazona Zaragozá, assistit de la Secretària Senyora Nieves Barrachina Lemos.

Declarat obert l'acte per la presidència, es passa a l'estudi i acord dels assumptes consignats en l'Orde del Dia.



1. APROVACIÓ ACTES ANTERIORS

Acta de data 7-10-2013

I no havent-hi més observacions l'acta va ser aprovada per majoria absoluta del núm. legal de membres i amb els vots favorables de Compromís, PSOE i PP i l'abstenció d'EU.

PART RESOLUTIVA:

2. PROPOSTA D'ACORD: ASSUMPTES DICTAMINATS PER COMISSIÓ INFORMATIVA

2.1.- 1147/2013/AC_PROPOSTA MODIFICACIÓ ARTICLE 14 DE LES ORDENANCES MUNICIPALS DE VENDA NO SEDENTÀRIA DELS DILLUNS

Que l'Agència de Desenrotllament Local de l'Ajuntament de Riba-roja del Túria, a través de l'Àrea de Comerç, la tècnic de comerç AFIC, du a terme la gestió administrativa del mercat ambulant dels dilluns, adscrita a la dita àrea per Resolució de l'Alcaldia 336/2013 de data 5 de febrer de 2013.

Amb l'objecte de procedir a la regularització dels llocs i oferir una imatge homogènia i, a fi d'agilitzar els tràmits administratius als efectes d'adjudicació és convenient modificar l'article 14.1 i article 14.2 de l'ordenança reguladora de la venda no sedentària dels dilluns.

Article 14. Vacants de l'Ordenança Reguladora de la venda no sedentària dels dilluns, que diu literalment:

1.- Durant la vigència de les autoritzacions, l'Ajuntament podrà confeccionar una llista de llocs vacants, que s'oferiran anualment en el mes d'octubre i als efectes de la seua adjudicació per a l'any següent, procedint-se del mode previst en l'article anterior i el present. No obstant això, les successives adjudicacions es realitzaran pel temps restant fins a esgotar el període de l'adjudicació inicial del lloc en dubte.

2.- Podran sol·licitar-se canvis d'ubicació, els titulars que no hagen sigut sancionats en ferm per infraccions comeses en matèria de venda no sedentària i que es troben al corrent del pagament en l'Ajuntament de Riba-roja del Túria per la Taxa municipal per a l'exercici de la venda no sedentària. En cas d'adjudicació del nou lloc s'entendrà automàticament extingida l'autorització al lloc anterior, per a estos canvis durant l'any, el sistema d'adjudicació de canvi serà el següent:

a) Antiguitat en el lloc municipal de venda no sedentària en el mercat dels dilluns d'este municipi..... 1 punt per any.

a.1.- En el cas que no pogueren incorporar-se totes les sol·licituds que hagueren obtingut una mateixa puntuació, es dirimirà l'empat per mitjà de l'acreditació de l'antiguitat en l'alta de l'Impost d'Activitats Econòmiques.

3.- L'Ajuntament haurà de resoldre sobre les autoritzacions, en un termini màxim de 3 mesos, publicant la mateixa en el tauler d'edictes ubicats en l'Ajuntament i al seu torn en el tauler d'edictes electrònic de l'Ajuntament de Riba-roja del Túria, si és el cas.



4.- L'Ajuntament de Riba-roja del Túria podrà reservar fins a un 15% de places disponibles per a ser adjudicades a col·lectius com ara emprenedors a l'activitat o col·lectius desfavorits acreditats pel departament de servicis socials d'este Ajuntament a fi d'aconseguir metes d'integració social, per a això s'aplicaran barems diferenciats. En tot cas, estos adjudicatariis hauran de complir els requisits per a l'exercici de la venda no sedentària que figuren en l'article 10 d'esta ordenança.

5.- Per a la baremació d'estos col·lectius, a més de l'aplicada en l'article 13 d'esta ordenança, es tindran en compte altres qüestions com són:

1.- Que l'activitat comercial a desenrotllar siga innovadora o diversifique el mix comercial del mercat extraordinari dels dilluns..... 1 punt.

2.- Per càrregues familiars de fills a càrrec..... 0,5 punts per fill fins a un màxim de 1,5 punts.

3.- Ser menor de 35 anys..... 1 punt.

4.- Ser major de 45 anys..... 1 punt

5.- Acreditar una discapacitat familiar del 33 % en primer grau de consaguinidad.

6.- Contra les resolucions que adjudiquen les autoritzacions de venda no sedentària es podran interposar els recursos previstos en la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

I que a partir de la present modificació passarà a dir:

1.- Durant la vigència de les autoritzacions, l'Ajuntament podrà confeccionar una llista de llocs vacants, que s'oferiran quan es produïsquen, amb independència en el període en què es produïsquen, procedint-se del mode previst en l'article anterior i el present. No obstant això, les successives adjudicacions es realitzaran per mitjà del procediment denominat "A RESULTA**" sent aquells llocs que no figuren oferits en l'Edicte de la convocatòria però que poden generar-se i en conseqüència sol·licitar-se, quan qui ho ocupa definitivament obté un altre lloc en eixa mateixa convocatòria, és a dir, són els llocs vacants originats quan el titular resulta adjudicatari d'un lloc, per la qual cosa allibera el lloc que venia ocupant fins a eixe moment.**

Així mateix, incorporar al procediment "A RESULTA", els llocs originats per renúncia expressa del titular així com els llocs donats de baixa d'ofici, amb independència de quan es produïsquen.

2.- Podran sol·licitar-se canvis d'ubicació, els titulars que no hagen sigut sancionats en ferm per infraccions comeses en matèria de venda no sedentària i que es troben al corrent del pagament en l'Ajuntament de Riba-roja del Túria per la Taxa municipal per a l'exercici de la venda no sedentària. En cas d'adjudicació del nou lloc s'entendrà automàticament extingida l'autorització al lloc anterior, no podent reiterar la petició de canvi de situació en el termini d'un any des de la concessió del lloc sol·licitat, per a estos canvis durant l'any, el sistema d'adjudicació de canvi serà el següent:

a) Antiguitat en el lloc municipal de venda no sedentària en el mercat dels dilluns d'este municipi..... 1 punt per any.

a.1.- En el cas que no pogueren incorporar-se totes les sol·licituds que hagueren obtingut una mateixa puntuació, es dirimirà l'empat per mitjà de l'acreditació de l'antiguitat en l'alta de l'Impost d'Activitats Econòmiques.



3.- L'Ajuntament haurà de resoldre sobre les autoritzacions, en un termini màxim de 3 mesos, publicant la mateixa en el tauler d'edictes ubicats en l'Ajuntament i al seu torn en el tauler d'edictes electrònic de l'Ajuntament de Riba-roja del Túria, si és el cas.

4.- L'Ajuntament de Riba-roja del Túria podrà reservar fins a un 15% de places disponibles per a ser adjudicades a col·lectius com ara emprenedors a l'activitat o col·lectius desfavorits acreditats pel departament de servicis socials d'este Ajuntament a fi d'aconseguir metes d'integració social, per a això s'aplicaran barems diferenciats. En tot cas, estos adjudicatariis hauran de complir els requisits per a l'exercici de la venda no sedentària que figuren en l'article 10 d'esta ordenança.

5.- Per a la baremació d'estos col·lectius, a més de l'aplicada en l'article 13 d'esta ordenança, es tindran en compte altres qüestions com són:

1.- Que l'activitat comercial a desenrotllar siga innovadora o diversifique el mix comercial del mercat extraordinari dels dilluns..... 1 punt.

2.- Per càrregues familiars de fills a càrrec..... 0,5 punts per fill fins a un màxim de 1,5 punts.

3.- Ser menor de 35 anys..... 1 punt.

4.- Ser major de 45 anys..... 1 punt

5.- Acreditar una discapacitat familiar del 33 % en primer grau de consaguinidad.

6.- Contra les resolucions que adjudiquen les autoritzacions de venda no sedentària es podran interposar els recursos previstos en la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Vist l'informe favorable de la Tècnic de Comerç AFIC.

El Ple per majoria absoluta del nombre legal de membres i amb el vot favorable dels Srs/as Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP , Srs/sa Folgado, Gómez d'EUPV, el Sr. García de Coalició Compromís i Sr. Alcalde i amb l'abstenció dels Srs/as, Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández, Orellano, i Gómez PSOE , va adoptar l'acord següent:

Primer.- Aprovar la modificació del article 14. Vacants de l'Ordenança Reguladora de la venda no sedentària dels dilluns.

Segon.- Publicar el present acord en el B.O.P durant 30 dies, a fi que els interessats puguen formular al·legacions que consideren oportunes.

Tercer.- En cas de no presentar-se al·legacions, s'entendran aprovades les modificacions definitivament, havent de publicar-se tant l'aprovació com el text íntegre en el BOP entrant en vigor als 15 dies, de la publicació d'acord amb allò que s'ha previngut en l'art. 70.2 en relació amb l'art. 65 de la Llei de Bases de Règim Local.

2.2.- 1148/2013/AC PROPOSTA MODIFICACIÓ ART. 14 DE LES ORDENANCES MUNICIPALS DE VENDA NO SEDENTÀRIA DELS DISSABTES

Que l'Agència de Desenrotllament Local de l'Ajuntament de Riba-roja del Túria, a través de l'Àrea de Comerç, du a terme la gestió administrativa del mercat ambulant dels dilluns, adscrita a la dita àrea per Resolució de l'Alcaldia 336/2013 de data 5 de febrer de 2013.



Amb l'objecte de procedir a la regularització dels llocs i oferir una imatge homogènia i, a fi d'agilitzar els tràmits administratius als efectes d'adjudicació és convenient modificar l'article 14.1 i article 14.2 de l'ordenança reguladora de la venda no sedentària dels dissabtes.

Article 14. Vacants de l'Ordenança Reguladora de la venda no sedentària dels dissabtes, que diu literalment:

1.- Durant la vigència de les autoritzacions, l'Ajuntament podrà confeccionar una llista de llocs vacants, que s'oferiran anualment en el mes d'octubre i als efectes de la seua adjudicació per a l'any següent, procedint-se del mode previst en l'article anterior i el present. No obstant això, les successives adjudicacions es realitzaran pel temps restant fins a esgotar el període de l'adjudicació inicial del lloc en dubte.

2.- Podran sol·licitar-se canvis d'ubicació, els titulars que no hagen sigut sancionats en ferm per infraccions comeses en matèria de venda no sedentària i que es troben al corrent del pagament en l'Ajuntament de Riba-roja del Túria per la Taxa municipal per a l'exercici de la venda no sedentària. En cas d'adjudicació del nou lloc s'entendrà automàticament extingida l'autorització al lloc anterior, per a estos canvis durant l'any, el sistema d'adjudicació de canvi serà el següent:

a) Antiguitat en el lloc municipal de venda no sedentària en el mercat dels dissabtes d'este municipi. 1 punt per any.

a.1.- En el cas que no pogueren incorporar-se totes les sol·licituds que hagueren obtingut una mateixa puntuació, es dirimirà l'empat per mitjà de l'acreditació de l'antiguitat en l'alta de l'Impost d'Activitats Econòmiques.

3.- L'Ajuntament haurà de resoldre sobre les autoritzacions, en un termini màxim de 3 mesos, publicant la mateixa en el tauler d'edictes ubicats en l'Ajuntament i al seu torn en el tauler d'edictes electrònic de l'Ajuntament de Riba-roja del Túria, si és el cas.

4.- L'Ajuntament de Riba-roja del Túria podrà reservar fins a un 15% de places disponibles per a ser adjudicades a col·lectius com ara emprenedors a l'activitat o col·lectius desfavorits acreditats pel departament de servicis socials d'este Ajuntament a fi d'aconseguir metes d'integració social, per a això s'aplicaran barems diferenciats. En tot cas, estos adjudicataris hauran de complir els requisits per a l'exercici de la venda no sedentària que figuren en l'article 10 d'esta ordenança.

5.- Per a la baremació d'estos col·lectius, a més de l'aplicada en l'article 13 d'esta ordenança, es tindran en compte altres qüestions com són:

1.- Que l'activitat comercial a desenrotllar siga innovadora o diversifique el mix comercial del mercat extraordinari dels dissabtes. 1 punt.

2.- Per càrregues familiars de fills a càrrec. 0,5 punts per fill fins a un màxim de 1,5 punts.

3.- Ser menor de 35 anys. 1 punt.

4.- Ser major de 45 anys. 1 punt.

5.- Acreditar una discapacitat familiar del 33 % en primer grau de consaguinidad.

6.- Contra les resolucions que adjudiquen les autoritzacions de venda no sedentària es podran interposar els recursos previstos en la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.



I que a partir de la present modificació passarà a dir:

1.- Durant la vigència de les autoritzacions, l'Ajuntament podrà confeccionar una llista de llocs vacants, que s'oferiran quan es produïsquen, amb independència en el període en què es produïsquen, procedint-se del mode previst en l'article anterior i el present. No obstant això, les successives adjudicacions es realitzaran per mitjà del procediment denominat "A RESULTA" sent aquells llocs que no figuren oferits en l'Edicte de la convocatòria però que poden generar-se i en conseqüència sol·licitar-se, quan qui ho ocupa definitivament obté un altre lloc en eixa mateixa convocatòria, és a dir, són els llocs vacants originats quan el titular resulta adjudicatari d'un lloc, per la qual cosa allibera el lloc que venia ocupant fins a eixe moment.

Així mateix, incorporar al procediment "A RESULTA", els llocs originats per renúncia expressa del titular així com els llocs donats de baixa d'ofici, amb independència de quan es produïsquen.

2.- Podran sol·licitar-se canvis d'ubicació, els titulars que no hagen sigut sancionats en ferm per infraccions comeses en matèria de venda no sedentària i que es troben al corrent del pagament en l'Ajuntament de Riba-roja del Túria per la Taxa municipal per a l'exercici de la venda no sedentària. En cas d'adjudicació del nou lloc s'entendrà automàticament extingida l'autorització al lloc anterior, no podent reiterar la petició de canvi de situació en el termini d'un any des de la concessió del lloc sol·licitat, per a estos canvis durant l'any, el sistema d'adjudicació de canvi serà el següent:

a) Antiguitat en el lloc municipal de venda no sedentària en el mercat dels dissabtes d'este municipi. 1 punt per any.

a.1.- En el cas que no pogueren incorporar-se totes les sol·licituds que hagueren obtingut una mateixa puntuació, es dirimirà l'empat per mitjà de l'acreditació de l'antiguitat en l'alta de l'Impost d'Activitats Econòmiques.

3.- L'Ajuntament haurà de resoldre sobre les autoritzacions, en un termini màxim de 3 mesos, publicant la mateixa en el tauler d'edictes ubicats en l'Ajuntament i al seu torn en el tauler d'edictes electrònic de l'Ajuntament de Riba-roja del Túria, si és el cas.

4.- L'Ajuntament de Riba-roja del Túria podrà reservar fins a un 15% de places disponibles per a ser adjudicades a col·lectius com ara emprenedors a l'activitat o col·lectius desfavorits acreditats pel departament de servicis socials d'este Ajuntament a fi d'aconseguir metes d'integració social, per a això s'aplicaran barems diferenciats. En tot cas, estos adjudicatariis hauran de complir els requisits per a l'exercici de la venda no sedentària que figuren en l'article 10 d'esta ordenança.

5.- Per a la baremació d'estos col·lectius, a més de l'aplicada en l'article 13 d'esta ordenança, es tindran en compte altres qüestions com són:

- 1.- Que l'activitat comercial a desenrotllar siga innovadora o diversifique el mix comercial del mercat extraordinari dels dissabtes. 1 punt.
- 2.- Per càrregues familiars de fills a càrrec. 0,5 punts per fill fins a un màxim de 1,5 punts.
- 3.- Ser menor de 35 anys. 1 punt.
- 4.- Ser major de 45 anys. 1 punt
- 5.- Acreditar una discapacitat familiar del 33 % en primer grau de consaguinidad.



6.- Contra les resolucions que adjudiquen les autoritzacions de venda no sedentària es podran interposar els recursos previstos en la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Vist l'informe favorable de la Tècnic de Comerç AFIC.

El Ple per majoria absoluta del nombre legal de membres i amb el vot favorable dels Srs/as Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP, Srs/sa Folgado, Gómez d'EUPV, el Sr. García de Coalició Compromís i Sr. Alcalde i amb l'abstenció dels Srs/as, Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández, Orellano, i Gómez PSOE, va adoptar l'acord següent:

Primer.- Aprovar la modificació del article 14. Vacants de l'Ordenança Reguladora de la venda no sedentària dels dissabtes.

Segon.- Publicar el present acord en el B.O.P durant 30 dies, a fi que els interessats puguin formular alegacions que consideren oportunes.

Tercer.- En cas de no presentar-se alegacions, s'entendran aprovades les modificacions definitivament, havent de publicar-se tant l'aprovació com el text íntegre en el BOP entrant en vigor als 15 dies de la publicació d'acord amb allò que s'ha previngut en l'art. 70.2 en relació amb l'art. 65 de la Llei de Bases de Règim Local.

2.3.- 1195/2013/AC ACORD RELATIU A L'APROVACIÓ De l'EXPEDIENT NÚMERO 63/2013/ PER SUPLEMENT DE CRÈDITS DEL PRESSUPOST MUNICIPAL

Vist l'informe emès per l'àrea econòmica de data 5 de novembre de 2013 en relació amb el destí que ha de donar-se al superàvit pressupostari obtingut de la liquidació de l'exercici 2012, aprovada Mitjançant Una Resolució d'esta Alcaldia número 1292/2013 de 28 de maig, i tenint voluntat esta Alcaldia de procedir a l'amortització anticipada per import de 500.000,00 de l'operació de préstec núm. 15 formalitzada per este Ajuntament amb l'entitat financera LIBERBANK S.A., donant així compliment a l'article 32 de la Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera que obliga a les Entitats Locals a destinar el superàvit obtingut en la liquidació de l'exercici a reduir el volum d'endeutament.

Vista la MEMÒRIA D'ALCALDIA JUSTIFICATIVA de la necessitat de l'aprovació de l'expedient de modificació de crèdits per mitjà de la tramitació de suplement de crèdit Ver notes d'ajuda número 63/2013, redactada de conformitat amb l'article 37.2 del Reial Decret 500/1990, de 20 d'abril.

Vistos els informes emesos respecte d'això per la Sra. Interventora en data 15 de novembre de 2013. *Crédito Extraordinari / Suplement de Crédi*
El Ple per unanimitat de tots els seus membres, va adoptar l'acord següent:

PRIMER. Aprovar inicialment l'Expedient de Modificació de crèdits núm. 63/2013 *deconcesión de Crèdits Extraordinaris / Suplements de Crèdit* suplement de crèdit, finançat



per mitjà de Romanent de Tresoreria per a Gastos Generals, obtingut de la liquidació de l'exercici 2012, segons al detall següent:

GASTOS: Alta en les aplicacions de gastos:

APLICACIÓN PRESUPUESTARIA		DESCRIPCIÓN	IMPORTE LÍQUIDO EN EUROS
Funcional	Económica		
011	913.00	Amort. Ptmos. A M y L/P de fuera del S.P.	500.000,00

FINANÇAMENT: Alta en l'estat d'Ingressos

CONCEPTO	DESCRIPCIÓN	IMPORTE LÍQUIDO EN EUROS
870.00	Remanente de Tesorería para Gastos Generales	500.000,00

RESUMEN POR CAPÍTULOS

A) SUPLEMENTOS DE CRÉDITO

CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	IMPORTE
CAP. 9	PASIVOS FINANCIEROS	500.000,00
	TOTAL AUMENTOS	500.000,00

B) FINANCIACIÓN MEDIANTE RTGG

CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	IMPORTE
CAP.8	ACTIVOS FINANCIEROS	500.000,00
	TOTAL AUMENTOS	500.000,00

SEGUNDO. Exposar el present expedient al públic per mitjà d'anunci inserit en el Tauler d'Edictes de la Corporació i en el Butlletí Oficial de la Província de València per un termini de QUINZE dies hàbils, durant els quals els interessats podran examinar-ho i presentar reclamacions davant del Ple. El present expedient es considerarà definitivament aprovat si durant l'esmentat termini no s'hagueren formulat reclamacions; en cas contrari, el Ple disposarà d'un mes per a **resoldre-les**.

2.4.- 1193/2013/AC_ACORD RELATIU A LA RESOLUCIÓ AL·LEGACIONS AL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ U.E. CASC 5, VALORACIÓ DEL SÒL I SUPERVISIÓ DE PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ I URBANITZACIÓ, I APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA GESTIÓ DIRECTA DEL PAI.



ASSUMPTE: RESOLUCIÓ D'AL·LEGACIONS AL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ UNITAT D'EXECUCIÓ CASC 5 , VALORACIÓ DEL SÒL I SUPERVISIÓ DE PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ I URBANITZACIÓ, I APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA GESTIÓ DIRECTA.

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- Des de l'any 2008 s'han atés les consultes de diversos veïns propietaris de parcel·les incloses en la Unitat d'Execució Casc 5 interessats en l'edificació de les mateixes i per tant, partidaris de la gestió urbanística de la unitat d'execució en tant que condició necessària per a poder concedir llicències d'obra.

Segon.- Per a polsar les inquietuds de tots els propietaris, es va realitzar l'any 2011 una reunió informativa respecte del possible desenrotllament urbanístic de la Unitat d'Execució. Reunió en què van quedar patents els diferents interessos entre els propietaris d'edificacions consolidades, els propietaris de parcel·les que pretenien edificar i els propietaris de parcel·les que no es plantejaven la seua edificació.

Tercer.- S'ha resolt l'adjudicació del programa d'actuació integrada del Sector "Calvari" per gestió indirecta, però, per necessitats d'obtenció de sòl per a dotacions i d'entregar parcel·les edificables a determinats propietaris que van cedir anticipadament sòls dotacionals en este Sector i fora d'ell, s'han realitzat les gestions pertinents per a reprendre la gestió del Sector per gestió directa. La urbanització del Sector "Calvari" sense escometre prèvia o simultàniament la UE Casc 5 suposaria deixar un buit entre el sòl urbà consolidat i el nou Sector.

Quart.- En virtut d'allò que s'ha establert per l'article 128 de la LUV, i 275 del ROGTU este Ajuntament ha iniciat les actuacions tendents a l'elaboració, per mitjà del procediment de gestió directa el programa per al desenrotllament de la actuació integrada corresponent a la unitat d'execució UE CASC 5, definida pel PGOU.

Quint.- Basant-se així mateix en esta legislació va ser contractada, per mitjà del procediment regulat per l'article 153.1 la Llei 30/2007 de Contractes del Sector Públic, a l'Arquitecte D. Vicente Soriano Martí, l'elaboració de els projectes de reparcel·lació i urbanització necessaris per al desenrotllament del programa.

Sext.- Disposant d'un avanç dels referits projectes tècnics, es va convocar a una reunió informativa l'11 de juliol de 2012. En la dita reunió es va posar de manifest la inquietud de l molts dels propietaris davant de l'eventualitat d'haver d'afrontar les consegüents quotes urbanístiques en estos moments econòmicament complicats i on el finançament de les mateixes resulta, també, molt difícil.

Sèptim.- Vist l'informe elaborat per l'Arquitecte Municipal en data 4 de març de 2013, junt amb els seus annexos, pel que considera convenient iniciar el procediment de gestió directa de la Unitat d'Execució CASC 5.

Octau.- Considerant que per Providència d'Alcaldia de data 28 de març de 2013 s'acorda sol·licitar al departament d'Intervenció informe sobre l'existència de consignació pressupostària i valoració dels aspectes econòmics de l'esmentada actuació, així com informe jurídic sobre la legislació i Procediment aplicable.



Nové.- Vist que en data 2 d'abril de 2013, per part de la Secretària s'emet un informe de conformitat amb la Providència d'Alcaldia de 28 de març de 2013.

Desé.- Vist l'informe de l'Interventor Accidental de data 19 d'abril de 2013 en el que estableix que "hi ha *crèdit compromés pendent d'incorporar a l'exercici 2013 corresponent a la contractació dels projectes d'urbanització i reparcel·lació, adjudicats per Resolució d'Alcaldia número 2612/2011. Havent-se aprovat en Junta de Govern Local de 29 d'octubre de 2012 honoraris per import de 13.571,48 euros, la quantitat a incorporar resulta 16.219,76 euros.*

.....

Com se ha assenyalat anteriorment i considerant l'informe de l'Arquitecte Municipal, no cal consignació pressupostària en el moment actual."

Desé primer.- Vist l'Acord del Ple adoptat en sessió celebrada en data 6 maig de 2013, en el qual va acordar sotmetre a informació pública per un termini de 20 dies, de conformitat amb l'article 128 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana i de l'article 272 del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, la proposta de Programa d'Actuació Integrada, comprensiva de l'alternativa tècnica i la proposició jurídicoeconòmica, la memòria justificativa, el Projecte d'Urbanització i el Projecte de Reparcel·lació, *per a desenrotllar*, per mitjà de gestió directa, la unitat d'execució CASC 5 en execució del Pla General d'Ordenació Urbana de Riba-roja del Túria.

El dit acord es va publicar en el DOCV número 7026, de 17 de maig de 2013.

AL·LEGACIÓ NÚM. 1 r.e. núm. 007980 presentada el 3 de juny de 2013 per D. F. T. E.

AL·LEGACIÓ NÚM. 2 r.e. núm. 008411 presentada el 10 de juny de 2013 per D. P. P. S., en representació de SRA E. A. L. i SRA L.-C. G. L.

AL·LEGACIÓ NÚM. 3 r.e. núm. 008669 presentada el 13 de juny de 2013 per SRA. C. R. P.

AL·LEGACIÓ NÚM. 4 r.e. núm. 008602 presentada el 13 de juny de 2013 per D. J. M. S.

AL·LEGACIÓ NÚM. 5 r.e. núm. 008673 presentada el 14 de juny per SRA B. I. F. M.

AL·LEGACIÓ NÚM. 6 r.e. núm. 008674 presentada el 14 de juny de 2013 per D. A. F. M.

AL·LEGACIÓ NÚM. 7 r.e. núm. 015848 presentada el 23 d'octubre de 2013 per SRA P. G. N., com a hereva de D. A. D. G.

Desé tercer.- Vist l'informe de l'Arquitecte Municipal de data 30 d'octubre de 2013 en relació a les al·legacions al Projecte de Reparcel·lació de la U.E. CASC 5, a la valoració del sòl i supervisió dels Projectes de reparcel·lació i Urbanització.

Desé quart.- Vist l'informe de la Sra. Secretària de data 19 de novembre de 2013.

FONAMENTS DE DRET

Vist que en data 2 d'abril de 2013 la Sra. Secretària va fer referència en el seu informe la legislació aplicable i al procediment que s'ha de seguir de conformitat amb els articles 128 de la LUV en relació amb els articles 269, 272 i 273 del ROGTU, i article 130 de la LUV.

El Ple per majoria absoluta del número legal de membres i amb el vot favorable dels Srs/as Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP i Sr. Alcalde i amb l'abstenció dels Srs/as, Raga, Luján, López, Guerrero,



Hernández, Orellano, i Gómez PSOE , el Sr. García de Coalició Compromís i amb el vot en contra dels Srs/as Folgado i Gómez d'EUPV va adoptar l'acord següent:

PRIMER: Resoldre les al·legacions presentades al Projecte de Reparcel·lació U.E. CASC 5 en els termes establits en l'informe tècnic emés pel Arquitecte Municipal en data 30 d'octubre de 2013, abans mencionat, el contingut dels quals es transcriu íntegrament a continuació:

"INFORME TÈCNIC

ASSUMPTE: AL·LEGACIONS APROYECTO DE REPARCEL·LACIÓ UNITAT D'EXECUCIÓ CASC 5 , VALORACIÓ DEL SÒL i SUPERVISIÓ DE PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ I URBANITZACIÓ

En relació a l'assumpte de referència, i vistos els següents

ANTECEDENTS DE FET

1.- Des de l'any 2008 s'han atés les consultes de diversos veïns propietaris de parcel·les incloses en la Unitat d'Execució Casc 5 interessats en l'edificació de les mateixes i per tant, partidaris de la gestió urbanística de la unitat d'execució en tant que condició necessària per a poder concedir llicències d'obra.

2.- Per a polsar les inquietuds de tots els propietaris, es va realitzar l'any 2011 una reunió informativa respecte del possible desenrotllament urbanístic de la Unitat d'Execució. Reunió en què van quedar patents els diferents interessos entre els propietaris d'edificacions consolidades, els propietaris de parcel·les que pretenien edificar i els propietaris de parcel·les que no es plantejaven la seua edificació.

3.- S'ha resolt l'adjudicació del programa d'actuació integrada del Sector "Calvari" per gestió indirecta, però, per necessitats d'obtenció de sòl per a dotacions i d'entregar parcel·les edificables a determinats propietaris que van cedir anticipadament sòls dotacionals en este Sector i fora d'ell, s'han realitzat les gestions pertinents per a reprendre la gestió del Sector per gestió directa. La urbanització del Sector "Calvari" sense escometre prèvia o simultàniament la UE Casc 5 suposaria deixar un buit entre el sòl urbà consolidat i el nou Sector.

4.- En virtut d'allò que s'ha establert per l'article 128 de la LUV, i 275 del ROGTU este Ajuntament ha iniciat les actuacions tendents a l'elaboració, per mitjà del procediment de gestió directa el programa per al desenrotllament de la actuació integrada corresponent a la unitat d'execució UE CASC 5, definida pel PGOU.

5.- Basant-se així mateix en esta legislació va ser contractada, per mitjà del procediment regulat per l'article 153.1 la Llei 30/2007 de Contractes del Sector Públic, a l'Arquitecte D. Vicente Soriano Martí, l'elaboració de els projectes de reparcel·lació i urbanització necessaris per al desenrotllament del programa.

6.- Disposant d'un avanç dels referits projectes tècnics, es va convocar a una reunió informativa l'11 de juliol de 2012. En la dita reunió es va posar de manifest la inquietud de l molts dels propietaris davant de l'eventualitat d'haver d'afrontar les consegüents quotes urbanístiques en estos moments econòmicament complicats i on el finançament de les mateixes resulta, també, molt difícil.



7.- Vist l'informe elaborat per l'Arquitecte Municipal en data 4 de març de 2013, junt amb els seus annexos, pel que considera convenient iniciar el procediment de gestió directa de la Unitat d'Execució CASC 5.

8.- Considerant que per Providència d'Alcaldia de data 28 de març de 2013 s'acorda sol·licitar al departament d'Intervenció informe sobre l'existència de consignació pressupostària i valoració dels aspectes econòmics de l'esmentada actuació, així com informe jurídic sobre la legislació i Procediment aplicable.

9.- Vist que en data 2 d'abril de 2013, per part de la Secretària s'emet un informe de conformitat amb la Providència d'Alcaldia de 28 de març de 2013.

10.- Vist l'informe de l'Interventor Accidental de data 19 d'abril de 2013 en el que estableix que "hi ha *crèdit compromés pendent d'incorporar a l'exercici 2013 corresponent a la contractació dels projectes d'urbanització i reparcel·lació, adjudicats per Resolució d'Alcaldia número 2612/2011. Havent-se aprovat en Junta de Govern Local de 29 d'octubre de 2012 honoraris per import de 13.571,48 euros, la quantitat a incorporar resulta 16.219,76 euros.*

Com se ha assenyalat anteriorment i considerant l'informe de l'Arquitecte Municipal, no cal consignació pressupostària en el moment actual."

11.- Vist l'Acord del Ple adoptat en sessió celebrada en data 6 maig de 2013, en el qual va acordar sotmetre a informació pública per un termini de 20 dies, de conformitat amb l'article 128 de la Llei 16/2005, de 30 de desembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana i de l'article 272 del Decret 67/2006, de 19 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i Urbanística, la proposta de Programa d'Actuació Integrada, comprensiva de l'alternativa tècnica i la proposició juridicoeconòmica, la memòria justificativa, el Projecte d'Urbanització i el Projecte de Reparcel·lació, *per a* desenrotllar, per mitjà de gestió directa, la unitat d'execució CASC 5 en execució del Pla General d'Ordenació Urbana de Ribarroja del Túria.

El dit acord es va publicar en el DOCV número 7026, de 17 de maig de 2013.

Vist que, en el tràmit d'informació pública, s'han presentat les al·legacions següents:
AL·LEGACIÓ NÚM. 1 r.e. núm. 007980 presentada el 3 de juny de 2013 per D. F. T. E.
AL·LEGACIÓ NÚM. 2 r.e. núm. 008411 presentada el 10 de juny de 2013 per D. P. P. S., en representació de SRA E. A. L. i SRA L.-C. G. L.
AL·LEGACIÓ NÚM. 3 r.e. núm. 008669 presentada el 13 de juny de 2013 per SRA. C. R. P.
AL·LEGACIÓ NÚM. 4 r.e. núm. 008602 presentada el 13 de juny de 2013 per D. J. M. S.
AL·LEGACIÓ NÚM. 5 r.e. núm. 008673 presentada el 14 de juny per SRA B. I. F. M.
AL·LEGACIÓ NÚM. 6 r.e. núm. 008674 presentada el 14 de juny de 2013 per D. A. F. M.
AL·LEGACIÓ NÚM. 7 r.e. núm. 015848 presentada el 23 d'octubre de 2013 per SRA P. G. N., com a hereva de D. A. D. G.

L'Arquitecte Municipal que subscriu té a bé **INFORMAR:**

RESPECTE A LES AL·LEGACIONS PRESENTADES

Al·legació núm. 1 formulada per D. F. T. E., 3 de juny de 2013 (r.e. 007980)



En els punts primer, segon i tercer, posa de manifest la seua disconformitat amb l'oportunitat de la programació de la unitat d'execució per la greu crisi econòmica que travessem, per la falta de recursos de la majoria dels afectats i per la situació de desocupació de l'al·legant.

A la qual cosa cal indicar que l'oportunitat en l'inici del procediment consta expressament acreditada en l'expedient. D'altra banda, en consonància amb la situació econòmica actual s'han establert uns terminis dilatats per al desenrotllament de l'actuació, que podran adaptar-se en virtut de l'evolució de la mateixa.

En el punt quart al·lega que la valoració del seu immoble és molt superior al valor real de mercat, sol·licitant la seua rectificació.

Al que procedix aclarir que la valoració del sòl, si a això es referix l'al·legant no té incidència ni en els seus drets ni en les seues obligacions ja que, si és el cas, no es produïxen diferències d'adjudicació. No obstant això, segons allò que s'ha arrel·legat en la contestació a altres al·legacions, el valor del sòl ha de ser recalculat amb estricta subjecció a allò que s'ha estipulat en la vigent legislació urbanística.

En el punt quint, manifesta que al seu dia ja va fer cessió de vials i que per això va passar de 246 m2 inicials als 168 m2 actuals.

Al que procedix aclarir que, efectivament el projecte de reparcel·lació ha tingut en compte la seua aportació de 246 m2 inicials.

En el punt sext demana treballar en les obres d'urbanització com a forma de poder finançar les quotes d'urbanització.

Al que procedix aclarir que les obres d'urbanització seran licitades d'acord amb la vigent legislació en matèria de contractes del sector públic, per la qual cosa serà el contractista de les obres qui haurà de contractar els treballadors que crega oportú.

Basant-se en la qual cosa es proposa desestimar l'al·legació, excepte en allò que ja estava previst en el projecte de reparcel·lació.

Al·legació núm. 2 formulada per D. P. P. S., en representació de SRA E. A. L. i SRA L.-C. G. L., 10 de juny de 2013 (r.e. 008411)

En l'al·legació primera, mostren la seua disconformitat amb el mesurament de la superfície aportada que el projecte de reparcel·lació estableix en 4.618,95 i, quan segons l'alçament topogràfic que acompanyen hauria de ser de 5.203,86 m2. Plantejant a més la realització d'un delimitació previ per a determinar exactament la superfície aportada.

Al que cal dir que, els límits físics de la parcel·la aportada, en la seua mitat nord sobretot, no es poden identificar sobre el terreny. De tal manera que, per a determinar la configuració i extensió de la parcel·la aportada s'ha fet necessari recórrer al pla de l'Institut Geogràfic i Cadastral de l'any 1.930 i al padró de 1.940 on figura la parcel·la cadastral 49 del polígon 63 d'E. B. M. amb una cabuda de 10.980 m2.



En este sentit, la parcel·la aportada considerada en el projecte de reparcel·lació guarda més semblança amb l'antiga parcel·la cadastral que la determinada en l'alçament topogràfic acompanyat pels al·legants.

El mateix cal dir de la cabuda de la parcel·la. Segons l'alçament aportat la parcel·la tindria una superfície total de 12.666,93 m² molt superior als 10.980 mesurats per l'Institut Geogràfic Cadastral, mentres que, amb la superfície de parcel·la aportada determinada en este projecte de reparcel·lació i en el del Sector Calvari, la parcel·la dels al·legants tindria una superfície de 12.029,28 m², encara superior a l'encadastrada però més semblant.

De forma esquemàtica es reflectix en el quadro següent:

Unidad o Sector	Proyecto de Reparcelación	de Levantamiento Topográfico
Casco 5	4.618,95 m ²	5.203,86 m ²
Calvari	1.972,26 m ²	2.025,00 m ²
Casco Urbano *	2.265,75 m ²	2.265,75 m ²
Casco 10 *	3.172,32 m ²	3.172,32 m ²
Total parcela 49 pol 63	12.029,28 m²	12.666,93 m²

(*) A efectes simplement comparatius s'inclou la superfície declarada pels propietaris i que no suposa acceptació municipal, ja que no és objecte d'este expedient la seua comprovació.

No obstant això, no hi ha cap inconvenient a realitzar el delimitació sol·licitat pels al·legants.

Basant-se en la qual cosa es proposa desestimar l'al·legació primera, excepte quant a la realització del delimitació de la parcel·la aportada.

En l'al·legació segona, presenta escriptura de renúncia a l'adjudicació de parcel·les de resultat a l'empara d'allò que s'ha estipulat en l'article 162 de la LUV sol·licitant una justa compensació per la finca aportada. Renúncia que realitza "en els termes plantejats", açò és, les al·legants renuncien condicionadament a l'adjudicació de finca resultant en tant que s'establisca un preu de compensació de 563€/m²s a aplicar sobre la superfície neta de les parcel·les de resultat que finalment li corresponguen.

Al que cal dir que, efectivament, a l'empara de l'article 162.3 de la LUV els propietaris poden renunciar a l'adjudicació de finca resultant sol·licitant una justa compensació. I que esta renúncia pot ser sense condicions, encara que s'aportació una proposta de taxació, o, com és el cas, estar condicionada a l'acceptació per l'administració de la taxació proposada pel propietari.

L'Ajuntament tan sols pot acceptar esta renúncia condicionada quan la valoració proposada siga conforme al valor de taxació de la parcel·la. I per a determinar el valor de taxació de la parcel·la cal tindre en compte que la parcel·la ha de ser valorada en la seua situació d'origen, açò és com a parcel·la rústica.

Per a entendre açò ens n'anirem als orígens de la possibilitat legal de renunciar a l'adjudicació de parcel·la resultant que ve de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, en el preàmbul del qual explica:



"Per a l'excepcional i hipotètic supòsit que algun propietari entenguera que no és rendible la programació del seu terreny, s'admet que, abans de que esta es produïska, sol·licite voluntàriament l'expropiació d'acord amb el valor inicial, del sòl no programat, que implica la renúncia a participar en els rendiments de la seua explotació urbanística."

I així ho estipula en l'article 9.2.c) en el que regula les relacions amb els propietaris:

"C) Els propietaris que expressament declinen cooperar, per entendre inconvenient o imprudent el desenrotllament urbanístic dels seus terrenys, poden renunciar a això si demanen –per mitjà de sol·licitud presentada en document públic abans de l'acord aprovatori del Programa- l'expropiació i pagament segons el seu valor inicial o el que corresponga d'acord amb la legislació estatal a la condició de sòl urbanitzable no programat. El dit acord aprovatori determinarà la incoació de l'expedient de determinació del preu just per a la finca corresponent."

En el mateix sentit es pronuncia la Llei 16/2005, de 30 de desembre, Llei Urbanística Valenciana, que en l'article 32 estableix:

"Article 32. Moment a què han de referir-se les valoracions.

El propietari que no vullga contribuir a les càrregues del Programa podrà renunciar als beneficis que es deriven de les condicions de desenrotllament establides pel mateix, exigint ser compensat pels drets que corresponguen al seu immoble en el moment de la iniciació del corresponent procediment, en els termes que preveu l'article 162.3 de la present Llei."

I el referit article 162.3, que diu:

"3. Els propietaris poden renunciar a l'adjudicació de finca resultant sol·licitant una justa compensació per la pèrdua de la seua finca. La compensació serà fixada per l'administració, amb un informe previ tècnic i segons criteris objectius, en el mateix Acord aprovatori de la Reparcel·lació atenent al valor real de la finca d'origen. Esta renúncia haurà de formalitzar-se per mitjà d'escriptura pública o compareixença administrativa, durant la informació pública de l'expedient de reparcel·lació, podent acompanyar-se o condicionar-se a una proposta de taxació, formulada pel propietari."

I l'article 373 del Decret 67/2006 (modificat pel 36/2007) pel qual s'aprova el Reglament d'Ordenació i Gestió Territorial i urbanística, en desplegament de l'anterior, estipula:

"Article 373. Renúncia pel propietari a l'adjudicació de parcel·la resultant (en referència a l'article 163.2 de la Llei Urbanística Valenciana)

Quan un propietari decidisca renunciar a l'adjudicació de parcel·la de resultat a canvi d'una compensació en diners, s'aplicaran les regles següents:

1. "Serà preceptiva la prèvia emissió d'un informe tècnic que servisca de base per a la valoració de la seua propietat per part del tècnic municipal competent o tècnic contractat per l'Ajuntament d'acord amb la legislació de contractes de les Administracions Públiques".



2. La valoració de la compensació que corresponga al propietari es realitzarà de conformitat amb les regles de la legislació estatal del sòl i valoracions.

3. L'urbanitzador tindrà preferència a l'hora d'adjudicar-se l'aprofitament a què haja renunciat el propietari, amb el pagament previ de la compensació que procedisca. En el cas que decline l'exercici d'esta facultat, l'aprofitament i la indemnització seran assumits pel conjunt de l'Actuació."

En resum, de manera reiterada, la legislació urbanística de la comunitat valenciana estableix per a estos supòsits la valoració dels drets com a finca d'origen o inicial, sense comptar les expectatives urbanístiques i de conformitat amb la legislació estatal del sòl i valoracions.

En virtut de l'article 21.1.a) i b) del RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl, les valoracions del sòl en operacions de repartiment de beneficis i càrregues i per a la fixació del preu just en expropiacions es regixen per esta Llei i, lògicament, pel RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

I segons l'article 12 del RDL 2/2008, els terrenys de les al·legants està en la situació bàsica de sòl rural ja que, encara que el Pla General preveu i permet el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, fins que acabe la corresponent actuació d'urbanització esta és la seua situació bàsica als efectes de la seua valoració.

En definitiva el RDL 2/2008 pretén desvincular classificació i valoració, i determinar el valor del sòl basant-se en la seua situació real, al marge de les expectatives urbanístiques. Com a excepció a esta regla l'article 27, respecte a la valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, permet taxar el sòl pel valor final que li correspondria si estiguera acabada l'actuació, únicament en dos supòsits, cap dels quals és aplicable al cas de renúncia a l'adjudicació:

1. En l'exercici de la facultat de participar en l'actuació i als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació.
2. En el cas de propietaris que no puguen participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una d'urbanització per causa de la insuficiència de la seua aportació.

En el mateix sentit es pronuncia l'article 27 del Reglament de Valoracions.

I si els al·legants pretenen que es valore el seu sòl aportat per un poc més que la seua situació real, conforme estipula la referida legislació urbanística, o que s'indemnitze la facultat de participar en l'actuació urbanística l'article 28.2 del Reglament de Valoracions és clar respecte d'això:

"Article 28. Indemnització de la facultat de participar en actuacions de nova urbanització.

.....
2. En els supòsits d'expropiació, venda i substitució forçoses, no hi haurà lloc a indemnització de conformitat amb el que disposa l'apartat anterior, quan no s'impedisca l'exercici de la facultat a què es referix la lletra a), entenent-se que així ocorre en els supòsits de renúncia voluntària del propietari a participar en el procés d'urbanització, adoptada amb les formalitats requerides per la legislació urbanística aplicable, o quan la iniciativa de l'actuació d'urbanització haja partit de qui no siga el propietari dels terrenys."



Basant-se en la qual cosa es proposa desestimar l'al·legació segona, per quant la condició d'establir un preu de compensació de 563,96 €/m²s de parcel·la neta no és conforme al valor de la finca en la seua situació bàsica rural que té en origen i que es calcula al final del present informe per import de **12,04 €/m²s de finca inicial**.

Al·legació núm. 3 formulada per SRA. C. R. P., 13 de juny de 2013 (r.e. 008669) i al·legació núm. 4 formulada per D. J. M. S., 13 de juny de 2013 (r.e. 008602)

Es tracta de dos al·legacions de contingut idèntic pel que es procedix a la seua contestació conjunta.

En l'al·legació prèvia manifesten que no s'ha informat degudament els interessats dels terminis d'exposició pública perquè, si bé el termini per a la informació pública de la gestió és de vint dies hàbils i per al projecte de reparcel·lació és d'un mes.

Al que cal dir que, si bé en les notificacions o en l'anunci publicat no es feia esta precisió, no es tracta més que d'una errata en la redacció de l'acord però que realment el termini d'exposició pública sí que ha complit àmpliament els terminis estipulats.

En l'al·legació primera qüestionen l'edificabilitat de les parcel·les netes que, en l'alternativa tècnica es descriu com 2m²/m², atés que en la zona d'ordenació de Tolerància Industrial, al ser el nombre de plantes inferior a 4 es permeten àtics.

Al que cal dir que, efectivament en esta zona està permesa la construcció d'àtics i que el paràmetre urbanístic contingut en l'Alternativa Tècnica té, simplement, un caràcter descriptiu de l'actuació, sense valor normatiu i sense pretensió de modificar les determinacions del Pla General.

Basant-se en tot això, es té per aclarit el contingut de l'al·legació sense que siga necessària la seua estimació o desestimació expressa.

En l'al·legació segona manifesten la seua disconformitat amb al mesurament de les parcel·les aportades. Manifesten que en cas de discrepància entre la realitat física i la que reflectixen els títols ha de prevaldre la primera, segons l'article 172 de la LUV, l'article 397.3 del ROGTU i la jurisprudència que s'ha anat creant entre la qual referixen diverses sentències.

Al que cal dir que, efectivament, és indiscutible que la realitat física ha de prevaldre sobre la qual es reflectix en els títols de propietat o en el cadastre. Però en este cas el que ocorre és que esta realitat física de cada parcel·la individual, de les que es van obtindre per diverses segregacions de les antigues parcel·les cadastrals 50 a 54 del polígon 63, no permet delimitar amb precisió cada una d'elles.

Prova d'això és la multitud de suposicions, càlculs, i estimacions que els al·legants es veuen obligats a realitzar per a determinar la cabuda de les seues parcel·les. La realitat és que les parcel·les aportades, des de la 5 fins a la 16, es formen per segregacions precises de les parcel·les cadastrals 50 a 54 del polígon 63, en operacions en què s'escripturava l'estricta superfície que es presumia edificable i se cedia de fet, que no de dret, la superfície viària. En este estat de coses, el projecte de reparcel·lació realitza el mesurament topogràfic precisa de la parcel·la origen de totes les aportades i, després de reconèixer-li a cada parcel·la segregada la



cabuda reflectida en el títol, repartix proporcionalment la resta, com a sòl dotacional cedit per totes elles. Este criteri respecta escrupolosament la prevalença de la realitat física i respecta, també, el reconeixement de les cessions dotacionals anticipades a fi de no gravar-les amb una doble cessió.

Basant-se en tot això, es proposa la desestimació d'esta segona al·legació.

En l'al·legació tercera es referix a les alineacions i cessió prèvia de vials, manifestant que les parcel·les ja van adquirir la condició de solar prèvia cessió dels vials i mostren la seua disconformitat amb el repartiment de superfícies que es realitza en el projecte de reparcel·lació.

Al que cal dir que les parcel·les aportades mai van tindre la condició de solar i que, tal com s'ha explicat anteriorment, el repartiment proporcional de la superfície de vials que van ser objecte de cessió prèvia a tots aquells que van realitzar estes cessions no és desigualitària sinó que, al contrari, és absolutament equitativa.

Basant-se en tot això, es proposa la desestimació d'esta tercera al·legació.

En l'al·legació quarta es referix als servicis urbanístics de què disposa la parcel·la, manifestant que compta amb accés rodat asfaltat, enllumenat públic, abastiment d'aigua potable, evacuació d'aigües residuals, subministrament d'energia elèctrica i xarxa de telefonia, per a sol·licitar que es descompten els costos d'aquells servicis persistents que siguen útils, invocant la jurisprudència existent.

Al que cal dir que, independentment de que es tracte d'una àrea semiconsolidada o no, en virtut de l'article 168.2.a) s'ha de procedir a la indemnització per les obres d'urbanització preexistents i que siguen útils a l'actuació. Però esta indemnització ha de realitzar-se a favor de qui va suportar les referides obres, qüestió que ni han acreditat els al·legants ni pareix que estiguen en disposició de fer-ho.

D'altra banda l'exoneració o diferiment en el pagament dels costos d'urbanització per servicis urbanístics existents està reservada per la LUV (article 28.3) a les parcel·les que tinguen edificis o instal·lacions preexistents, que tampoc és el cas.

Basant-se en tot això, es proposa la desestimació d'esta quarta al·legació.

En l'al·legació quinta sol·liciten que se'ls possibilita la cessió del 5% de l'aprofitament que li correspon a l'Ajuntament en metàl·lic de tal forma que les parcel·les resultants responguen a les expectatives que els al·legants tenien de les mateixes.

Al que cal dir que, si açò no vulnera els drets de cap altre propietari no hi ha inconvenient en què es pugja adjudicar una parcel·la resultant amb excés d'adjudicació que comportarà la corresponent indemnització econòmica, en este cas a favor del propi Ajuntament que deixarà així de percebre parcel·la resultant pel 5% d'aprofitament que li correspon.

Basant-se en tot això, es proposa l'estimació d'esta quinta al·legació.

En l'al·legació sexta qüestiona la valoració de les parcel·les adjudicades, calculant que el valor unitari per metre quadrat de superfície de parcel·la neta, abans d'urbanitzar és de 168,20 €/m²s, en compte dels 243,51 €/m²s que determina el projecte de reparcel·lació.



Al que cal dir que el càlcul del valor del sòl és, efectivament, de la màxima importància quan, com és el cas, se sol·licita l'adjudicació d'un excés d'aprofitament que haurà de ser objecte de compensació dinerària. El que resulta paradoxal, és que simultàniament se sol·licite un major aprofitament i una menor valoració d'este aprofitament.

No obstant això, l'important és que la valoració del sòl es realitze amb estricta subjecció a la normativa urbanística i amb el suficient rigor perquè permeta la justa distribució de beneficis i càrregues.

És per això, que adjunt a la present contestació s'ha elaborat un informe tècnic detallat i precís de valoració del sòl que haurà de ser adoptat pel redactor del projecte de reparcel·lació.

Basant-se en tot això, es proposa l'estimació parcial d'esta sexta al·legació en el sentit de qüestionar el valor del sòl del projecte de reparcel·lació, sense que supose l'acceptació del valor del sòl proposat pels al·legants.

En l'al·legació sèptima manifesta falta d'informació respecte dels paràmetres respecte als quals han sigut calculats els costos d'urbanització. Manifestant que falta alçament topogràfic, que el preu mitjà és excessiu, que es desconeixen com es licitaran les obres i posant de manifest alguns aspectes puntuals: suposats errors o omissions en mesuraments i discordança de preus, fonamentalment.

Al que cal dir que s'ha sotmés a informació pública el projecte d'urbanització pel que no hi ha la falta d'informació al·legada. Una altra cosa és que el projecte continga errors o omissions que, per cert, ja són objecte del corresponent informe de supervisió per part dels servicis tècnics municipals.

Quant a la licitació de les obres, es realitzarà, de conformitat amb el que estableix la vigent legislació en matèria de contractació del sector públic.

Basant-se en tot això, es proposa la desestimació d'esta sèptima al·legació.

En l'al·legació octava es posa de manifest la disconformitat amb l'obligació d'anticipar el pagament del 100% dels costos del total de la urbanització quan únicament es va a escometre una illa de la mateixa.

Al que cal dir que cap propietari haurà d'anticipar el pagament de cap obra d'urbanització, per quant, la LUV preveu que els propietaris vagen pagant els gastos d'urbanització a mesura que es vagen realitzant les obres i aprovant les corresponents certificacions. Si que permet (article 128.4 de la LUV) en el cas de gestió directa el cobrament anticipat de les quotes d'urbanització corresponent al cost de les obres l'execució del qual es trobe prevista en els tres mesos següents a la seua emissió. Però esta possibilitat no ha sigut contemplada i, excepte raons d'ineludible interès públic, no és previsible la seua utilització.

I tampoc és cert que es vaja a realitzar únicament una illa. Es va a executar la totalitat de la unitat d'execució conforme al calendari de terminis estipulat en l'Alternativa Tècnica que podrà ser ajustat a la realitat econòmica de cada moment i, si suposa l'avanç d'obres d'urbanització en una zona respecte a altres, podrà tindre la seua traducció en la memòria de quotes en el sentit que vagen suportant les obres d'urbanització les parcel·les a mesura que vagen sent beneficiades per les mateixes.



Basant-se en tot això, es proposa la desestimació d'esta octava al·legació.

**Al·legació núm. 5 formulada per SRA. B. I. F. M., 14 de juny de 2013 (r.e. 008673)
i al·legació núm. 6 formulada per D. A. F. M., 14 de juny de 2013
(r.e. 008674)**

Manifesten que la gran majoria de propietaris està disconforme amb l'inici de l'actuació i que com a conseqüència de la situació econòmica general i seua en particular, es veuen impossibilitats per a afrontar el pagament de les quotes urbanístiques i sol·liciten que, arribat el moment de ser reclamat el pagament se li concedisca un fraccionament i ajornament.

Al que cal dir que el propi calendari d'execució dels treballs suposa un fraccionament i ajornament de les càrregues urbanístiques, sense perjuí que, com indiquen els propis al·legants, en el seu moment, els siga aprovat un fraccionament i ajornament de les quotes urbanístiques exigides en virtut de les seues circumstàncies personals.

Basant-se en la qual cosa es proposa desestimar l'al·legació.

Al·legació núm. 7 formulada per SRA. P. G. N., com a hereva de D. A. D. J., el 23 d'octubre de 2013 (r.e. 015848)

Manifesta l'al·legant la seua voluntat de rebre com a parcel·la adjudicada una parcel·la de 400 metres quadrats tal com va adquirir al seu dia i que la dita adjudicació es plasme en dos parcel·les d'igual superfície que donen ambdós al carrer Dos de Maig.

Al que cal dir que no hi ha cap inconvenient a adjudicar-li la superfície sol·licitada que suposa un excés d'adjudicació amb la consegüent compensació econòmica, sempre que no perjudique el dret de tercers i que tampoc hi ha inconvenient en què es plasme en dos parcel·les independents amb les característiques que sol·licita.

Basant-se en la qual cosa es proposa estimar l'al·legació.

RESPECTE A LA VALORACIÓ DEL SÒL

1) DADES DE LA UNITAT D'EXECUCIÓ:

Es tracta d'una unitat d'execució de sòl urbà, contigu al nucli urbà consolidat i afrontant amb un sector de sòl urbanitzable residencial.

El sòl edificable està qualificat com a Tolerància industrial, amb parcel·la mínima de 100 m², edificable en dos altures, amb la possibilitat de realitzar una planta d'àtic.

Per les seues característiques admet tant l'edificació de vivendes unifamiliars, com l'edificació d'edificis plurifamiliars de vivendes, utilitzant una edificabilitat mitjana de 2,40 m²/m²s.

2) CRITERI DE VALORACIÓ SEGONS LA LEGISLACIÓ VIGENT:

La valoració ha de realitzar-se basant-se en el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei del sòl, que en l'article 21.a) estableix que les valoracions a fi de verificar operacions de repartiment de beneficis i càrregues en execució de l'ordenació territorial i urbanística, i en l'article 21.b), les valoracions del sòl als efectes de la fixació del preu just, es regixen totes pel que disposa esta llei.



En l'article 12 estableix dos situacions bàsiques del sòl als efectes de la seua valoració: sòl rural o sòl urbanitzat.

En el punt 2.b) d'este mateix article es defineix com a sòl rural *"El sòl per al que els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegen o permeten el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, fins que acabe la corresponent actuació d'urbanització, i qualsevol altre que no reunisca els requisits a què es referix l'apartat següent"*.

Aclarint este punt 3 que *"Es troba en la situació de sòl urbanitzat l'integrat de forma legal i efectiva en la xarxa de dotacions i servici propis dels nuclis de població..."*

Basant-se en tot la qual cosa és evident que en el present cas tractant-se de sòl ubicat dins d'un Sector de Sòl Urbanitzable Residencial, en el que ni tan sols s'ha començat l'actuació d'urbanització ens trobem davant d'una situació bàsica de sòl **rural** als efectes de la seua valoració.

Així ha de ser valorat, per tot el que argumenta a més, en la contestació a l'al·legació presentada per SRA E. A. L. i SRA L.-C. G. L., el sòl d'aquells propietaris que **renuncien a l'adjudicació de parcel·la resultant sol·licitant** la corresponent compensació dinerària.

No obstant això, als efectes de valorar les diferències **d'adjudicació** i, si és procedent, o la indemnització a qui es veja privat **de l'adjudicació de parcel·la de resultat** per raó de la insuficiència de la seua aportació, segons el que estipula l'article 27 del RDL 2/2008, ha de taxar-se en la situació bàsica de sòl **urbanitzat**.

3) VALOR UNITARI EN LA SITUACIÓ BÀSICA DE SÒL RURAL: **(Indemnització substitutòria en cas de renúncia a l'adjudicació de parcel·la de resultat)**

3.1) Mètode de càlcul:

Tractant-se de sòl rural l'article 23 del RDL estableix:

"1. Quan el sòl siga rural als efectes d'esta Llei:

a) Els terrenys es taxaran per mitjà de la capitalització de la renda anual real o potencial, la que siga superior, de l'explotació segons el seu estat en el moment a què haja d'entendre's referida la valoració. La renda potencial es calcularà atenent al rendiment de l'ús, gaudi o explotació que siguen susceptibles els terrenys d'acord amb la legislació que els siga aplicable, utilitzant els mitjans tècnics normals per a la seua producció. Inclourà, si és el cas, 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. 28

El valor del sòl rural així obtingut podrà ser corregit a l'alça fins a un màxim del doble 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 ponderació de la qual haurà de ser justificada en el corresponent expedient de valoració, tot això en els termes que reglamentàriament s'establisquen.

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. "

Per a l'aplicació de les fórmules concretes del mètode acudirem a allò que s'ha estipulat en l'article 11 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

"En la capitalització de la renda real o potencial de l'explotació en sòl rural s'haurà de considerar en tot cas un escenari il·limitat que contemple la permanència del sòl rural. Atenent a les diferents classes d'explotacions, caràcter cíclic de les mateixes i en atenció a la naturalesa de determinats recursos que es puguen establir, es procedirà a dividir una duració il·limitada en un número determinat de duracions limitades com es preveu en els articles 13, 14 i 15 d'este Reglament. La capitalització de la renda real o potencial de l'explotació es realitzarà d'acord amb els criteris següents:

b) Quan es considere una renda de l'explotació, R, constant al llarg del temps, l'expressió de l'apartat anterior es transformarà en:

$$V = R / r$$

On:

V = Valor de capitalització, en euros.

R = Renda anual constant de l'explotació, en euros.

r = Tipus de capitalització. "

Sent el tipus de capitalització l'arreglat en l'article 12:

"1. Els tipus de capitalització que s'aplicaran en la valoració en sòl rural, d'acord amb els usos i aprofitaments de l'explotació, seran els següents:

a) Com a tipus de capitalització aplicable amb caràcter general, r1, s'utilitzarà l'establert en l'apartat 1 de la Disposició addicional sèptima del text refós de la Llei de Sòl.

b) Quan en el sòl rural s'exercisquen activitats agropecuàries o forestals, s'utilitzarà com a tipus de capitalització, r2, el resultat de multiplicar el tipus de capitalització general r1 pel coeficient corrector establert en la mesa de l'annex I d'este Reglament segons el tipus de cultiu o aprofitament. "

Establert l'apartat 1r de la DÓNA 7a del TRLS, el següent:

"1. Per a la capitalització de la renda anual real o potencial de l'explotació a què es referix l'apartat 1 de l'article 23, s'utilitzarà com a tipus de capitalització l'última referència publicada per El Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. "

3.2) Càlcul del valor del Sòl pel Mètode de Capitalització:

Per al càlcul de la capitalització de la renda agrària anual real o potencial, i en conseqüència per a la determinació dels rendiments unitaris, preus percebuts per l'agricultor i costos unitaris de cultiu, s'han tingut en compte les consideracions següents:

- a)** El coneixement directe i específic de la parcel·la que ens ocupa.
- b)** Les dades estadístiques i especialitzats de la Generalitat Valenciana publicats en el D.O.C.V., referents a les diferents orientacions productives i al potencial productiu de les mateixes.
- c)** Els preus agraris publicats per la Generalitat Valenciana, amb diferents periodicitats (setmanal, trimestral o anual).



- d) Els preus i produccions aplicats als efectes d'indemnitzacions en les diferents línies d'assegurances agràries, establits amb caràcter anual.

Estant la parcel·la que ens ocupa en situació improductiva s'opta per considerar la renda potencial a partir del cultiu de tarongers, per ser, d'entre els usuals en la zona, un dels de millor rendibilitat.

S'aplica la fórmula següent:

$$\text{Valor del Sòl} = \text{Renda agrària} * 100 / r_1 * Cc.$$

On:

Renda agrària = Producció vendible – gastos d'explotació.

Producció vendible = 20.000 Kg/Hi ha * 0,18 €/Kg = 0,360 €/m².

Gastos d'explotació = 70% de la producció vendible = 0,252 €/m².

R₁ = Rendiment intern mercat secundari deute públic de l'entre dos i sis anys
(D.A. 7a del RDL2/2008) Juliol de 2.013 = 2,943%

Cc = 0,61 per a fruiters i cítrics segons Annex I del RV.

A partir dels valors del qual fem el càlcul següent:

$$\text{Valor Unitari del Sòl} = (0,360 - 0,252) * 100 / 2,943 \% * 0,61 = \mathbf{6,02 \text{ €/m}^2\text{s.}}$$

Podent ser este valor del Sòl corregit a l'alça fins a un màxim del doble en funció de factors objectius de localització segons l'article 23 del TRLS 2/2008. El Reglament de valoracions establix, en l'article 17, paràmetres objectius per a calcular este factor de localització.

3.3) Càlcul del factor de correcció per localització:

El factor global de localització s'obté pel producte de tres factors de correcció, estant limitat a un màxim de 2.

3.3.1: Per accessibilitat a nuclis de població (u₁)

$$u_1 = 1 + (P_1 + P_2/3) / 1.000.000$$

On:

P₁ = Habitants en nuclis de població a menys de 4 Km

En el nostre cas 21.000 habitants de Riba-roja.

P₂ = Habitants entre 4Km i 50Km o 50 minuts de trajecte.

En el nostre cas 900.000 habitants de València i quasi tot la seua àrea metropolitana.

Després:

$$u_1 = 1 + (21.000 + 900.000/3) / 1.000.000 = \mathbf{1,321}$$

3.3.2: Per accessibilitat a centres d'activitat econòmica (u₂)

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

On:



d = distància en Km a centres de transports més pròxims.

En el nostre cas estant l'aeroport a 10 Km i la parada de Metro a 1 Km d, prenem la més desfavorable = 10

Després:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times 10 = 1,500$$

3.3.3: Per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic (u3)

$$u_3 = 1,1 + 0,10 (p + t)$$

On:

p = coeficient segons la qualitat ambiental o paisatgística. (entre 0 i 2)

En el nostre cas estant les parcel·les junt amb la variant de la carretera = 0

t = coeficient segons el règim d'usos i activitats. (entre 0 i 7)

Estant permesos usos i activitats diferents dels agropecuaris i forestals = 2

Després:

$$u_3 = 1,1 + 0,10 (0 + 2) = 1,200$$

3.3.4: Valor unitari del sòl afectat pel factor de localització:

En conclusió, el factor de localització (Fl) que afecta el valor de capitalització de la renda per a obtenir el valor final del sòl, calculat conforme al vigent Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, seria:

$$Fl = 1,321 \times 1,500 \times 1,200 = 2,378$$

I sent que regix per a este factor la limitació legal màxima de 2, el factor de localització a aplicar seria:

$$Fl = 2,000$$

$$\text{Valor Unitari del Sòl} = 6,02 \text{ €/m}^2 \times 2,000 = 12,04 \text{ €/m}^2.$$

4) VALOR UNITARI EN LA SITUACIÓ BÀSICA DE SÒL URBANIZADO:

(Als efectes de valoració de les diferències d'adjudicació)

4.1) Mètode de càlcul:

Tractant-se de sòl urbanitzat i sense edificació, l'article 24.1 del RDL establix:

"Article 24. Valoració en el sòl urbanitzat.

1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en que l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o es troba en situació de ruïna física:

a) Es consideraran com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si és el cas el de vivenda subjecta a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.

Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribuirà l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en que per usos i tipologies l'ordenació urbanística els haja inclòs.



- b) S'aplicarà a la dita edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.
- c) De la quantitat resultant de la lletra anterior es descomptarà, si és el cas, el valor dels deures i càrregues pendents per a poder realitzar l'edificabilitat prevista."

Així el mètode de càlcul per a obtenir el valor de repercussió del sòl serà el mètode residual estàtic, aplicat a l'ús residencial i a l'edificabilitat permesa per l'ordenació urbanística.

4.2) Formulació del Reglament de Valoracions:

Segons la situació urbanística de les parcel·les exposada en el punt 2) anterior, tenint en compte que el valor cadastral no reflecteix fidelment el valor real actual de mercat, procedix efectuar la valoració pel mètode residual estàtic, segons queda arrellegat en l'article 22 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl:

"Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs siga il·legal o es trobe en situació de ruïna física, s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Sent:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als que fa referència l'apartat anterior, es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = Vv / K \cdot Vc$$

Sent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat dels gastos generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

El dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció de vivendes unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, vivendes subjectes a un règim de protecció que fixe valors màxims de venda que s'aparten de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, quant a factors objectius que justifiquen la reducció del component de gastos generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona.

b) Podrà augmentar-se fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que quant a factors objectius com puguen ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini



previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquen l'aplicació d'un major component de gastos generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, els gastos generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres gastos necessaris per a la construcció de l'immoble.

Tots els valors hauran d'estar referits a la data que corresponga segons l'objecte de la valoració en els termes establits en l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei de Sòl.

4.3) Determinació del Valor en Venda:

Per a la determinació del valor de venda de l'edificació, acudirem al mètode de comparació tal com ho prescriu l'article 24 del RV 2011 i els articles 20 a 23 de l'Orde ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

Es determina el valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús residencial de nova construcció, basant-se en un estudi de mercat estadísticament significatiu a partir de mostres o comparables obtingudes de la informació disponible en l'Ajuntament de les compravendes formalitzades en els anys 2012 i 2013, i amb l'aplicació del referit mètode de comparació que prescriu l'article 24 del Reglament de valoracions i utilitzant tècniques d'homogeneïtzació de preus.

S'utilitzen les mostres ubicades el municipi de Ribarroja del Túria que consten en els arxius municipals, que són de nova o recent construcció i que tipològicament guarden relació amb l'edificació que té cabuda en la unitat d'execució. En este sentit la mostra és absolutament representativa, fiable i contrastable.

Els resultats es desagreguen per tipologia de la manera següent:

4.4.1.) Vivendes en edifici Plurifamiliar:

Nº	Localización	Precio (€)	Superficie (m2t)	Vv (€/m2t)	A	C	U	Vv hom. (€/m2t)
1	C. Cerámicas Ribarroja, 4 9200505YJo890A0029TZ	79.000	91	868,13	1,010	1,05	1,05	966,68
2	C. Dos de Mayo, 54 8799907YJo789H0022JF	125.000	103	1.213,59	1,033	1,05	1,00	1.316,32
3	C. Cronista Cerveró, 10 8704101YJo880D0083WA	100.000	140	714,29	1,039	1,05	1,00	779,25
4	C. Cronista Cerveró, 12 8602613YJo880B0040QI	100.000	101	990,10	1,027	1,05	1,00	1.067,67



5	C. Magallanes, 11 8607813YJo880F0035OL	71.000	91	780,22	1,027	1,00	1,00	801,29
6	C. Cerámicas Ribarroja, 4 9200505YJo890A0034UM	70.000	89	786,52	1,010	1,05	1,00	834,10
7	C. Guadalajara, 8 8897639YJo789F0071ZU	130.000	122	1.065,57	1,016	1,05	1,00	1.136,75
8	C. Les Forques, 32 8408401YJo880G0016SG	113.344,14	146	776,33	1,052	1,00	1,00	816,70
9	Av Los Naranjos, 35 8736103YJ1783N0014KL	107.832,47	144	748,84	1,039	1,05	1,05	857,79
10	C. Pizarro, 66 8304310YJo880C0022UT	98.000	119	823,53	1,065	1,05	1,05	966,96
11	C. Guadalajara, 8 8897639YJo789F0072XI	122.000	119	1.025,21	1,021	1,05	1,00	1.099,08
12	C. Cristo de los Afligidos, 93 8797549YJo789H0018UD	80.000	100	800,00	1,033	1,0	1,00	826,40
13	C. Santander, 2 8704424YJo880F0003LL	110.000	145	758,62	1,027	1,05	1,00	818,06
14	C. Cronista Cerveró, 2 8602613YJo880B0032LE	91.199	101	902,96	1,027	1,05	1,00	826,40
Valor medio ponderado								911,75

Per a l'homogeneïtzació de preus s'han utilitzat els criteris següents:

A: Antiguitat

Segons fórmula de l'article 24.2 del Reglament de Valoracions i annex II amb estat de conservació normal.

Per a homogeneïtzar a nou: $Vv' = Vv / (1-\beta)$

C: Qualitat i Instal·lacions:

Àtic, dúplex o superfície < 70 m2: 0,95

Edifici ≤ 3 altures: 1,00

Edifici ≤ 3 altures: 1,05

U: Ubicació:

Pitjor ubicació: 1,05

Semblant ubicació: 1,00

Millor ubicació: 0,95

Per al càlcul estadístic del Valor en Venda es descarten els dos valors més alts i els dos valors més baixos i es realitza la mitjana aritmètica de la resta, obtenint un resultat final de

$$Vv = 911,75 \text{ € / m}^2 \text{ residencial en Vivenda Plurifamiliar}$$

4.4.2) Vivendes unifamiliars en fila o adossades:



Nº	Localización	Precio (€)	Superficie (m2t)	Vv (€/m2t)	A	C	U	Vv hom. (€/m2t)
1	C. Les Forques, 30-25 8408401YJo880G0018FJ	165.000	146	1.130,14	1,052	1,1	1,0	1.307,80
2	C. Jucar, 9 1001610YJ1710S0001FU	180.000	179	1.005,59	1,072	1,0	1,0	1.077,99
3	Av. Italia, 24-1 0216901YJ1801N0008PQ	125.000	169	739,64	1,087	0,9	1,0	723,59
4	C. Hernán Cortés, 40 8507917YJo880E0001OI	140.000	249	562,25	1,146	1,1	1,0	708,77
5	C. El Salvador, 2-1 9134203YJ1793S0002KX	125.000	126	992,06	1,052	1,0	1,0	1.043,65
6	C. San Juan de Ribera, 45 1213107YJ1811S0001MY	163.500	288	567,71	1,407	1,1	1,0	878,64
7	C. Jerte, 10 1396805YJ1719N0001ZF	250.000	181	1.381,22	1,072	0,9	1,0	1.332,60
8	C. Circular, 10 1097501YJ1719N0001WF	160.000	154	1.038,96	1,094	0,9	1,0	1.022,96
9	C. Lozoya, 55 1798303YJ1719N0001UF	205.000	161	1.273,29	1,045	0,9	1,0	1.197,53
	Valor medio ponderado							1.036,02

Per a l'homogeneïtzació de preus s'han utilitzat els criteris següents:

A: Antiguitat

Segons fórmula de l'article 24.2 del Reglament de Valoracions i annex II amb estat de conservació normal.

Per a homogeneïtzar a nou: $Vv' = Vv / (1-\beta)$

C: Qualitat, Tipologia:

Vivenda adossada: 0,90

Entremedianeras: 1,00

Garatge >30% S: 1,10

U: Ubicació:

Pitjor ubicació: 1,05

Semblant ubicaicón: 1,00

Millor ubicació: 0,95

Per al càlcul estadístic del Valor en Venda es descarta el valor més alt i el valor més davall i es realitza la mitjana aritmètica de la resta, obtenint un resultat final de

$Vv = 1.036,02 \text{ € / m2t residencial en Vivenda Unifamiliar}$

4.5) Determinació del cost de construcció:

4.5.1) Vivendes en edifici Plurifamiliar:

Els mòduls del Col·legi d'Arquitectes de València per a l'any 2.013, en l'apartat 1 d'Edifici de Vivendes Plurifamiliars, Blocs d'edifici, estableixen el cost mínim d'execució material en **448,88 €/m2t** basant-se en els paràmetres següents:



Módulo por superficie	Mayo de 2013 (€/m ²)	525,00
------------------------------	----------------------------------	---------------

Modulo Precio Mínimo	Por Tipo de Municipio	Por Tipo de Calle	Por Altura Edificio	Por Tipo de Edificio	€/m³
Año 2013	Municipios ≤ 3.000 hab 0,90 Municipios > 3.000 hab 1,00	De 2ª categoría 1,10 De 1ª categoría 1,25 Categoría especial 1,40 Otras calles 0,95	Nº de plantas ≤ 4 0,90 4 < nº de plantas ≤ 10 1,00 10 < nº de plantas 1,10	Bloque exento 1,10 Entremedianeras 1,00	Precio Mínimo
525	1,0	0,95	0,90	1,00	448,88

El cost d'execució material incrementat en un 19% (13% de gastos generals i 6% de benefici industrial) ens dóna un cost unitari de de contracta de **534,17 €/m²**.

Com a gastos necessaris, seguint el criteri de la publicació del Col·legi Territorial d'Arquitectes de València "Guia Bàsica per a la Redacció del Projecte de Reparcel·lació" de D. R. D. M. i D. J. A. P. G., tindrem els següents:

Coste de Construcción por contrata	448,88	534,17	€/m²
Impuestos no recuperables o aranceles.	4,00 %	21,37	€/m ²
Honorarios técnicos: proyectos.	8,00 %	42,73	€/m ²
Honorarios técnicos: dirección de obras	4,00 %	21,37	€/m ²
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	21,37	€/m ²
Inspecciones y control técnico.	2,00 %	10,68	€/m ²
Primas y seguros.	1,00 %	5,34	€/m ²
Gastos de administración construcción.	4,00 %	21,37	€/m ²
Otros estudios.	1,00 %	5,34	€/m ²
TOTAL GASTOS NECESARIOS	28,00 %	149,57	€/m²
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		683,74	€/m²

Com a conclusió el valor unitari de construcció per a una vivenda plurifamiliar és:

$$V_c = 683,74 \text{ €/m}^2$$

Segons la publicació referida anteriorment, el cost d'execució material determinat basant-se en els mòduls del Col·legi d'Arquitectes ha de ser ajustat a l'alça per a determinar amb precisió el preu de mercat. No obstant això en la conjuntura econòmica actual, pareix més prudent reduir el cost d'execució material i per extensió el total de construcció en un 8%.

Amb la qual cosa, el valor unitari de la construcció per a vivendes plurifamiliars queda en:

$$V_c = 629,04 \text{ €/m}^2$$



4.5.2) Vivendes unifamiliares en fila o entremedianeras:

Els mòduls del Col·legi d'Arquitectes de València per a l'any 2.013, en l'apartat 2 de Vivendes unifamiliares aïllades, aparellades o en fila, estableixen el cost mínim d'execució material de **519,75 €/m²** basant-se en els paràmetres següents:

Módulo por superficie	Mayo de 2013 (€/m ²)	525,00
------------------------------	----------------------------------	---------------

Modulo Precio Mínimo	Por Tipo de Municipio	Por Clasificación Urbanística	Por Tipología de Vivienda	Por Sup. Construida por Vivienda	€/m ³
Año 2013	Municipios ≤ 3.000 hab 0,90 Municipios > 3.000 hab 1,00	Suelo urbano 1,00 Suelo no Urbano 0,95	Vivienda Aislada o pareada 1,10 Vivienda en Fila 0,90	0 < m ² Constr ≤ 75 0,90 75 < m ² Constr ≤ 115 1,00 115 < m ² Constr ≤ 180 1,10 180 < m ² Constr ≤ 250 1,20 250 < m ² Constr 1,30	Precio Mínimo
525	1,0	1,0	0,90	1,10	519,75

Així el cost d'execució material d'una vivenda unifamiliar en fila o adossada de les característiques de les mostres referides en l'apartat anterior seria de 519,75€.

No obstant això, estos elements tenen cotxeres, trasters o magatzems el cost del qual és el 50% del cost de la vivenda. I estos elements representen, una mitjana del 25% del total de l'edificació. Així, el cost d'execució material mitjana, d'estes vivendes adossades incloent la part proporcional de construccions auxiliars seria el següent:

$$\text{Cost d'Execució Material} = 519,75 \times 0,75 + 519,75/2 \times 0,25 = \mathbf{454,78\text{€/m}^2}$$

El cost d'execució material incrementat en un 19% (13% de gastos generals i 6% de benefici industrial) ens dona un cost unitari de de contracta de **541,19 €/m²**.

Com a gastos necessaris, seguint el criteri de la publicació del Col·legi Territorial d'Arquitectes de València "Guia Bàsica per a la Redacció del Projecte de Reparcel·lació" de D. R. D. M. i D. J. A. P. G., tindrem els següents:

Coste de Construcción por contrata	454,78	541,19	€/m²
Impuestos no recuperables o aranceles.	4,00 %	21,65	€/m ²
Honorarios técnicos: proyectos.	8,00 %	43,30	€/m ²
Honorarios técnicos: dirección de obras	4,00 %	21,65	€/m ²
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	21,65	€/m ²



Inspecciones y control técnico.	2,00 %	10,82	€/m2t
Primas y seguros.	1,00 %	5,41	€/m2t
Gastos de administración construcción.	4,00 %	21,65	€/m2t
Otros estudios.	1,00 %	5,41	€/m2t
TOTAL GASTOS NECESARIOS	28,00 %	151,53	€/m2t
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		692,72	€/m2t

Com a conclusió el valor unitari de construcció per a vivendes unifamiliars en fila és:
 $V_c = 692,72 \text{ €/m2t}$

Segons la publicació referida anteriorment, el cost d'execució material determinat basant-se en els mòduls del Col·legi d'Arquitectes ha de ser ajustat a l'alça per a determinar amb precisió el preu de mercat. No obstant això en la conjuntura econòmica actual, pareix més prudent reduir el cost d'execució material i per extensió el total de construcció en un 8%.

Amb la qual cosa, el valor unitari de la construcció per a vivendes unifamiliars en fila queda en:

$$V_c = 637,30 \text{ €/m2t}$$

4.6) Càlcul del valor de repercussió del sòl.

Així el valor de repercussió del sòl quedaria de la manera següent:

4.6.1) Valor de repercussió del sòl en edifici plurifamiliar de vivendes:

$$VRS = 911,75 \text{ €/m2t} / 1,30^* - 629,04 \text{ €/m2t} = 72,30 \text{ €/m2t}$$

(* El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, en l'article 22.2 estableix amb caràcter general un valor de 1,40 per al coeficient K que pondera la totalitat de gastos generals de la promoció: finançament, gestió, promoció i benefici de l'activitat de promoció immobiliària. Admetent el seu augment o reducció fins a un mínim del 1,20 per a situacions com per exemple la construcció de vivendes de protecció pública. En este cas, encara que no es tracta estrictament d'este supòsit, però ja que el preu de venda comprovat és inferior al preu màxim per a vivendes de protecció oficial es considera prudencial adoptar un coeficient intermedi entre el general (1,40) i el mínim (1,20).

4.6.2) Valor de repercussió del sòl en vivenda unifamiliars en fila:

$$VRS = 1.036,02 \text{ €/m2t} / 1,40 - 637,30 \text{ €/m2t} = 102,71 \text{ €/m2t}$$

4.7) Càlcul del valor unitari del sòl brut.

L'article 3. dec) l'Orde ECO 805 /2003/fa referència al següent principi de valoració immobiliària admés internacionalment :

"c) Principi de major i millor ús, segons el qual el valor d'un immoble susceptible de ser dedicat a diferents usos serà el que resulte de destinar-ho, dins de les possibilitats legals i físiques, a l'econòmicament més aconsellable, o si és susceptible de ser construït amb



distintes intensitats edificatòries, serà el que resulte de construir-ho, dins de les possibilitats legals i físiques, amb la intensitat que permeta obtenir el seu major valor."

Així sent legal i físicament possible edificar tant en la tipologia de vivenda plurifamiliar com a unifamiliar, adoptarem esta última per ser l'econòmicament més aconsellable i, amb l'edificació mitjana determinada anteriorment de 2,40 m²/m²s.

I el valor unitari del sòl es determina en virtut del que estipula l'article 22.1 del RV 2011:

"1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs siga il·legal o es trobe en situació de ruïna física, s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

Sent:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable."

Per tant:

$$VS = 2,40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \bullet 102,71 \text{ €/m}^2 = \mathbf{246,50 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

4.7) Càlcul del valor unitari del sòl net.

El valor unitari de la parcel·la edificable calculat anteriorment s'entén com completament urbanitzat. Per a calcular el valor unitari del sòl edificable abans d'urbanitzar ha de ser descomptat el cost d'urbanització.

El cost d'urbanització es deduïx dels projectes d'urbanització i reparcel·lació redactat. Este cost unitari d'urbanització és el resultat de dividir el cost total de l'actuació de 824.454,12 € entre els 6.304,10 m² de sòl de l'actuació el que dona un total de:

$$Cu = \mathbf{130,78 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

I, per tant, el valor unitari del sòl edificable abans d'urbanitzar resulta:

$$VS \text{ (sense urbanització)} = 246,50 \text{ €/m}^2\text{s} - 130,78 \text{ €/m}^2\text{s} = \mathbf{115,72 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

RESPECTE A LA SUPERVISIÓ DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ

Primer: Respecte *al contingut formal del Projecte:*

El projecte s'ajusta quant al seu contingut a allò que s'ha estipulat en la vigent Llei de Contractes del Sector Públic i en el Codi Tècnic de l'Edificació, excepte per l'absència de la documentació següent:

- Falta el pla d'execució d'obres.
- Falta el pla de control de qualitat.
- Faltan seccions transversals que definisquen de forma precisa el moviment de terres.



Segon: Respecte al contingut tècnic del projecte:

S'han observat les incidències següents:

- 1) El mesurament de l'excavació i el farcit de terres haurà de precisar-se basant-se en les seccions transversals dels vials.
- 2) El preu unitari de la partida d'excavació (2,29 €/m²) pareix escàs i el de farcit de terres (18,01 €/m²) molt elevat.
- 3) Les connexions de sanejament estan mesures en ud., quan hi hauria de ser en metres lineals donada la diferent longitud de les mateixes. D'altra banda es troba a faltar el mesurament de l'excavació i el farcit. El preu de la connexió (44 €/ud) pareix molt escàs.
- 4) El preu de la canalització de 300 mm de diàmetre (60,44 €/ml) és molt elevat.
- 5) El preu unitari de la connexió amb la xarxa existent (13,67 €/ud) és insuficient.
- 6) S'haurien d'eliminar les connexions domiciliàries de llanterneria. L'execució de les mateixes s'ha de diferir al moment en què siguin sol·licitades pels usuaris.
- 7) S'hauria d'estudiar la possibilitat de projectar la totalitat de la xarxa d'abastiment amb diàmetre 90 mm.
- 8) S'ha col·locat una única boca d'incendi. Encara que és possible que des d'esta s'accedisca a qualsevol punt de l'actuació amb un ràdio inferior a 100 m., s'hauria d'instal·lar una segona boca d'incendi.
- 9) Es col·loquen 19 claus de pas. Es proposa estudiar una solució que implique la col·locació de menys claus de pas.
- 10) Falta una boca de reg per a la zona verda.
- 11) La superfície de vial asfaltat és de 5.795,68 m². Pareix un error, quan la superfície de vial (voreres incloses) és, simplement, de 4.150,07 m².
- 12) La secció constructiva del vial és correcta. No obstant això, esta partida hauria de descompondre's en tres per a adequar-se a la probabilitat d'una execució per fases de la urbanització:
 1. Capa de Llasts.
 2. Reg d'emprimació i base d'asfalt.
 3. Reg d'adherència i capa de redolament.
- 13) En el mesurament de passos protegits tan sols apareix un d'11 metres. Pareix un error.
- 14) La rasa d'enllumenat pareix estar duplicada en mesuraments.
- 15) Els llums i lluminàries a utilitzar haurien de ser del tipus LED per raons d'eficiència energètica.
- 16) Col·locar una segona lluminària en les columnes que rodegen la zona verda per a il·luminar-la.
- 17) S'hauria d'estudiar la possibilitat d'instal·lar el cablejat d'alumini per a evitar els problemes de robatori del cable.
- 18) S'ha projectat un reductor de flux centralitzat. Es proposa la seua eliminació establint la reducció de flux per cada punt d'enllumenat.
- 19) La rasa per a la xarxa de baixa tensió i enllumenat públic pareixen duplicades també.
- 20) S'haurien d'eliminar les connexions domiciliàries de baixa tensió. L'execució de les mateixes s'ha de diferir al moment en què siguin sol·licitades pels usuaris.

D'una altra forma tindrem 44 fornícules que majoritàriament molestaran el dia que s'hagen d'edificar els solars, que caldrà refer en la seua correcta posició i que, en el cas que vesprada l'edificació dels solars, es convertixen en punts problemàtics per perill d'electrocució.
- 21) El grafisme de colors d'ample de voreres està canviat i pot induir a error.



- 22) Seria convenient avançar la posició del Transformador per a mitigar el seu impacte visual amb la plantació d'una tanca vegetal.
- 23) Falta el pla de xarxa de telefonia.
- 24) Les connexions de sanejament no haurien d'eixir tan obliqües respecte de la fatxada, encara que això supose augmentar el núm. de pous o la longitud d'algun tram de col·lector.
- 25) S'hauria d'estudiar la disposició de connexions domiciliàries també per a la xarxa de pluvials.
- 26) Falta definir la jardineria, senyalització i mobiliari urbà.
- 27) Falta el mesurament dels capítols anteriors i de la xarxa de pluvials.
- 28) Falta el mesurament dels assajos necessaris per al control de qualitat.
Respecte als paviments i les seues bases i subbases, és imprescindible realitzar controls de compactació en farciments de rases i terraplens i en la base de llasts. Per a això, almenys, es preveurà la realització d'un assaig Próctor Modificat per cada tipus de material de rebliment distint i determinacions de densitat "in situ" pel mètode nuclear en el suficient nombre de punts per a comprovar l'efectiva compactació de tota l'obra.
El control de paviments garantirà, almenys, el compliment de les grossàries d'asfalts i formigons.
- 29) Totes les partides han de tindre la seua descomposició.
- 30) El % de gastos generals ha de ser el 13% en lloc del 12%.

RESPECTE A LA SUPERVISIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Primer: El redactor del projecte de reparcel·lació haurà de traslladar al Text refós les correccions que es deriven de les al·legacions estimades.

Segon: El valor del sòl es calcula en el projecte de reparcel·lació basant-se en la normativa cadastral. S'haurà d'adoptar la valoració del sòl continguda en l'apartat anterior del present informe.

Tercer: S'ha de completar i/o corregir la informació de les parcel·les aportades basant-se en la certificació registral de domini i càrregues emesa pel Registre de la Propietat de Benaguasil.

Quart: El projecte inclou un pla en què descriu gràficament les finques registrals i un altre pla en què descriu gràficament les parcel·les cadastrals. Hauria de completar-se amb un pla de parcel·les aportades que serà aquell que, vista la informació registral i cadastral disponible i realitzada el mesurament topogràfica que deixa constància de la realitat física, determina amb objectivitat l'extensió i cabuda de les parcel·les aportades. I tot açò conforme al criteri adoptat pel redactor del projecte de reparcel·lació, coincident amb l'expressat en este informe en la contestació a les al·legacions.

Quint: El cost de les obres que es determine en el projecte d'urbanització haurà de ser traslladat al projecte de reparcel·lació.

Sext: En el compte de liquidació provisional no s'ha reflectit correctament la circumstància que l'Ajuntament no paga gastos d'urbanització del 5% d'aprofitament que rep com a participació en les plusvàlues segons la legislació estatal i autonòmica en la matèria.

Sèptim: En el compte de liquidació, el titular de la parcel·la aportada núm. 13 queda exonerat de la resta de costos d'urbanització sense que estiga degudament justificat este tractament. Els titulars de parcel·les edificades han de ser exonerats d'aquells servicis que, individualitzada i detalladament posseïsquen, no genèricament de la resta de servicis.

El que s'informa els efectes oportuns, a Riba-roja del Túria, a 30 d'octubre de 2013.



Fdo: David Sanchis Llopis
Arquitecte Municipal"

SEGON: Aprovar definitivament el règim de Gestió Directa per al desenrotllament, a través d'un Programa d'Actuació Integrada, de la unitat d'execució CASC 5 en desplegament del Pla General d'Ordenació Urbana.

TERCER: Requerir a l'Arquitecte redactor dels Projecte d'Urbanització i Reparcel·lació de la U.E. CASC 5, D. Vicente Soriano Martí, perquè en el termini d'1 mes, comptat a partir de la recepció de la notificació del present acord, present un Text refós del Projecte d'Urbanització i Text refós del Projecte de Reparcel·lació que incloga les modificacions o correccions derivades de l'informe municipal abans mencionat. Una vegada presentat dita Text refós es concedirà, als titulars de les parcel·les afectades per les modificacions efectuades en el mateix, una audiència per un termini de 15 dies, transcorreguda la qual es procedirà a resoldre les al·legacions, si les haguera, i a l'aprovació definitiva dels mencionats Textos Refosos.

QUART: Notificar este acord a les parts interessades als efectes oportuns.

2.5 1205/2013/AC_ACORD RELATIU A L'INICI D'EXPEDIENT D'EXPROPIACIÓ DE LA PARCEL·LA DELS GERMANS S. F. EN EL BARRANC DELS MONTGES.

ASSUMPTE: ACORD RELATIU A L'INICI D'EXPEDIENT D'EXPROPIACIÓ DE LA PARCEL·LA DELS GERMANS S. F. EN EL "BARRANC DELS MONTGES".

Vist l'escrit de D. J. M. R. en representació de D. S. S. F., D. J. S. F., SRA M. V. S. F., SRA M. F. S. F. i SRA M. I. S. F., presentat el 2 d'agost de 2013 amb registre d'entrada núm. 012371, en el que, com a contestació a la Providència d'Alcaldia de 30 d'abril de 2013 en la que se li requerix perquè esmenen la petició d'inici de l'expedient expropiatori de la parcel·la del carrer *Miguel de Cervantes núm. 1(D)*, es reitera, bàsicament, en la petició inicial.

Vist l'informe emés per l'Arquitecte Municipal respecte d'això en data 17 de novembre de 2013, en el que s'adjunta full d'apreuament contradictòria corresponent a la finca registral núm. 15.997, amb referència cadastral 8805701YJ0880N0001AB. La parcel·la resultant d'estes operacions és la que s'acompanya en el pla adjunt amb una superfície de (2.701,00 m² – 561,49 m²) **2.139,51 m²**, dels quals 1.631,54 m² són sòl dotacional d'equipaments i 507,97 m² són zona verda del Sistema general.

Vist l'informe de la Secretària de data 21 de novembre de 2013 sobre el procediment i legislació aplicable a l'assumpte de referència.

El Ple per majoria absoluta del número legal de membres i amb el vot favorable dels Srs/as, Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP i Sr. Alcalde i amb el vot en contra dels Srs/as, Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández, Orellano, i Gómez PSOE i els Srs/sa Folgado i Gómez d'EUPV i amb l'abstenció del Sr. García de Coalició Compromís, va adoptar l'acord següent:

RIMA: Iniciar l'expedient de preu just de la parcel·la amb referència cadastral 8805701YJ0880N0001AB prenent en consideració l'escrit d'esmena presentat per D. J. M. R.



en representació de D. S. S. F., D. J. S. F., SRA M. V. S. F., SRA M. F. S. F. i SRA M. I. S. F., que té el caràcter d'anunci del seu propòsit d'iniciar l'expedient de preu just.

SEGON: Rebutjar el Full d'Apreuament formulada pels propietaris junt amb la sol·licitud d'expropiació de data 22 de gener de 2013 (esmenada la petició d'inici el 2 d'agost de 2013), en la que establia el preu de la finca registral núm. 15.997, amb referència cadastral 8805701YJo880N0001AB, en 2.142.521,06 €, de conformitat amb l'informe de l'Arquitecte Municipal de data 17 de novembre de 2013, que es transcriu a continuació:

"ASSUMPTE: SOL·LICITUD D'INICI D'EXPEDIENT D'EXPROPIACIÓ DE LA PARCEL·LA DELS GERMANS S. F. EN EL "BARRANC DELS MONTGES".

Vist l'escrit de D. J. M. R. en representació de D. S. S. F., D. J. S. F., SRA M. V. S. F., SRA M. F. S. F. i SRA M. I. S. F., presentat el 2 d'agost de 2013 amb registre d'entrada núm. 012371, en el que, com a contestació a la Providència d'Alcaldia de 30 d'abril de 2013 en la que se li requerix perquè esmenen la petició d'inici de l'expedient expropiatori de la parcel·la del carrer *Miguel de Cervantes* núm. 1(D), es reitera, bàsicament, en la petició inicial, l'arquitecte municipal que subscriu té l'honor d'INFORMAR:

Primer.- Insistixen els sol·licitants en la titularitat dels 2.701 m² que es corresponen amb la parcel·la cadastral 8805701YJo880N0001AB tal com queda definida en l'informe topogràfic presentat i en que es tracta de la finca registral núm. 15.997, procedent per segregació de la registral 2.883.

Res argumenten per a desmuntar l'evidència posada de manifest en els punts primer i segon del meu informe de 24 d'abril de 2013 de que els germans S. F. no són propietaris de la totalitat de la parcel·la per a la que sol·liciten l'expropiació.

Manifesten que són titulars, també, de la finca registral 15.998, originada per segregació de la registral 2.882 i "*que no té res a veure amb l'ocupació i que l'Ajuntament no obstant pretén basant-se en una dubtosa autorització jurídica integrar com la parcel·la ocupada, erròniament, de forma deliberada o casual*".

Pareix que estan afirmant que, l'acta de cessió subscripta amb SRA F. F. V., es referix a la finca registral 15.998 i que l'Ajuntament, deliberada o casualment, estén a la registral 15.997 que és per a la que sol·liciten l'expropiació.

La realitat, no obstant això és molt distinta. L'acta de cessió subscripta es referix a una superfície total de 6.478 m² i afectats de 3.636 m², que es correspon exactament a la totalitat de la superfície titularitat dels sol·licitants en el Barranc dels Montges, segons el pla i quadro de superfícies elaborat amb motiu de la subscripció de les actes de cessió amb els distints propietaris i que, amb més motiu, les parts que subscriuen l'acta reconeixen expressament que estan conformes amb el mesurament efectuada.

Després la superfície que és objecte de la cessió d'ús amb reserva d'aprofitament no ha de ser una qüestió controvertida quan les parts van manifestar expressament la seua conformitat.

Una altra qüestió és que la superfície objecte de cessió estiga formada per dos finques registrals (la núm. 15.997 i la núm. 15.998) i que els sol·licitants poden, lliurement sol·licitar l'inici de l'expedient expropiatori de tan sols una d'elles, és a dir, de part de la parcel·la cedida i no de la seua totalitat.



Segon.- Una vegada reiterada la voluntat d'iniciar l'expedient d'expropiació sobre la finca registral núm. 15.997 i no sobre la totalitat de la parcel·la cedida, és procedent delimitar-la amb precisió i determinar la seua cabuda.

Insistixen els sol·licitants a atindre's a la superfície i extensió de la parcel·la cadastral 8805701YJo880N0001AB, afirmant que, de ser cert que part d'esta parcel·la no fóra de la seua titularitat l'Ajuntament no els continuaria girant l'IBI i que, per la doctrina jurisprudencial dels actes propis, l'Ajuntament està reconeixent la titularitat.

És important destacar respecte d'això que la gestió del Cadastre és competència de la Direcció General del Cadastre dependent de la Secretària d'Estat d'Hisenda, organisme que s'encarrega de les revisions, modificacions, altes i baixes. Per açò, des de l'Ajuntament, lloc de manifest l'error en la delimitació de la parcel·la cadastral, hem procedit a remetre per a la Direcció General del Cadastre sol·licitud de modificació de la mateixa acompanyant la pertinent documentació acreditativa.

Acompanyen els sol·licitants com a document número quatre els plans cadastrals que, segons ells confirmen la seua pretensió.

Però el referit document quatre, al contrari, la qual cosa confirma és l'error insistentment explicat per este tècnic.

-En primer lloc aporten un pla sense data, firma ni caixetí, que no és cadastral, sinó que podria ser un pla de parcel·lació de la zona, on figura una parcel·la B-7 amb una extensió de 2.701 m², a nom de J. S. P. i finca número 15.997. Esta parcel·la, es correspon bàsicament en forma i superfície amb la parcel·la dotacional ordenada pel Pla General, açò és, de 1.631,54 m², en contra del que diu la seua pròpia llegenda.

-En segon lloc aporten un pla, ara sí cadastral de la zona. En ell, la parcel·la si té efectivament els 2.701 m², però es pot veure clarament que per a això ha incrementat lleugerament la seua longitud en direccions nord i sud i, de manera més important en direcció este, en el límit de la qual, a més, la seua forma ha canviat passant d'una línia recta a una línia congost de tres traços.

És evident perquè l'error en la delimitació i en l'extensió de la parcel·la cadastral que, com ja va quedar acreditat en l'anterior informe i en els plans adjunts, no reflectix fidelment la parcel·la dotacional ordenada pel Pla General i, com veiem ara, tampoc la parcel·la que figura en el pla primer del document núm. 4 aportat pels sol·licitants.

Tercer.- Basant-se en tot l'anterior i per a no dilatar innecessàriament el procediment, s'ha d'entendre sol·licitat l'inici de l'expropiació referit a la superfície que entenen els sol·licitants que es correspon amb la finca registral núm. 15.997, cadastral 8805701YJo880N0001AB, deduïda, lògicament, la superfície que és titularitat del propi Ajuntament o d'un tercer.

La parcel·la resultant d'estes operacions és la que s'acompanya en el pla adjunt amb una superfície de (2.701,00 m² - 561,49 m²) **2.139,51 m²**, dels quals 1.631,54 m² són sòl dotacional d'equipaments i 507,97 m² són zona verda del Sistema general.

Quart.- Es reitera que no s'ha produït ocupació il·legal atés que el 16 de maig de 2.005, F. F. V. com titular de la parcel·la, va autoritzar expressament a l'Ajuntament a disposar de la parcel·la.



Tant dels 2.139,51 m² l'expropiació del qual se sol·licita com dels 1.496,49 m² de zona verda de sistema general l'expropiació ara del qual no s'ha sol·licita.

Són els sol·licitants els que no se senten vinculats pels actes propis quan subscriuen l'acta de cessió manifestant la seua conformitat amb el mesurament de la seua parcel·la de 3.636 m², per a qüestionar ara que eixa siga realment la seua parcel·la.

En tot cas, resulta sorprenent que disposant els sol·licitants de topògrafs i arquitectes, si efectivament estan disconformes amb la parcel·la tal com va quedar definida i acceptada en aquell moment, no aporten un pla on expressen gràficament la parcel·la sobre la qual sol·liciten l'expropiació i la resta o l'altra parcel·la que va ser objecte de cessió, rebatent així, l'abundant documentació gràfica aportada per l'Ajuntament.

Quint.- L'informe topogràfic de D. L. B. P. que s'acompanya es limita a dibuixar la parcel·la cadastral reproduint, perquè, l'error de partida. En este sentit ha quedat prou desacreditat.

Sext.- L'informe de valoració redactat per D. C. R. A. i D. R. J. C. E. no té la mínima objectivitat i conté els següents errors substancials que invaliden les seues conclusions:

6.1.- Respecte al càlcul de l'edificabilitat mitjana.

En les pàgines 9 i 23 de l'informe transcriu els articles 24.1 del RDL 2/2008 pel qual s'aprova la Llei del Sòl i 20 del RD 1492/2011 pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions.

"Article 24. Valoració en el sòl urbanitzat.

1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en que l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o es troba en situació de ruïna física:

a) Es consideraran com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si és el cas el de vivenda subjecta a algun règim de protecció que permetta taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.

Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribuirà l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en que per usos i tipologies l'ordenació urbanística els haja inclòs.

b) S'aplicarà a la dita edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

c) De la quantitat resultant de la lletra anterior es descomptarà, si és el cas, el valor dels deures i càrregues pendents per a poder realitzar l'edificabilitat prevista.

"Article 20. Determinació de l'ús i edificabilitat de referència del sòl urbanitzat no edificat als efectes de valoració.

1. Es consideraran com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si és el cas el de vivenda subjecta a algun règim de protecció que permetta taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.

2. Quan es tracte de sòl urbanitzat sotmés a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, es prendrà l'edificabilitat mitjana ponderada de l'àmbit espacial en què s'integren.

3. Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribuirà l'edificabilitat mitjana, així definida en l'article següent, i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en que per usos i tipologies l'ordenació urbanística els haja inclòs. A tals efectes, s'entén per àmbit espacial homogeni, la



zona de sòl urbanitzat que, de conformitat amb el corresponent instrument d'ordenació urbanística, dispose d'uns concrets paràmetres juridicourbanístics que permeten identificar-la de manera diferenciada per usos i tipologies edificatòries respecte a altres zones de sòl urbanitzat, i que possibilita l'aplicació d'una normativa pròpia per al seu desenrotllament.

Però ometen els tècnics, deliberada o casualment, que el nostre Pla General si assignen edificabilitat al sòl dotacional.

Així, l'Article 2 del Títol 2 de Valoracions de les Normes Urbanístiques del Pla General, estableix:

"article 2. VALORACIÓ del sòl urbà.

L'aprofitament a tindre en compte en els sòls destinats a Sistemes Generals adscrits a sòl urbà, i en dotacions locals, en els casos en què no es troben inclosos en unitats d'execució, als efectes de la seua valoració i atribució d'aprofitament en actuacions asistemàtiques, és d'un metre quadrat edificable per cada metre quadrat, referit a l'ús predominant en el polígon fiscal en què resulte inclòs.

S'estarà així mateix al que disposa l'article 62.2 del TRLS. "

A partir de tot això, tots els càlculs de l'edificabilitat mitjana, no tenen validesa, per la qual cosa és ociós entrar a detallar altres errors que comet quan calcula la mateixa.

L'edificabilitat del sòl, als efectes de la seua valoració, és d'1 m² m²s/, en compte dels 3,791561 m² m²s/ que calculen els sol·licitants.

6.2.- Respecte al càlcul del valor en venda dels immobles.

Els valors en venda dels immobles que utilitzen com comparables els pèrits s'han obtingut a partir de les ofertes existents utilitzant, lògicament, el mètode de comparació.

L'orde ECO 805/2003/, aplicable subsidiàriament tal com estableix la Disposició transitòria tercera punt 3 de la Llei del Sòl, quan regula el mètode de comparació, estableix que s'utilitzarà informació concreta sobre transaccions reals i ofertes fermes apropiadament corregides.

L'article 24.1 del Reglament de Valoracions estableix que "quan en el conjunt de comparables s'aprecien diferències substancials entre els preus d'oferta i els valors reals de mercat, podrà aplicar-se un coeficient corrector de valor comprés entre 0,7 i 1, sempre que esta circumstància quede degudament justificada en la valoració. "

Els pèrits, admetent respecte als valors d'ofertes detectats que "*donada l'actual situació immobiliària i econòmica és més que segura una possible negociació dels mateixos a la baixa*", estableixen de forma injustificada un insuficient coeficient de negociació del 0,95, és a dir, una rebaixa del preu real de mercat del 5% respecte a l'oferta.

Si el Reglament de Valoracions prescriu un coeficient entre l'1 i el 0,70, i s'és conscient de la situació immobiliària actual, el coherent és establir un coeficient de negociació pròxim al màxim del 0,70, açò és, una rebaixa del preu real de tancament de l'operació del 30% respecte al preu de l'oferta obtingut per consulta telefònica o telemàtica.

En tot cas, la millor manera d'aclarir qualsevol controvèrsia respecte d'això és utilitzar directament el valor de transaccions reals, amb la qual cosa es fa innecessari corregir els valors de les ofertes.



Si comparem el valor de l'oferta utilitzat pels pèrits amb l'efectiu valor de la transacció, en aquells immobles que, pertanyent al mateix conjunt immobiliari, s'ha pogut comprovar, arribem a les conclusions següents:

Vivendes unifamiliars adossades o en filera:

Edif./Calle.	Datos ofertas estimadas			Datos transacciones reales			Coef
	Superf	Valor	Unitario	Superf	Valor	Unitario	
Les Forques	166	175.000	1.054,22 €	146	114.344	783,18 €	0,74
Les Forques	146	185.000	1.267,12 €	146	165.000	1.130,14 €	0,89
Media			1.160,67 €			956,66 €	0,82

S'acompanyen còpies dels títols de compravenda referits.

Vivendes en edifici plurifamiliar:

Edif./Calle.	Datos ofertas estimadas			Datos transacciones reales			Coef
	Superf	Valor	Unitario	Superf	Valor	Unitario	
Cerámica Ribarroja, 4	82	110.000	1.341,46 €	91	79.000	868,13 €	0,65
Cerámica Ribarroja, 4	55	69.000	1.254,55 €	89	70.000	786,52 €	0,63
Cristo Afligidos 91/93	120	140.000	1.166,67 €	100	80.000	800,00 €	0,69
Cronista Cerveró 10	119	130.000	1.092,44 €	101	100.000	990,10 €	0,91
Media			1.213,78 €			861,19 €	0,71

S'acompanyen còpies dels títols de compravenda referits.

Queda, per tant, justificat que el coeficient de negociació que s'ha d'utilitzar per a convertir el valor de les ofertes en valor real de transacció és de 0,82 per a les vivendes unifamiliars i de 0,71 per a les vivendes en edifici plurifamiliar, en lloc del 0,95 adoptat.

No tenen sentit els càlculs estadístics que fan els pèrits per a establir el nivell de confiança i l'error admissible, si abans no s'ha tingut el suficient rigor per a determinar els valors en venda dels testimonis.

6.3.- respecte al càlcul del valor de construcció dels immobles

Els pèrits determinen el valor de construcció dels immobles basant-se en la normativa cadastral, Reial Decret 1020/93, de 25 de juny, sobre Normes tècniques de valoració i quadro marc de valors del sòl i de les construccions per a determinar el valor cadastral dels béns de naturalesa urbana.



És molt més adequat utilitzar com a referència els quadros de preus mínims del Col·legi d'Arquitectes de València als efectes de visat, per entrar en molt més detall segons la tipologia i característiques de l'edificació concreta que es tracta.

6.4.- Conclusió del Valor Unitari de Repercussió per tipologies

La taxació realitzada arriba a la conclusió que el valor de repercussió del sòl per a vivenda plurifamiliar és de 239,15 €/m²t, mentre que per a vivenda unifamiliar és de 120,15 €/m²t.

Conclusió a què només es pot arribar pels errors explicats anteriorment o, potser, perquè l'ús majoritari de la zona siga, precisament, el de vivenda plurifamiliar.

I és que resulta habitual que les tipologies que suposen una menor densitat edificatòria tinguen un valor unitari superior i, el contrari, només es pot produir en situacions de mercat excepcionals que en este cas no es donen.

6.5.- Respecte al Valor Unitari del Sòl com a màxim legal de protecció.

La taxació realitzada calcula el valor màxim del sòl per a vivenda plurifamiliar protegida en 209,21 m²t. Este seria en tot cas el valor màxim legal, que tan sols es correspondria amb el valor de taxació si, existint l'obligació legal o real, de destinar l'edificabilitat a este tipus d'edificació, el valor de taxació fora superior.

És a dir, si el valor de taxació és inferior al màxim legal per a vivenda protegida (en este moment prou habitual), ha d'adoptar-se aquell valor i no el màxim legal.

6.6.- Respecte a què es tracta de Sòl Urbanitzat.

Manifesten els pèrits que es tracta de sòl completament urbanitzat, detallant els servicis urbanístics de què disposa la parcel·la, inclús de l'equipament de jardins.

Però estos servicis urbanístics són els que s'han executat per mitjà d'actuacions sistemàtiques o asistemàtiques a costa de les parcel·les limítrofs que s'han convertit així en solars i respecte a l'equipament de jardins ho ha realitzat l'Ajuntament amb recursos propis després de la cessió de la parcel·la pels titulars amb reserva d'aprofitament.

El rellevant en este cas és que la parcel·la l'expropiació de la qual se sol·licita no ha contribuït en cap moment a suportar gastos d'urbanització de cap tipus, ni ha realitzat cessió de cap sòl. A més que, en cas de ser edificable, en compte de dotacional, hauria de dotar-se de les corresponents connexions i connexions d'aigua, llum, gas, telèfon i clavegueram.

En conclusió, per a determinar el valor de repercussió del sòl net hauria de descomptar el cost mitjana d'urbanització.

6.7.- Respecte a la qualificació del Sòl.

Encara que no té transcendència en la valoració del sòl, a tenor de l'article 2 del Títol 2 de Valoracions de les Normes Urbanístiques del Pla General, cal fer la precisió que la qualificació urbanística del sòl és, quant a la superfície de 1.631,54 m² és sòl dotacional "Esportiu" del sistema local (S-3) i quant a 507,97 m² de zona verda del sistema general (F).



Sèptim.- Els sol·licitants, desentenent-se de l'acta de cessió subscrit anteriorment, comuniquen la presumpta ocupació sense autorització de la seua propietat el 13 de març de 2.012, quan les obres s'havien finalitzat el 19 de novembre de 2011 segons el certificat final d'obra emés per la direcció facultativa i havien sigut recepcionades per l'Ajuntament el 19 de gener de 2.012.

És a dir, els titulars, deliberada o casualment, esperen que es finalitzen les obres per a denunciar, en contra de tot el que era d'esperar, l'ocupació il·legal de la parcel·la i reclamar d'esta manera la indemnització d'un import adicional del 25% del seu valor, més els interessos legals des del moment de l'ocupació.

Octau.- L'Ajuntament, respectant escrupolosament el que pacta i sent conseqüent amb els seus propis actes, ha oferit en les reunions mantingudes amb els sol·licitants l'adjudicació de parcel·la de resultat en qualsevol dels Sectors o Unitats d'Execució on és possible. Oferiment que està en condicions de mantindre.

Nové: Segons l'article 186.4 de la Llei 16/2005 Urbanística Valenciana, el titular d'una reserva d'aprofitament pot sol·licitar la seua expropiació, quan hagen transcorregut més de tres anys des que es va constituir la reserva o el menor termini que resulte de comptar cinc anys des de la qualificació del terreny com a sòl dotacional públic.

Desé: **Els** terminis i el procediment per a l'expropiació dels sòls dotacionals per incompliment de termini es regula en l'article 187 bis de la LUV, modificada per la Llei 1/2012, que establix:

«Article 187 bis. Expropiació de sòls dotacionals per incompliment de termini

1. *Quan transcorreguen cinc anys des de l'entrada en vigor del pla sense que es portara a efecte l'expropiació de terrenys dotacionals que no hagen de ser objecte de cessió obligatòria, per no resultar possible la justa distribució de beneficis i càrregues en el corresponent àmbit d'actuació, els propietaris podran anunciar a l'ajuntament el seu propòsit d'iniciar l'expedient de preu just, que ha de dur-se a terme per ministeri de la llei si transcorren altres dos anys des del dit anunci.*

2. *A este efecte, els propietaris podran presentar els seus fulls d'apreuament i, transcorreguts tres mesos sense que l'ajuntament notifique la seua acceptació o remeta els seus fulls d'apreuament contradictoris, els propietaris podran dirigir-se al jurat provincial d'expropiació forçosa. La valoració s'entendrà referida al moment de l'inici de l'expedient de preu just per ministeri de la llei.*

3. *El que establixen els apartats anteriors no serà aplicable:*

a) *Als propietaris de terrenys classificats com a sòl no urbanitzable.*

b) *Als propietaris de terrenys classificats com a sòl urbanitzable, si en el moment de l'afectació els terrenys es dediquen a l'explotació agrícola, ramadera, forestal o cinegètica o, en general, a activitats pròpies de la seua naturalesa rústica i compatibles amb la classificació i l'afectació mencionades fins a l'execució de les determinacions del planejament urbanístic.*

c) *Als propietaris que hagen obtingut una autorització per a usos i obres provisionals.*

4. *Si abans de transcórrer els terminis establits en este precepte s'ha aprovat inicialment una modificació o una revisió del planejament urbanístic que comporta la inclusió del sòl dotacional en un sector o unitat d'execució a l'efecte de la seua gestió, els dits terminis quedaran interromputs. El còmput dels*



terminis es reprendrà si transcorre un any sense haver-se produït la seua aprovació definitiva.»

Onzé.- Basant-se en tot l'anterior, procedix prendre en consideració l'escrit d'esmena presentat per D. J. M. R. en representació de D. S. S. F., D. J. S. F., SRA M. V. S. F., SRA M. F. S. F. i SRA M. I. S. F., que té el caràcter d'anunci del seu propòsit d'iniciar l'expedient de preu just.

Dotzé: L'Ajuntament disposa del referit termini de dos anys per a materialitzar l'aprofitament reservat pels titulars de la parcel·la, en l'àmbit que acorden les parts de forma consensuada, o, en cas contrari, haurà de procedir a l'INICI De l'EXPEDIENT D'EXPROPIACIÓ de la parcel·la.

Tretzé: Encara que la valoració haurà de realitzar-se i referir-se al moment de l'inici de l'expedient d'expropiació, "*ad cautelam*" s'acompanya al present informe full d'apreuament contradictòria que estableix el valor actual de la mateixa.

Per a conste i assortisca els efectes oportuns, a Riba-roja del Túria a 17 de novembre de 2.013.
Fdo: David Sanchis Llopis
Arquitecto Municipal"

TERCER: Formular Full d'Apreuament municipal, a la vista del preu formulat pels Servicis Tècnics Municipals en els termes següents:

"FULL D'APREUAMENT CONTRADICTÒRIA:

1) Descripció de la parcel·la:

Es correspon amb la finca registral núm. 15.997, cadastral 8805701YJo880N0001AB, deduïda, lògicament, la superfície que és titularitat del propi Ajuntament o d'un tercer.

La parcel·la resultant d'estes operacions és la que s'acompanya en el pla adjunt amb una superfície de (2.701,00 m² – 561,49 m²) **2.139,51 m²**, dels quals 1.631,54 m² són sòl dotacional d'equipaments i 507,97 m² són zona verda del Sistema general.

2) Edificabilitat i ús de la parcel·la als efectes de la seua valoració:

Tractant-se d'una parcel·la rotacional, l'article 2 del Títol 2 de Valoracions de les Normes Urbanístiques del Pla General, estableix:

"article 2. VALORACIÓ del sòl urbà.

L'aprofitament a tindre en compte en els sòls destinats a Sistemes Generals adscrits a sòl urbà, i en dotacions locals, en els casos en què no es troben inclosos en unitats d'execució, als efectes de la seua valoració i atribució d'aprofitament en actuacions asistemàtiques, és d'un metre quadrat edificable per cada metre quadrat, referit a l'ús predominant en el polígon fiscal en què resulte inclòs.

S'estarà així mateix al que disposa l'article 62.2 del TRLS."

És a dir, hem de considerar una edificabilitat d'**1 m²t/m²s.**

Quant a l'ús predominant en el polígon fiscal en què s'inclou la parcel·la, este és el de **residencial en edifici plurifamiliar.**

Segons l'informe de valoració aportat pels sol·licitants (pàgina 44), en l'àmbit espacial homogeni on s'ubica la parcel·la, la superfície de sòl destinada a vivenda unifamiliar és de 48.103,60 m² i a vivenda plurifamiliar de 250.633,88 m².



3) Mètode de càlcul:

Tractant-se de sòl urbanitzat i sense edificació, l'article 24.1 del RDL estableix:

"Article 24. Valoració en el sòl urbanitzat.

1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en que l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o es troba en situació de ruïna física:

a) Es consideraran com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si és el cas el de vivenda subjecta a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.

Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribuirà l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en que per usos i tipologies l'ordenació urbanística els haja inclòs.

b) S'aplicarà a la dita edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

c) De la quantitat resultant de la lletra anterior es descomptarà, si és el cas, el valor dels deures i càrregues pendents per a poder realitzar l'edificabilitat prevista."

Així el mètode de càlcul per a obtenir el valor de repercussió del sòl serà el mètode residual estàtic, aplicat a l'ús residencial en edifici plurifamiliar i a l'edificabilitat d'1 m²t/m²s que determina el vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Riba-roja del Túria.

4) Formulació del Reglament de Valoracions:

Segons la situació urbanística de les parcel·les exposada en el punt 2) anterior, tenint en compte que el valor cadastral no reflecteix fidelment el valor real actual de mercat, procedim a efectuar la valoració pel mètode residual estàtic, segons queda arrellegat en l'article 22 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl:

"Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs siga il·legal o es trobe en situació de ruïna física, s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Sent:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als que fa referència l'apartat anterior, es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = Vv / K \cdot Vc$$

Sent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.



Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat dels gastos generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

El dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció de vivendes unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, vivendes subjectes a un règim de protecció que fixe valors màxims de venda que s'aparten de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, quant a factors objectius que justifiquen la reducció del component de gastos generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona.

b) Podrà augmentar-se fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que quant a factors objectius com puguen ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquen l'aplicació d'un major component de gastos generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, els gastos generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres gastos necessaris per a la construcció de l'immoble.

Tots els valors hauran d'estar referits a la data que corresponga segons l'objecte de la valoració en els termes establits en l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei de Sòl."

5) Determinació del Valor en Venda:

Per a la determinació del valor de venda de l'edificació, acudirem al mètode de comparació tal com ho prescriu l'article 24 del RV 2011 i els articles 20 a 23 de l'Orde ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

Es determina el valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús residencial de nova construcció, basant-se en un estudi de mercat estadísticament significatiu a partir de mostres o comparables obtingudes de la informació disponible en l'Ajuntament de les compravendes formalitzades en els anys 2012 i 2013, i amb l'aplicació del referit mètode de comparació que prescriu l'article 24 del Reglament de valoracions i utilitzant tècniques d'homogeneïtzació de preus.

S'utilitzen les mostres ubicades en el municipi de Ribarroja del Túria que consten en els arxius municipals, que són de nova o recent construcció i que tipològicament guarden relació amb l'edificació que té cabuda en la unitat d'execució. En este sentit la mostra és absolutament representativa, fiable i contrastable.

Vivendes **en edifici Plurifamiliar:**



Nº	Localització	Precio (€)	Superfície (m2t)	Vv (€/m2t)	A	C	U	Vv hom. (€/m2t)
1	C. Cerámicas Ribarroja, 4 9200505YJo890A0029TZ	79.000	91	868,13	1,010	1,05	1,00	920,65
2	C. Dos de Mayo, 54 8799907YJo789H0022JF	125.000	103	1.213,59	1,033	1,05	1,00	1.316,32
3	C. Cronista Cerveró, 10 8704101YJo880D0083WA	100.000	140	714,29	1,039	1,05	1,00	779,25
4	C. Cronista Cerveró, 12 8602613YJo880B0040QI	100.000	101	990,10	1,027	1,05	1,00	1.067,67
5	C. Magallanes, 11 8607813YJo880F0035OL	71.000	91	780,22	1,027	1,00	1,00	801,29
6	C. Cerámicas Ribarroja, 4 9200505YJo890A0034UM	70.000	89	786,52	1,010	1,05	1,00	834,10
7	C. Guadalajara, 8 8897639YJo789F0071ZU	130.000	122	1.065,57	1,016	1,05	1,00	1.136,75
8	Av Los Naranjos, 35 8736103YJ1783N0014KL	107.832,47	144	748,84	1,039	1,05	1,00	816,95
9	C. Pizarro, 66 8304310YJo880C0022UT	98.000	119	823,53	1,065	1,05	1,00	920,91
10	C. Guadalajara, 8 8897639YJo789F0072XI	122.000	119	1.025,21	1,021	1,05	1,00	1.099,08
11	C. Cristo de los Afligidos, 93 8797549YJo789H0018UD	80.000	100	800,00	1,033	1,0	1,00	826,40
12	C. Santander, 2 8704424YJo880F0003LL	110.000	145	758,62	1,027	1,05	1,00	818,06
13	C. Cronista Cerveró, 2 8602613YJo880B0032LE	91.199	101	902,96	1,027	1,05	1,00	973,71
Valor medio ponderado								919,73

Per a l'homogeneïtzació de preus s'han utilitzat els criteris següents:

A: Antiguitat

Segons fórmula de l'article 24.2 del Reglament de Valoracions i annex II amb estat de conservació normal.

Per a homogeneïtzar a nou: $Vv' = Vv / (1-\beta)$

C: Qualitat i Instal·lacions:

Àtic, dúplex o superfície < 70 m2: 0,95

Edifici ≤ 3 altures: 1,00

Edifici ≥ 3 altures: 1,05

U: Ubicació:

Pitjor ubicació: 1,05

Semblant ubicació: 1,00



Millor ubicació:

0,95

Per al càlcul estadístic del Valor en Venda es descarten els dos valors més alts i els dos valors més baixos i es realitza la mitjana aritmètica de la resta, obtenint un resultat final de

Vv = 919,73 € / m2t residencial en Vivenda Plurifamiliar

6) Determinació del cost de construcció:

Els mòduls del Col·legi d'Arquitectes de València per a l'any 2.013, en l'apartat 1 d'Edifici de Vivendes Plurifamiliars, Blocs d'edifici, estableixen el cost mínim d'execució material en **448,88 €/m2t** basant-se en els paràmetres següents:

Módulo por superficie	Mayo de 2013 (€/m2)	525,00
------------------------------	---------------------	---------------

Modulo Precio Mínimo	Por Tipo de Municipio	Por Tipo de Calle	Por Altura Edificio	Por Tipo de Edificio	€/m ³
Año 2013	Municipios ≤ 3.000 hab 0,90 Municipios > 3.000 hab 1,00	De 2ª categoría 1,10 De 1ª categoría 1,25 Categoría especial 1,40 Otras calles 0,95	Nº de plantas ≤ 4 0,90 4 < nº de plantas ≤ 10 1,00 10 < nº de plantas 1,10	Bloque exento 1,10 Entremedianeras 1,00	Precio Mínimo
525	1,0	0,95	0,90	1,00	448,88

El cost d'execució material incrementat en un 19% (13% de gastos generals i 6% de benefici industrial) ens dona un cost unitari de de contracta de **534,17 €/m2t**.

Com a gastos necessaris, seguint el criteri de la publicació del Col·legi Territorial d'Arquitectes de València "Guia Bàsica per a la Redacció del Projecte de Reparcel·lació" de D. R. D. M. i D. J. A. P. G., tindrem els següents:

Coste de Construcción por contrata	448,88	534,17	€/m2t
Impuestos no recuperables o aranceles.	4,00 %	21,37	€/m2t
Honorarios técnicos: proyectos.	8,00 %	42,73	€/m2t
Honorarios técnicos: dirección de obras	4,00 %	21,37	€/m2t
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	21,37	€/m2t
Inspecciones y control técnico.	2,00 %	10,68	€/m2t
Primas y seguros.	1,00 %	5,34	€/m2t
Gastos de administración construcción.	4,00 %	21,37	€/m2t
Otros estudios.	1,00 %	5,34	€/m2t
TOTAL GASTOS NECESARIOS	28,00 %	149,57	€/m2t
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		683,74	€/m2t



Com a conclusió el valor unitari de construcció per a una vivenda plurifamiliar és:
 $V_c = 683,74 \text{ €/m}^2\text{t residencial en Vivenda Plurifamiliar}$

Segons la publicació referida anteriorment, el cost d'execució material determinat basant-se en els mòduls del Col·legi d'Arquitectes ha de ser ajustat a l'alça per a determinar amb precisió el preu de mercat. No obstant això en la conjuntura econòmica actual, pareix més prudent reduir el cost d'execució material i per extensió el total de construcció en un 8%.

Amb la qual cosa, el valor unitari de la construcció per a vivendes plurifamiliars queda en:

$$V_c = 629,04 \text{ €/m}^2\text{t residencial en Vivenda Plurifamiliar}$$

7) Càlcul del valor de repercussió del sòl.

Així el valor de repercussió del sòl quedaria de la manera següent:

$$VRS = 919,73 \text{ €/m}^2\text{t} / 1,35^* - 629,04 \text{ €/m}^2\text{t} = 52,24 \text{ €/m}^2\text{t}$$

(El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, en l'article 22.2 estableix amb caràcter general un valor de 1,40 per al coeficient K que pondera la totalitat de gastos generals de la promoció: finançament, gestió, promoció i benefici de l'activitat de promoció immobiliària. Admetent el seu augment o reducció fins a un mínim del 1,20 per a situacions com per exemple la construcció de vivendes de protecció pública. En este cas, encara que no es tracta estrictament d'este supòsit, però ja que el preu de venda comprovat és inferior al preu màxim per a vivendes de protecció oficial es considera prudencial adoptar un coeficient intermedi entre el general (1,40) i el mínim (1,20).*

8) Càlcul del valor unitari del sòl brut.

I el valor unitari del sòl es determina en virtut del que estipula l'article 22.1 del RV 2011:

"1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs siga il·legal o es trobe en situació de ruïna física, s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

Sent:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable."

Per tant:

$$VS = 1,00 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} \bullet 52,24 \text{ €/m}^2\text{t} = 52,24 \text{ €/m}^2\text{s}$$

9) Càlcul del valor unitari del sòl net.



El valor unitari de la parcel·la edificable calculat anteriorment s'entén com completament urbanitzat. Per a calcular el valor unitari del sòl edificable abans d'urbanitzar ha de ser descomptat el cost d'urbanització.

El cost d'urbanització es valora com a mera extensió dels servicis urbanístics existents en la zona en una actuació asistemática que s'aprofita de la urbanització desenrotllada anteriorment per les actuacions limítrofs.

D'esta manera s'estima un cost d'urbanització de 21,00 €/m² (equivalent en este cas a 21€/m²s), és a dir, amb un valor, molt inferior al cost d'urbanització d'una unitat d'execució de sòl urbà amb una edificabilitat bruta de 1m²s/m²t que aconseguix un cost de repercussió de 70 €/m²t.

Així doncs, determinant un cost d'urbanització del 30% del referit anteriorment per a les unitats d'execució en sòl urbà:

$$Cu = 21,00 \text{ €/m}^2s$$

I, per tant, el valor unitari del sòl edificable abans d'urbanitzar resulta:

VS (sense urbanització) = **VS - Cu**

VS (sense urbanització) = 52,24 €/m²s - 21,00 €/m²s = **31,24 €/m²s**

10) Càlcul del valor de taxació de la parcel·la:

A partir del valor unitari del sòl i tenint en compte la superfície de la parcel·la s'obté el valor de taxació.

A este valor de taxació se li suma el 5% de premi d'afecció en compliment de l'article 47 de la Llei d'Expropiació Forçosa.

Superfície parcela (m²)	Valor unitario (€/m²in)	Valor total (€)
2.139,51	31,24	66.838,29 €
Premio de afección	5%	3.341,91 €
TOTAL VALOR DE EXPROPIACIÓN		70.180,20 €

Ascendix el valor total d'expropiació dels 2.139,51 m² de la parcel·la cadastral 8805701YJo880N0001A, registral 15.997, qualificada com Dotacional del Sistema Local i Zona Verda del Sistema General, a l'expressada quantitat de **SETANTA MIL CENT HUITANTA euros amb VINT cèntims (70.180,20 €)**.

Per a conste i assortisca els efectes oportuns, a Ribarroja del Túria a 17 de novembre de 2.013.

Fdo: David Sanchis Llopis
Arquitecto Municipal"

QUART: Notificar als interessats perquè accepten en el termini de deu dies o la rebutgen; en este últim cas, passe's l'expedient de preu just al Jurat Provincial d'Expropiació.



QUINT: Designar a D. David Sanchis Llopis, com a Arquitecte Municipal, perquè, de conformitat amb l'article 85 de la Llei d'Expropiació Forçosa, forme part del Jurat Provincial d'Expropiació.

2.6.- 1206/2013/AC_ACORD RELATIU A L'INICI D'EXPEDIENT D'EXPROPIACIÓ DE LA PARCEL·LA 47 DEL POLÍGON 61 DE M. G. B. SÍTIA EN EL SECTOR CALVARI

"ASSUMPTE: SOL·LICITUD D'INICI D'EXPEDIENT D'EXPROPIACIÓ DE LA PARCEL·LA 47 DEL POLÍGON 61 DE M. G. B. SÍTIA EN EL SECTOR "CALVARI".

Vist l'escrit de D. M. G. B., presentat el 9 de setembre de 2013, amb registre d'entrada número 013794, en el que presenta al·legacions a la Providència d'Alcaldia de 29 d'abril de 2013, dictada en referència la seua sol·licitud d'inici de l'expedient expropiatori de les parcel·les 47-a) i 47-b) del polígon núm. 61 de Riba-Roja de Túria inclosos en el PAI EL CALVARI SECTOR 2, l'arquitecte municipal que subscriu té l'honor d'INFORMAR:

L'escrit que s'anuncia d'al·legacions es limita a (i) insistir en la cabuda de la finca registral 17.514 com de 2.080 m² en el punt primer dels fets, (ii) en el fonament jurídic segon sol·licitar que s'inicie l'expedient de determinació del preu just i en el fonament jurídic segon presentar la seua valoració o full d'apreuament.

Al que procedix informar:

Primer: Respecte de la cabuda de la parcel·la l'expropiació del qual se sol·licita (i). La parcel·la respecte de què sol·licita l'inici de l'expedient d'expropiació és la següent:

Títol de propietat:

"Vint àrees i huitanta centiàrees, segons recent mesurament i pel títol una fanecada, tres quarantens i vint-i-cinc brases, equivalents a quinze àrees i cinquanta-huit centiàrees, de terra seca camp, en terme de RIBA-ROJA, partida de l'ESMOLADOR. Bonica: Nord, una altra finca del comprador el senyor M. G. B., abans de R. B. M., A. X. i de Paladar Valenciana; Sud, de la Comunitat de Regants o municipi: Este, Paladar Valenciana, abans a més Municipi; i, Oest, de la Comunitat de Regants, abans de senyora R. R. S.

És la parcel·la 47 del Polígon 61 del Cadastre Parcel·lari."

Adquirida per D. M. G. B. per a la seua societat de guanys amb SRA D. R. C. per compra atorgada davant del notari de Riba-roja del Túria el 10 de març de 1.994 al número 230 del seu protocol.

Dades registrals:

Inscrita en el Tom 1.110, Llibre 168 de l'Ajuntament de Riba-roja del Túria, Foli 165, finca registral núm. 17.514, inscripció 2a. Suspensa la cabuda de 5,22 àrees per falta de prèvia inscripció.

Dades cadastrals:

Parcel·la número 61 47 amb una superfície de 1.974 m².

Referència Cadastral 8598926YJ0789N0001GU.

Dades de la realitat física després del mesurament topogràfic:

Revisada el mesurament topogràfic realitzada durant la redacció del projecte de reparcel·lació del sector 2 "Calvari", s'ha pogut comprovar que s'ha mesurat la totalitat de la propietat de D.



M. G. B. i SRA D. R. C. composta per les parcel·les cadastrals núm. 47, 43, 49 i 70 del polígon 61 i amb una superfície total de 6.569,03 m².

La superfície de 1.759,42 m² amb que s'arregla en el llistat la parcel·la aportada 31-D, corresponent a la cadastral 4, no és més que un mer repartiment de la superfície total entre les referides parcel·les cadastrals.

Per tant la superfície de la finca registral núm. 17.514 és, conforme reflecteix el seu títol de propietat i tenint en compte que la inscripció de l'excés de cabuda ha sigut denegada pel registre de la propietat de Benaguasil, de 1.558 m².

Així doncs a D. M. G. B. i SRA D. R. C. els quedarà, dins del sector i corresponent a les parcel·les cadastrals 43, 49 i 70 una superfície de (6.569,03 m² – 1.558,00 m²) 5.011,03 m².

Segon.- Respecte a la tramitació de l'expedient .

El sol·licitant transcriu l'article 186 de la LUV, segons el qual, està habilitat per a sol·licitar l'expropiació bressolat hagen transcorregut més de tres anys des que es va constituir la reserva d'aprofitament o cinc anys des de la qualificació del terreny com a sòl rotacional no inclòs en àmbits subjectes a procediments d'equidistribució de beneficis i gastos. A la qual cosa no hi ha res a oposar.

Transcriu, també, l'article 436 del ROGTU que al punt segona establia que l'expedient de preu just havia de dur-se a terme per ministeri de la llei transcorreguts sis mesos des del seu anunci pels propietaris. Però és sabut que este article ha sigut derogat per la Llei 1/2012, de 10 d'abril (DOCV núm. 6773 de 14 d'abril de 2012), que respecte a l'expropiació de sòls rotacionals per incompliment de terminis, introduïa en la LUV l'article 187 bis trascrito en el meu anterior informe i en la Providència d'Alcaldia a què es presenten les al·legacions.

Segons la qual cosa, l'expedient de preu just ha de dur-se a terme per ministeri de la llei si transcorren dos anys des de l'anunci del titular, en este cas, des del 22 de febrer de 2013.

Tercer.- Respecte a la valoració proposada pel sol·licitant (iii).

En primer lloc no es pot entendre que en l'escrit presentat el 22 de febrer de 2013 proposara una valoració de 250.000 € per la parcel·la que entenia amb una cabuda de 2.080 m² i en el present escrit de 9 de setembre de 2013 es propose una valoració per a una parcel·la de 2.040 m² de 816.000 €, a raó de 400€/ el m².

En segon lloc esta proposta no va acompanyada de cap valoració tècnica que la justifique.

I, finalment, encara que la valoració haurà de realitzar-se i referir-se al moment de l'inici de l'expedient d'expropiació, "*ad cautelam*" s'acompanya al present informe full d'apreuament contradictòria que establix el valor actual de la mateixa.

Per a conste i assortisca els efectes oportuns, a Ribarroja del Turia a 17 de novembre de 2013.

Fdo: David Sanchis Llopis
Arquitecto Municipal"

TERCER: Formular Full d'Apreuament municipal, a la vista del preu formulat pels Servicis Tècnics Municipals en els termes següents:

"FULL D'APREUAMENT CONTRADICTÒRIA:

1) DESCRIPCIÓ DE LA PARCEL·LA:

Es correspon amb la finca registral núm. 17.514, cadastral 47 del polígon 61, amb referència cadastral 8598926YJ0789N0001GU.



La superfície de la finca registral núm. 17.514 és, conforme reflectix el seu títol de propietat i tenint en compte que la inscripció de l'excés de cabuda ha sigut denegada pel registre de la propietat de Benaguasil, de 1.558 m².

La mateixa s'ubica dins del sector 2 "Calvari".

2) DADES URBANÍSTIQUES DEL SECTOR:

Es tracta d'un Sector de Sòl Urbanitzable Residencial "Sector 2- CALVARI".

El 17 de maig de 2.006 es va publicar en el DOCV la ressenya de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de 10 d'abril de 2006, pel qual es declara definitivament aprovada l'homologació i Pla parcial del Sector 2 Calvari de Riba-roja del Túria.

La superfície total del mateix és de 338.394 m², sumant als 263.625 m² de superfície computable del sector els 74.769 m² de Xarxa Primària adscrita, l'ús global és residencial, l'edificabilitat bruta de 0,42 m²/m² i l'aprofitament tipus de 0,327 m²c/m²s.

Este pendent de la seua gestió urbanística i urbanització.

Admet l'edificació d'edificis de vivendes plurifamiliars, unifamiliars en filera i unifamiliars aïllades, conforme al següent quadro de superfícies:

Zona	Superfície m ² s	Edif	Superfície techo m ² t	de	Porcentaje
Plurifamiliar	22.227,00		44.234,00		39,9477%
Unifamiliar en hilera	31.817,00	1,00	31.817,00		28,7339%
Unifamiliar aïllada	76.217,00	0,455	34.678,74		31,3184%
Total edificable	130.261,00		110.729,74		100,0000%
Suelo dotacional	133.364,00				
Total Sector	263.625,00				
Red Primaria adscrita	74.769,00		Aprovech tipo		A. subjetivo
Total Área de Reparto	338.394,00		0,32722		0,29450

3) CRITERI DE VALORACIÓ SEGONS LA LEGISLACIÓ VIGENT:

La valoració ha de realitzar-se basant-se en el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei del sòl, que en l'article 21.a) estableix que les valoracions a fi de verificar operacions de repartiment de beneficis i càrregues en execució de l'ordenació territorial i urbanística, i en l'article 21.b), les valoracions del sòl als efectes de la fixació del preu just, es regixen totes pel que disposa esta llei.

En l'article 12 estableix dos situacions bàsiques del sòl als efectes de la seua valoració: sòl rural o sòl urbanitzat.

En el punt 2.b) d'este mateix article es definix com a sòl rural "El sòl per al que els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegen o permeten el seu pas a la situació



de sòl urbanitzat, fins que acabe la corresponent actuació d'urbanització, i qualsevol altre que no reunisca els requisits a què es referix l'apartat següent".

Aclarint este punt 3 que *"Es troba en la situació de sòl urbanitzat l'integrat de forma legal i efectiva en la xarxa de dotacions i servici propis dels nuclis de població..."*

Basant-se en tot la qual cosa és evident que en el present cas tractant-se de sòl ubicat dins d'un Sector de Sòl Urbanitzable Residencial, en el que ni tan sols s'ha començat l'actuació d'urbanització ens trobem davant d'una situació bàsica de sòl **rural** als efectes de la seua valoració.

Així ha de ser valorat genèricament este tipus de sòl. No obstant això, tractant-se d'un sòl sobre el qual es va realitzar una cessió d'ús amb reserva d'aprofitament per a destinar-ho a dotació o infraestructures públiques i als efectes de valorar el preu just, ha de taxar-se en la situació bàsica de sòl **urbanitzat**.

4) Mètode de càlcul en la situació bàsica de sòl urbanitzat:

Tractant-se de sòl urbanitzat i sense edificació, l'article 24.1 del RDL estableix:

"Article 24. Valoració en el sòl urbanitzat.

1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en que l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o es troba en situació de ruïna física:

a) Es consideraran com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si és el cas el de vivenda subjecta a algun règim de protecció que permeta taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.

Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribuirà l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en que per usos i tipologies l'ordenació urbanística els haja inclòs.

b) S'aplicarà a la dita edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

c) De la quantitat resultant de la lletra anterior es descomptarà, si és el cas, el valor dels deures i càrregues pendents per a poder realitzar l'edificabilitat prevista."

Així el mètode de càlcul per a obtindre el valor de repercussió del sòl serà el mètode residual estàtic, aplicat a l'ús residencial i a l'edificabilitat permesa per l'ordenació urbanística.

5) Formulació del Reglament de Valoracions:

Segons la situació urbanística de les parcel·les exposada en el punt 2) anterior, tenint en compte que el valor cadastral no reflectix fidelment el valor real actual de mercat, procedix efectuar la valoració pel mètode residual estàtic, segons queda arreplegat en l'article 22 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl:

"Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs siga il·legal o es trobe en situació de ruïna física, s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Sent:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.



E_i = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als que fa referència l'apartat anterior, es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = Vv / K \cdot Vc$$

Sent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat dels gastos generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

El dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció de vivendes unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, vivendes subjectes a un règim de protecció que fixe valors màxims de venda que s'aparten de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, quant a factors objectius que justifiquen la reducció del component de gastos generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona.

b) Podrà augmentar-se fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que quant a factors objectius com puguen ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquen l'aplicació d'un major component de gastos generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, els gastos generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres gastos necessaris per a la construcció de l'immoble.

Tots els valors hauran d'estar referits a la data que corresponga segons l'objecte de la valoració en els termes establits en l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei de Sòl."

6) Determinació del Valor en Venda:

Per a la determinació del valor de venda de l'edificació, acudirem al mètode de comparació tal com ho prescriu l'article 24 del RV 2011 i els articles 20 a 23 de l'Orde ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

Es determina el valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús residencial de nova construcció, basant-se en un estudi de mercat estadísticament significatiu a partir de



mostres o comparables obtingudes de la informació disponible en l'Ajuntament de les compravendes formalitzades en els anys 2012 i 2013, i amb l'aplicació del referit mètode de comparació que prescriu l'article 24 del Reglament de valoracions i utilitzant tècniques d'homogeneïtzació de preus.

S'utilitzen les mostres ubicades el municipi de Riba-roja del Túria que consten en els arxius municipals, que són de nova o recent construcció i que tipològicament guarden relació amb l'edificació que té cabuda en la unitat d'execució. En este sentit la mostra és absolutament representativa, fiable i contrastable.

Els resultats es desagreguen per tipologia de la manera següent:

6.1) Vivendes en edifici Plurifamiliar:

Nº	Localización	Precio (€)	Superficie (m2)	Vv (€/m2)	A	C	U	Vv hom. (€/m2)
1	C. Cerámicas Ribarroja, 4 9200505YJo890A0029TZ	79.000	91	868,13	1,010	1,05	1,05	966,68
2	C. Dos de Mayo, 54 8799907YJo789H0022JF	125.000	103	1.213,59	1,033	1,05	1,05	1.382,14
3	C. Cronista Cerveró, 10 8704101YJo880D0083WA	100.000	140	714,29	1,039	1,05	1,05	818,22
4	C. Cronista Cerveró, 12 8602613YJo880B0040QI	100.000	101	990,10	1,027	1,05	1,05	1.121,06
5	C. Magallanes, 11 8607813YJo880F0035OL	71.000	91	780,22	1,027	1,00	1,05	841,35
6	C. Cerámicas Ribarroja, 4 9200505YJo890A0034UM	70.000	89	786,52	1,010	1,05	1,05	875,81
7	C. Guadalajara, 8 8897639YJo789F0071ZU	130.000	122	1.065,57	1,016	1,05	1,05	1.193,59
8	Av Los Naranjos, 35 8736103YJ1783N0014KL	107.832,47	144	748,84	1,039	1,05	1,05	857,79
9	C. Pizarro, 66 8304310YJo880C0022UT	98.000	119	823,53	1,065	1,05	1,05	966,96
10	C. Guadalajara, 8 8897639YJo789F0072XI	122.000	119	1.025,21	1,021	1,05	1,05	1.154,03
11	C. Cristo de los Afligidos, 93 8797549YJo789H0018UD	80.000	100	800,00	1,033	1,0	1,05	867,72
12	C. Santander, 2 8704424YJo880F0003LL	110.000	145	758,62	1,027	1,05	1,05	858,96
13	C. Cronista Cerveró, 2 8602613YJo880B0032LE	91.199	101	902,96	1,027	1,05	1,05	1.022,39
	Valor medio ponderado							965,71

Per a l'homogeneïtzació de preus s'han utilitzat els criteris següents:

A: Antiguitat



ponderado								
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Per a l'homogeneïtzació de preus s'han utilitzat els criteris següents:

A: Antiguitat

estat Segons fórmula de l'article 24.2 del Reglament de Valoracions i annex II amb de conservació normal.

Per a homogeneïtzar a nou: $Vv' = Vv / (1-\beta)$

C: Qualitat, Tipologia:

Vivenda adossada: 0,90

Entremedianeras: 1,00

Garatge >30% S: 1,10

U: Ubicació:

Pitjor ubicació: 1,05

Semblant ubicaicón: 1,00

Millor ubicació: 0,95

Es considera la ubicació de qualsevol testimoni pitjor que la del sòl del Calvari, per la qualitat dels espais públics a què recauen les vivendes unifamiliars en fila una vegada estiga la urbanització executada.

Per al càlcul estadístic del Valor en Venda es descarta el valor més alt i el valor més davall i es realitza la mitjana aritmètica de la resta, obtenint un resultat final de

$Vv = 1.059,04 \text{ € / m}^2$ en Vivenda Unifamiliar en Filera.

6.3) Vivendes unifamiliars aïllades:

Nº	Localización	Precio (€)	Superficie (m2t)	Vv (€/m2t)	A	C	U	Vv hom. (€/m2t)
1	C. Logroño, 24 2011923YJ1821S0001EP	280.000	199	1.407,04	1,058	0,9	1,05	1.406,77
2	C. Del Centeno, 1 2088317YJ1728N0001WQ	300.000	361	831,02	1,027	1,0	1,05	896,13
3	C. Mirador dels Pous, 7 3281506YJ1738S0001GD	184.650	128	1.442,58	1,027	0,9	1,05	1.400,05
4	C. 105, 11 1810109YJ1810N0001QR	260.000	252	1.031,75	1,144	1,0	1,05	1.239,34
5	C. Palleter, 11 1015503YJ1811N0004OQ	281.559	220	1.279,81	1,016	1,0	1,05	1.365,30
6	C. Palleter, 11 1015503YJ1811N0002UX	287.190	220	1.305,41	1,016	1,0	1,05	1.392,61
7	C. Valencia CF, 13 2011912YJ1821S0001MP	270.000	173	1.560,69	1,058	1,0	1,05	1.733,77
8	C. San Juan de Ribera 26 1215213YJ1811S0001KY	250.000	247	1.012,15	1,463	1,0	1,05	1.554,81
9	C. Francisco de Quevedo, 7	346.000	313	1.105,43	1,094	1,1	1,05	1.396,79



	8102903YJ0880A0001OK							
10	Ur. Clot de Navarrete, 73 2710404YJ1821S0001SP	135.000	169	798,82	1,175	1,0	1,05	985,54
11	C. Jerte, 37 1396404YJ1719N0001LF	245.000	178	1.376,40	1,087	1,0	1,05	1.570,95
12	C. Darro, 10 1000519YJ1710S0001JU	215.000	175	1.228,57	1,110	1,0	1,05	1.431,90
13	C. Lozoya, 58 1395905YJ1719N0001BF	200.000	163	1.226,99	1,052	1,0	1,05	1.355,33
14	C. Guadalhorce, 13 0800405YJ1700S0001ZE	230.000	184	1.250,00	1,102	1,0	1,05	1.446,38
	Valor medio ponderado							1.398,93

Per a l'homogeneïtzació de preus s'han utilitzat els criteris següents:

A: Antiquitat

Segons fórmula de l'article 24.2 del Reglament de Valoracions i annex II amb estat de conservació normal.

Per a homogeneïtzar a nou: $Vv' = Vv / (1-\beta)$

C: Qualitat, Tipologia:

Edificabilitat < 0,30 m2t/m2s: 0,90

0,60 > Edificabilitat > 0,30: 1,00

Edificabilitat > 0,60m2t/m2s: 1,10

U: Ubicació:

Pitjor ubicació: 1,05

Semblant ubicació: 1,00

Millor ubicació: 0,95

Es considera la ubicació de qualsevol testimoni pitjor que la del sòl del Calvari, per la qualitat dels espais públics a què recauen les vivendes unifamiliars aïllades una vegada estiga la urbanització executada.

Per al càlcul estadístic del Valor en Venda es descarten els dos valors més alts i els dos valors més baixos i es realitza la mitjana aritmètica de la resta, obtenint un resultat final de

$Vv = \underline{1.398,93 \text{ € / m}^2 \text{ en Vivenda Unifamiliar Aïllada.}}$

7) Determinació del cost de construcció:

Es realitza utilitzant els vigents mòduls de preus mínims del Col·legi d'Arquitectes de València als efectes de visat de projectes.

7.1) Vivendes en edifici Plurifamiliar:

Els mòduls del Col·legi d'Arquitectes de València per a l'any 2.013, en l'apartat 1 d'Edifici de Vivendes Plurifamiliars, Blocs d'edifici, estableixen el cost mínim d'execució material en **448,88 €/m²** basant-se en els paràmetres següents:

Módulo por superficie	Mayo de 2013 (€/m ²)	525,00
------------------------------	----------------------------------	---------------



Modulo Precio Mínimo	Por Tipo de Municipio	Por Tipo de Calle	Por Altura Edificio	Por Tipo de Edificio	€/m ³
Año 2013	Municipios ≤ 3.000 hab 0,90 Municipios > 3.000 hab 1,00	De 2ª categoría 1,10 De 1ª categoría 1,25 Categoría especial 1,40 Otras calles 0,95	Nº de plantas ≤ 4 0,90 4 < nº de plantas ≤ 10 1,00 10 < nº de plantas 1,10	Bloque exento 1,10 Entremedianeras 1,00	Precio Mínimo
525	1,0	0,95	0,90	1,00	448,88

El cost d'execució material incrementat en un 19% (13% de gastos generals i 6% de benefici industrial) ens dóna un cost unitari de de contracta de **534,17 €/m²**.

Com a gastos necessaris, seguint el criteri de la publicació del Col·legi Territorial d'Arquitectes de València "Guia Bàsica per a la Redacció del Projecte de Reparcel·lació" de D. R. D. M. i D. J. A. P. G., tindrem els següents:

Coste de Construcción por contrata	448,88	534,17	€/m ²
Impuestos no recuperables o aranceles.	4,00 %	21,37	€/m ²
Honorarios técnicos: proyectos.	8,00 %	42,73	€/m ²
Honorarios técnicos: dirección de obras	4,00 %	21,37	€/m ²
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	21,37	€/m ²
Inspecciones y control técnico.	2,00 %	10,68	€/m ²
Primas y seguros.	1,00 %	5,34	€/m ²
Gastos de administración construcción.	4,00 %	21,37	€/m ²
Otros estudios.	1,00 %	5,34	€/m ²
TOTAL GASTOS NECESARIOS	28,00 %	149,57	€/m²
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		683,74	€/m²

Com a conclusió el valor unitari de construcció per a una vivenda plurifamiliar és:
V_c = 683,74 €/m²

Segons la publicació referida anteriorment, el cost d'execució material determinat basant-se en els mòduls del Col·legi d'Arquitectes ha de ser ajustat a l'alça per a determinar amb precisió el preu de mercat. No obstant això en la conjuntura econòmica actual, pareix més prudent reduir el cost d'execució material i per extensió el total de construcció en un 10%.

Amb la qual cosa, el valor unitari de la construcció per a vivendes plurifamiliars queda en:

V_c = 615,37 €/m² de vivendes plurifamiliars

7.2) Vivendes unifamiliars en fila o entremedianeras:

Els mòduls del Col·legi d'Arquitectes de València per a l'any 2.013, en l'apartat 2 de Vivendes unifamiliars aïllades, apariades o en fila, estableixen el cost mínim d'execució material de **519,75 €/m²** basant-se en els paràmetres següents:



Módulo por superficie	Mayo de 2013 (€/m ²)	525,00
------------------------------	----------------------------------	---------------

Modulo Precio Mínimo	Por Tipo de Municipio	Por Clasificación Urbanística	Por Tipología de Vivienda	Por Sup. Construida por Vivienda	€/m³
Año 2013	Municipios ≤ 3.000 hab 0,90 Municipios > 3.000 hab 1,00	Suelo urbano 1,00 Suelo no Urbano 0,95	Vivienda Aislada o pareada 1,10 Vivienda en Fila 0,90	0 < m ² Constr ≤ 75 0,90 75 < m ² Constr ≤ 115 1,00 115 < m ² Constr ≤ 180 1,10 180 < m ² Constr ≤ 250 1,20 250 < m ² Constr 1,30	Precio Mínimo
525	1,0	1,0	0,90	1,10	519,75

Així el cost d'execució material d'una vivenda unifamiliar en fila o adossada de les característiques de les mostres referides en l'apartat anterior seria de 519,75€.

No obstant això, estos elements tenen cotxeres, trasters o magatzems el cost del qual és el 50% del cost de la vivenda. I estos elements representen, una mitjana del 25% del total de l'edificació. Així, el cost d'execució material mitjana, d'estes vivendes adossades incloent la part proporcional de construccions auxiliars seria el següent:

$$\text{Cost d'Execució Material} = 519,75 \times 0,75 + 519,75/2 \times 0,25 = \mathbf{454,78\text{€/m}^2}$$

El cost d'execució material incrementat en un 19% (13% de gastos generals i 6% de benefici industrial) ens dóna un cost unitari de de contracta de **541,19 €/m²**.

Com a gastos necessaris, seguint el criteri de la publicació del Col·legi Territorial d'Arquitectes de València "Guia Bàsica per a la Redacció del Projecte de Reparcel·lació" de D. R. D. M. i D. J. A. P. G., tindrem els següents:

Coste de Construcción por contrata	454,78	541,19	€/m²
Impuestos no recuperables o aranceles.	4,00 %	21,65	€/m ²
Honorarios técnicos: proyectos.	8,00 %	43,30	€/m ²
Honorarios técnicos: dirección de obras	4,00 %	21,65	€/m ²
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	21,65	€/m ²
Inspecciones y control técnico.	2,00 %	10,82	€/m ²
Primas y seguros.	1,00 %	5,41	€/m ²
Gastos de administración construcción.	4,00 %	21,65	€/m ²
Otros estudios.	1,00 %	5,41	€/m ²
TOTAL GASTOS NECESARIOS	28,00 %	151,53	€/m²
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		692,72	€/m²



Com a conclusió el valor unitari de construcció per a vivendes unifamiliars en fila és:

$$V_c = 692,72 \text{ €/m}^2$$

Segons la publicació referida anteriorment, el cost d'execució material determinat basant-se en els mòduls del Col·legi d'Arquitectes ha de ser ajustat a l'alça per a determinar amb precisió el preu de mercat. No obstant això en la conjuntura econòmica actual, pareix més prudent reduir el cost d'execució material i per extensió el total de construcció en un 10%.

Amb la qual cosa, el valor unitari de la construcció per a vivendes unifamiliars en fila queda en:

$$V_c = 623,45 \text{ €/m}^2 \text{ d'unifamiliars en filera}$$

7.3) Vivendes unifamiliars aïllades:

Els mòduls del Col·legi d'Arquitectes de València per a l'any 2.013, en l'apartat 2 de Vivendes unifamiliars aïllades, aparejades o en fila, estableixen el cost mínim d'execució material de **635,25 €/m²** basant-se en els paràmetres següents:

Módulo por superficie	Mayo de 2013 (€/m ²)	525,00
------------------------------	----------------------------------	---------------

Modulo Precio Mínimo	Por Tipo de Municipio	Por Clasificación Urbanística	Por Tipología de Vivienda	Por Sup. Construida por Vivienda	€/m³
Año 2013	Municipios ≤ 3.000 hab 0,90 Municipios > 3.000 hab 1,00	Suelo urbano 1,00 Suelo no Urbano 0,95	Vivienda Aislada o pareada 1,10 Vivienda en Fila 0,90	0 < m ² Constr ≤ 75 0,90 75 < m ² Constr ≤ 115 1,00 115 < m ² Constr ≤ 180 1,10 180 < m ² Constr ≤ 250 1,20 250 < m ² Constr 1,30	Precio Mínimo
525	1,0	1,0	1,10	1,10	635,25

Així el cost d'execució material d'una vivenda unifamiliar aïllada de les característiques de les mostres referides en l'apartat anterior seria de 635,25€.

No obstant això, estos elements tenen cotxeres, trasters o magatzems el cost del qual és el 50% del cost de la vivenda. I estos elements representen, una mitjana del 25% del total de l'edificació. Així, el cost d'execució material mitjana, d'estes vivendes adossades incloent la part proporcional de construccions auxiliars seria el següent:

$$\text{Cost d'Execució Material} = 635,25 \times 0,75 + 635,25/2 \times 0,25 = 555,84 \text{ €/m}^2$$

El cost d'execució material incrementat en un 19% (13% de gastos generals i 6% de benefici industrial) ens dona un cost unitari de de contracta de **661,45 €/m²**.



Com a gastos necessaris, seguint el criteri de la publicació del Col·legi Territorial d'Arquitectes de València "Guia Bàsica per a la Redacció del Projecte de Reparcel·lació" de D. R. D. M. i D. J. A. P. G., tindrem els següents:

Coste de Construcción por contrata	555,84	661,45	€/m2t
Impuestos no recuperables o aranceles.	4,00 %	26,46	€/m2t
Honorarios técnicos: proyectos.	8,00 %	52,92	€/m2t
Honorarios técnicos: dirección de obras	4,00 %	26,46	€/m2t
Licencias y tasas de construcción.	4,00 %	26,46	€/m2t
Inspecciones y control técnico.	2,00 %	13,23	€/m2t
Primas y seguros.	1,00 %	6,61	€/m2t
Gastos de administración construcción.	4,00 %	26,46	€/m2t
Otros estudios.	1,00 %	6,61	€/m2t
TOTAL GASTOS NECESARIOS	28,00 %	185,21	€/m2t
TOTAL CONSTRUCCIÓN + GASTOS		846,66	€/m2t

Com a conclusió el valor unitari de construcció per a vivendes unifamiliars en fila és:

$$V_c = 846,66 \text{ €/m2t}$$

Segons la publicació referida anteriorment, el cost d'execució material determinat basant-se en els mòduls del Col·legi d'Arquitectes ha de ser ajustat a l'alça per a determinar amb precisió el preu de mercat. No obstant això en la conjuntura econòmica actual, pareix més prudent reduir el cost d'execució material i per extensió el total de construcció en un 10%.

Amb la qual cosa, el valor unitari de la construcció per a vivendes unifamiliars en fila queda en:

$$V_c = 761,99 \text{ €/m2t d'unifamiliars aïllades}$$

8) Càlcul del valor de repercussió del sòl.

Així el valor de repercussió del sòl quedaria de la manera següent:

8.1) Valor de repercussió del sòl en edifici plurifamiliar de vivendes:

$$VRS = 965,71 \text{ €/m2t} / 1,35^* - 615,37 \text{ €/m2t} = 99,97 \text{ €/m2t}$$

(*) El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, en l'article 22.2 estableix amb caràcter general un valor de 1,40 per al coeficient K que pondera la totalitat de gastos generals de la promoció: finançament, gestió, promoció i benefici de l'activitat de promoció immobiliària. Admetent el seu augment o reducció fins a un mínim del 1,20 per a situacions com per exemple la construcció de vivendes de protecció pública. En este cas, encara que no es tracta estrictament d'este supòsit, però ja que el preu de venda comprovat és inferior al preu màxim per a vivendes de protecció oficial es



considera prudencial adoptar un coeficient intermedi entre el general (1,40) i el mínim (1,20).

8.2) Valor de repercussió del sòl en vivenda unifamiliars en filera:

$$\text{VRS} = 1.059,04 \text{ €/m}^2 / 1,35^* - 623,45 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{161,02 \text{ €/m}^2}}$$

(*) El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, en l'article 22.2 estableix amb caràcter general un valor de 1,40 per al coeficient K que pondera la totalitat de gastos generals de la promoció: finançament, gestió, promoció i benefici de l'activitat de promoció immobiliària. Admetent el seu augment o reducció fins a un mínim del 1,20 per a situacions com per exemple la construcció de vivendes de protecció pública. En este cas, encara que no es tracta estrictament d'este supòsit, però ja que el preu de venda comprovat és inferior al preu màxim per a vivendes de protecció oficial es considera prudencial adoptar un coeficient intermedi entre el general (1,40) i el mínim (1,20).

8.3) Valor de repercussió del sòl en vivenda unifamiliars aïllades:

$$\text{VRS} = 1.398,93 \text{ €/m}^2 / 1,40 - 761,99 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{237,25 \text{ €/m}^2}}$$

9) Càlcul del valor unitari del sòl.

I el valor unitari del sòl es determina en virtut del que estipula l'article 22.1 del RV 2011:

"1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs siga il·legal o es trobe en situació de ruïna física, s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

Sent:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable."

Per tant, traient factor comú l'aprofitament subjectiu i deixant dins dels sumands el percentatge d'edificació de cada tipologia, tindriem:

$$\text{VS} = 0,29450 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} (0,399477 \bullet 99,97 \text{ €/m}^2 + 0,287339 \bullet 161,02 \text{ €/m}^2 + 0,313184 \bullet 237,25 \text{ €/m}^2) = \underline{\underline{47,27 \text{ €/m}^2\text{s}}}$$

Este valor, lògicament, és el valor del sòl urbanitzat a què s'haurà de deduir el cost unitari d'urbanització.

El cost total d'urbanització segons el projecte d'urbanització redactat i els gastos generals i tècnics de l'actuació és de 10.846.758 €, però tenint en compte un possible baixa en la licitació del 20%, resultaria un import net de 8.677.406 €.



Este cost total d'urbanització, dividit entre els 338.394 m2 bruts de l'àrea reparcelable, dóna un cost unitari d'urbanització de 25,64 €/m2s.

I, d'esta manera, el valor del sòl brut s'obté restant al valor unitari del sòl calculat abans el cost unitari d'urbanització previst.

$$VS = 47,27 \text{ €/m2s} - 25,64 \text{ €/m2s} = \underline{\underline{21,63 \text{ €/m2s de parcel·la inicial}}}$$

10) Càlcul del valor de taxació de la parcel·la:

A partir del valor unitari del sòl i tenint en compte la superfície de la parcel·la s'obté el valor de taxació.

A este valor de taxació se li suma el 5% de premi d'afecció en compliment de l'article 47 de la Llei d'Expropiació Forçosa.

Superfície parcela (m2)	Valor unitario (€/m2in)	Valor total (€)
1.558,00	21,63	33.699,54 €
Premio de afección	5%	1.684,98 €
TOTAL VALOR DE EXPROPIACIÓN		35.384,52 €

Ascendix el valor total d'expropiació dels 1.558,00 m2 de la parcel·la cadastral 8598926YJo789N0001GU, registral 17.514, ubicada dins del sector residencial 2 "Calvari", a l'expressada quantitat de **TRENTA-CINC MIL TRES-CENTS HUITANTA-QUATRE euros amb CINQUANTA-DOS cèntims (35.384,52 €)**.

Per a conste i assortisca els efectes oportuns, a Ribarroja del Turia a 17 de novembre de 2.013.

Fdo: David Sanchis Llopis
Arquitecto Municipal"

QUART: Notificar als interessats perquè accepten en el termini de deu dies o la rebutgen; en

QUINT: Designar a D. David Sanchis Llopis, com a Arquitecte Municipal, perquè, de conformitat amb l'article 85 de la Llei d'Expropiació Forçosa, forme part del Jurat Provincial d'Expropiació.

3. PROPOSICIONS

PROPOSTA D'ACORD: ASSUMPTES DICTAMINATS PER COMISSIÓ INFORMATIVA

3.1.- 63/2013/PGRU_MOCIÓ CM. COMPROMÍS SOBRE PRESSUPOSTOS GENERALS DE L'ESTAT



BERNAT GARCIA I SEVILLA, amb DNI 22549196L, PORTAVEU DEL GRUP MUNICIPAL COMPROMÍS EN L'AJUNTAMENT DE RIBA-ROJA DE TÚRIA, a l'empara d'allò previst la Llei Reguladora dels Bases de Règim Local, el Decret 2568/1986 i el 568/1986 i Reglament d'Organització i Funcionament del Govern i de l'Administració de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria (BOP 23/3/2012) presenta al Ple de la Corporació la següent

MOCIÓ SOBRE PRESSUPOSTOS GENERALS DE L'ESTAT.

Els Pressupostos Generals de l'Estat confirmen la marginació històrica que patim els valencians i valencianes, no som un territori prioritari dintre de l'Estat Espanyol. No son prioritàries els infraestructures que necessitem, no son prioritàries nostres empreses, ni la nostra agricultura, ni el nostre benestar. Eixa marginació ha estat traduïda en una retallada d'un 8,15% de volum d'inversió respecte a 2013 i un 40% respecte a 2012..

El País Valencià rebrà el 6,2% de la inversió que és realitzarà en l'Estat, quan som l'11% de població. Si dividim el que rep la Comunitat Valenciana per cada habitant trobem que son 121 euros per persona, molt lluny de la mitjana espanyola, que és de 209 euros per habitants, i molt mes lluny encara dels 556 euros que rep cada Castellà-lleonès, els 490 euros que rep cada gallec, o els 318 euros que és destina a cada extremeny.

Tot això en un context en què els ingressos mitjans per habitant del País Valencià son vora un 10% inferior a la mitjana del conjunt d'Espanya i la nostra taxa de desocupació és també superior a la mitjana de l'Estat.

Dónes de Coalició Compromís entenem la situació de crisi econòmica en què ens trobem i que obliga a certs reajustaments. Però no compartim la facilitat amb què eixos retalls castiguen una i altra vegada la nostra economia i ajornen, qui sap fins a quan, compromisos ja adquirits.

Dónes d'eixa idea, i dónes del convenciment que el Plenari de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria deu fer arribar la seua preocupació a qui pot rectificar el document inicial

El Ple, per unanimitat de tots els seus membres va adoptar l'ACORD següent:

Primera.- El Ple de l'Ajuntament de Riba-roja de Túria manifesta el seu rebuig al fet que, un any mes, els Pressupostos Generals de l'Estat inverteixen a València un percentatge inferior a què ens correspon per població o per aportació al PIB.

Segona: reclamar al Govern d'Espanya el pagament del deute històric amb els valencians, és a dir, dels diners que de manera acumulada i durant molts anys, s'han invertit de menys en la nostra Comunitat.

Tercera.- traslladar este acord al Ministeri d'Hisenda del Govern d'Espanya i als portaveus del Grups Parlamentaris del Congrés dels Diputats.

3.2.- 69/2013/PGRU_MOCIÓ EUPV DE REFÚS AL PROJECTE DE LLEI SOBRE EL NOU CODI PENAL.

MOCIÓ DE REFÚS AL PROJECTE DE LLEI SOBRE EL NOU CODI PENAL



A/Na. Carmen Folgado Teresí, i Rafael Gómez Muñoz, del Grup Municipal d'EUPV en l'Ajuntament de Riba-roja de Túria, eleven al Ple de la corporació, per al seu debat la següent

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Esquerra Unida considera que la proposta de Codi Penal aprovada en Consell de Ministres el darrer 20 de setembre de 2013, representa una clara agressió a drets fonamentals recollits en la Constitució Espanyola de 1978. Drets com el de manifestació, va reunir, opinió o expressió queden amputats per un projecte de Llei que te com a finalitat controlar i reprimir a una bassa part de la societat que no està d'acord amb la política portada a cap per este govern, i ni amb els terribles conseqüències socials de l'atur, pobresa i pèrdua de serveis públics que s'estan perpetrant: serveis com la sanitat, l'educació o els ajudes socials per la dependència, estan sent privatitzats o eliminats directament, amb la consegüent indignació dels espanyols i espanyoles, cada vegada mes disposats a demanar en el carrer el que els neguen els seus governs en els institucions.

En este marc, per al govern central del Partit Popular és fa necessari el retall dels llibertats i drets dels ciutadans que refusen la seua política, per a què se serveis d'un projecte de Llei que ens\$ retrotrau directament fins al franquisme. Articles com el 557 bis que en el seu apartat 3 satanitza al conjunt d'una manifestació, a partir d'un acte violent individual, o d'un grup concret; l'article 557 ter, que penalitza la protesta col·lectiva dins de recintes públics o privats, tot i ser esta pacífica; l'article 559, que retalla el dret d'expressió en crides publiques a la mobilització o en missatges de recolzament a estes mobilitzacions; o el 560 bis que castiga penalment la interrupció de serveis de telecomunicacions o de transport, encara que esta no danyi a persones o béns; així ho demostren.

La pròpia "cadena perpètua" de facto que preveu, a partir de condemnes revisables, és a la seua vegada una mesura injustificada, irracional, i ineficaç, que demostra el caràcter repressiu i el retall de drets civils d'este codi penal, i el "populisme penal" de traç gruixut i tints propagandístics del que el PP tenyeix tota la seua política legal i jurídica.

És pretén criminalitzar la protesta activa, connotant-la com violenta, però també el simple fet d'expressar el recolzament polític a la mateixa i la seua difusió, i equiparar l'agressió als forces de l'ordre públic amb una simple resistència a la detenció, per pacífica que esta seguisca, obrint-se camí la criminalització de qualsevol tipus de manifestació en què puga produir-se una interva véncer policial, be per alteració de l'ordre públic o per orientació del govern de torn.

Posar en marxa un codi penal repressiu com este és mes propi de dictadures que de règims democràtics.

Però a mes a mes, és un Codi que també criminalitza als mates de la crisi, reeditant conseqüències molt severes semblants a aquelles que provocà la repressió franquista amb lleis com la "de vagues i malfactors", perquè criminalitza la pobresa i els necessitats socials, i fins i tot la malaltia mental, on als malalts els remet a institucions penitenciàries negant-los l'ingrés i l'atenció per part d'institucions i professionals sanitaris.

Els xifres delictives en Espanya, en canvi, mostren que no existeix un problema de delinqüència que requeriu esta resposta tan agressiva i contrària als principis constitucionals d'un Estat de Dret. S'està projectant un articulat penal reaccionari, venjatiu i autoritari, amb un increment desproporcionat de penis, i amb nous tipus delictius que van contra la protesta social, els



situacions de pobresa o contra pacients de malalties mentals, mentre s'oblida la delinqüència econòmica i la corrupció.

És un codi autoritari per a reprimir a l'adversari social i polític; un codi que abandona l'objectiu constitucional de la reinserció; el codi d'un Estat penal i policial com alternativa autoritari front el desmantellament de l'Estat social i el consegüent increment del conflicte.

Per últim, un Codi Penal que regula una part important dels drets i llibertats de tots els ciutadans i ciutadanes no pot, o almenys no hi ha de ser aprovat sense un ample consens del conjunt de forces democràtiques en el Parlament, perquè a mes a mes vulnera absolutament valors de llibertat, justícia, igualtat i els propis valors jurídics, que estan contemplats en la Constitució Espanyola.

Un Estat que necessita blindar-se amb un Codi Penal que criminalitza als ciutadans, que utilitza la repressió física o legal per imposar els seues polítiques de retall social és un estat sense autoritat.

Este tipus de mesures no sols danyen la democràcia, danyen la imatge de qualsevol país democràtic, per tot l'exposat, i dónes del convenciment que la millor política criminal és una bassa política social

1. Manifestar-nos en contra del projecte de Codi Penal aprovat en el Consell de Ministres el divendres 20 de setembre de 2013.
2. Instar al Govern central a què retire el projecte i inicié un debat públic, transparent i plural, amb la resta de forces polítiques i sectors socials que és puguen veure afectats per la modificació de l'actual Codi Penal.
3. Donar trasllat d'aquestos acords al Govern central, als diferents Grups Parlamentaris del Congrés dels Diputats i als agents socials, associacions i col·lectius afectats.

Sotmesa a votació la següent moció no prospere per majoria absoluta del número legal de membres de la Corporació i amb el vot en contra de Srs/as, Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP i Sr. Alcalde i amb el vot a favor dels Srs/as, Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández, Orellano, i Gómez PSOE i els Srs/sa Folgado i Gómez d'EUPV i el Sr. García de Coalició Compromís.

3.3.- 70/2013/PGRU_MOCIÓN EUPV SOBRE L'APROVACIÓ DEL RECÀRREC PER IMMOBLES URBANS D'ÚS RESIDENCIAL DESOCUPATS AMB CARÀCTER PERMANENT.

PER A L'APROVACIÓ DEL RECÀRREC PER IMMOBLES URBANS D'ÚS RESIDENCIAL DESOCUPATS AMB CARÀCTER PERMANENT

A petició de la Plataforma d'Afectades pels Hipoteques de Camp de Túria es presenta per al seu debat i aprovació la present moció per part del grup polític de Esquerra Unida a Riba-roja de Túria.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS:

Amb l'esclat de la crisi i l'augment de la desocupació, centenars de milers de famílies han arribat a una situació límit que no els permet cobrir les seues necessitats més bàsiques.



Segons les dades del Consell General del Poder Judicial, només en el primer semestre de 2013 es van executar 37.545 desnonaments en tota Espanya, 5.386 d'ells a la Comunitat Valenciana.

Quan açò succeeix, les famílies no sols s'enfronten a la pèrdua de la seua vivenda sinó també a una condemna d'exclusió social i a l'economia submergida, a més de quedar abocats a viure en la indigència, donat que cada vegada són més ciutadans els que ja no perceben cap tipus de prestació, la qual cosa elimina la possibilitat d'accedir a un lloguer després d'haver patit un desnonament.

En l'actualitat, segons dades de l'INE, existeixen a Espanya 3'4 milions de vivendes desocupades, la majoria de les quals són propietat de grans promotores i entitats financeres. Estes entitats, inclús havent sigut rescatades amb els diners de tots i totes els/les espanyols/les, es neguen a la cessió de vivendes de lloguer social, cedint únicament després de les pressions socials ciutadanes un número absolutament insuficient d'immobles per aquest fi: un total de 5.591 vivendes en tot l'Estat van ser aportades al Fons Social de Vivendes, davant d'una xifra 7 vegades major de desnonaments només en el primer semestre de 2013.

Així mateix, en la nostra comarca, hi ha una evident falta de vivendes públiques per a lloguer social, i un gran nombre de vivendes desocupades en mans de bancs i promotores immobiliàries, mentre que no deixen de produir-se execucions hipotecàries, augmentant així el nombre de persones que requereixen de vivendes de lloguer social.

La falta de presa de mesures en esta matèria per part de les Administracions Públiques, suposaria un potenciador de les ocupacions de vivendes en condicions irregulars, així com un desistiment de funcions que vénen marcades per la Constitució Espanyola.

Emparats per:

- La Constitució Espanyola en l'article 47, que diu: "*Tots els espanyols tenen dret a una vivenda digna i adequada. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret...*"
- La Constitució Espanyola en l'article 33, on es limita clarament el dret a la propietat privada, supeditant-ho a compliment de la seua funció social (i que en estos moments s'incompleix sistemàticament amb els pisos buits acumulats per bancs, caixes i grans promotors immobiliaris).
- La Declaració Universal de Drets Humans (firmada per l'estat espanyol), en l'article 25, que defineix com a dret bàsic el tindre un nivell de vida adequat que assegura l'accés, entre altres, a la vivenda.
- El Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals (firmat per l'estat espanyol), en l'article 11, especialment a partir de la seua Observació General número 4 (que concreta el contingut del dret a una vivenda adequada), i l'Observació General número 7 (que defineix els desallotjaments forçosos com una de les principals vulneracions del dret a la vivenda).
- Últim paràgraf de l'apartat 4 de l'article 72 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, el qual diu: "*Tractant-se d'immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent, per complir les condicions que es determinen reglamentàriament, els ajuntaments podran exigir un recàrrec de fins al 50 per cent de la quota líquida de el impost. Dit recàrrec, que s'exigirà als subjectes passius d'aquest tribut i al que resultaran aplicable, en el no previst en aquest paràgraf, les seues disposicions*



reguladores, es meritara el 31 de diciembre i es liquidara anualmente pels ajuntaments, una vegada constatada la desocupaci6 de l'immoble, juntament amb l'acte administratiu pel que esta es declara".

Primer: aprovar un recàrrec del 50% de la quota líquida de el Impost de Béns Immobles (IBI) per immobles urbans d'ús residencial que es troben en situació de desocupació permanent.

Segon: que per a l'aplicació del dit recàrrec es complisquen els paràmetres següents:

- S'entendrà per immoble urbà d'ús residencial o vivenda tota edificació susceptible, en condicions normals, de ser habitada per persones, bé amb caràcter temporal o permanentment.
- Tindran la qualificació de deshabitades les vivendes que no estiguen ocupades durant més de quatre mesos en el curs d'un any, llevat que el seu ús exclusiu siga l'escampament o recreació durant determinats períodes de cada any per qui no siga resident en la localitat on la vivenda estiga enclavada.
A tals efectes, es presumirà l'ocupació de les vivendes arrendades que disposen de contracte, i així mateix es presumirà la desocupació de les vivendes que ni tan sols tinguen contractat el subministrament d'aigua potable
- Estaran exemptes del recàrrec:
 - a) Les vivendes els titulars de les quals siguen funcionaris públics que exercisquen les seues funcions fora de la localitat en què estiga enclavada la vivenda, de conformitat amb la legislació que els siga aplicable.
 - b) Les vivendes els titulars de les quals siguen treballadors desplaçats temporalment a població diferent de la de la seua residència habitual per raons tècniques, organitzatives o de producció, o bé per contractacions referides a l'activitat empresarial, o quan els treballadors estiguen subjectes a mobilitat geogràfica.
 - c) Les vivendes els titulars de les quals siguen les Administracions Públiques.
En tot cas l'exempció s'aplicarà a una sola vivenda, excepte en el supòsit arrellegat en l'apartat
c), que s'aplicarà a totes.

Tercer: informar dels acords aprovats als col·lectius ciutadans i veïnals, i en especial a la Plataforma d'Afectades per la Hipoteca de Camp de Túria.

Sometida a votación la siguiente moción, no prosperó por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación y con el voto en contra de Sres/as, Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP y Sr. Alcalde y con la abstención de los Sres/as, Raga, Luján, López, Guerrero, Hernández, Orellano, y Gómez PSOE y con el voto a favor de los Sres/sa Folgado y Gómez de EUPV y el Sr. García de Coalición Compromís.

3.4.- 72/2013/PGRU_MOCIÓN PP SOBRE JUSTIFICACIÓN DE GASTOS CON MOTIVO DE LA VISITA DEL HEREDERO DEL CONDE DE REVILLA-GIGEDO A RIBARROJA DEL TURIA



El Grupo Popular en el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia, presenta al Pleno la siguiente moción:

JUSTIFICACIÓN DE GASTOS CON MOTIVO DE LA VISITA DEL HEREDERO DEL CONDE DE REVILLA-GIGEDO A RIBARROJA DEL TURIA.

Exposición de motivos:

Los días del 12 al 15 de septiembre de 2013, visitó nuestro pueblo don Álvaro Armada, Conde de Güemes y heredero del título de Conde de Revilla-Gigedo. El motivo de su visita tuvo relación con las obras de restauración que se han realizado en el Castillo.

Los Revilla-Gigedo, señores de la villa de Ribarroja del Turia, durante gran parte de los siglos XVIII y XIX, fueron grandes benefactores de la población.

Para Ribarroja del Turia la rehabilitación del Castillo es un hito importante en la historia de nuestro pueblo y el Equipo de Gobierno quiso celebrarlo con la máxima participación popular y la presencia de una personalidad que le diera prestigio al acto. Por ello, se invitó al último descendiente de la familia Revilla-Gigedo a visitar las obras, invitación que aceptó agradecido. Así mismo, se invitó al pueblo en general a participar en los actos.

Se programaron actos para que el pueblo tuviera la oportunidad de recrear la visita del Conde y las costumbres de tiempos pasados, así como a las instituciones y asociaciones para que manifestaran nuestras facetas artísticas, patrimoniales y turísticas. En esta celebración se implicaron, voluntaria y desinteresadamente, miles de personas.

Esta visita y los actos programados con ese motivo han sido criticados por EU, Compromís y PSOE, aduciendo que no correspondían los honores que se le hicieron al Conde, crítica que fue aceptada, aunque, por supuesto, no compartida por el Partido Popular.

Pero, han aparecido en notas de prensa y en panfletos, según comunicados del PSOE y EU de la localidad, unos datos y comentarios que perjudican la honorabilidad del Ayuntamiento y de todos los participantes en el evento.

Afirma el PSPV local, en Levante-digital, que en esta celebración el Ayuntamiento se ha gastado 140.000 €.

Ante esta declaración infundada, hemos de salir en defensa de la verdad, pues no es cierta la cantidad, como se demuestra con la certificación de intervención.

Sometida a votación la siguiente moción fue aprobada por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación y con el voto a favor de los Sres/as, Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP y Sr. Alcalde y con el voto en contra de los Sres/as, Folgado y Gómez de EUPV y el Sr. García de Coalició Compromís. .

1º.-Que el PSPV de Ribarroja del Turia, presente, en el próximo Pleno, la justificación oficial de las facturas pagadas por el Ayuntamiento de Ribarroja del Turia con motivo de la celebración de la visita del Conde durante los días 12 al 15 de septiembre y que, según afirma, asciende a 140.000 €.



2º.-Que el PSPV rectifique, en el mismo medio donde se publicó la información que afirmaba del coste de 140.000 €, reconociendo la falsedad de la afirmación, diciendo los costes oficiales y pidiendo perdón a cuantas personas participaron desinteresadamente en la celebración.

3.5.- 73/2013/PGRU_MOCIÓN CM. COMPROMÍS PER A LA CREACIÓ D'UN ESPAI WI-FI LLIURE EN ESPAIS PÚBLICS DEL NUCLI URBÀ I DE LES URBANITZACIONS.

BERNAT GARCIA I SEVILLA, amb DNI 22549196L, PORTAVEU DEL GRUP MUNICIPAL COMPROMÍS EN L'AJUNTAMENT DE RIBA-ROJA DE TÚRIA, a l'empara d'allò previst la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local, el Decret 2568/1986 i el 568/1986 i Reglament d'Organització i Funcionament del Govern i de l'Administració de l'Ajuntament de Ribarroja de Túria (BOP 23/3/2012) presenta al Ple de la Corporació la següent

Moció per a la creació d'un espai Wi-Fi lliure en espais públics del nucli urbà i de les urbanitzacions.

Al nucli urbà del nostre municipi hi algun local que té connexió a Internet lliure via wi-fi a disposició dels seus clients; hi ha també connexió debades a la xarxa Internet via wi-fi en les dos biblioteques del poble però no hi ha un espai públic (entés com a via pública) d'accés lliure 24 hores en què els veïns que ho necessitem puguen connectar-se en qualsevol moment.

Malgrat que s'han fet alguns avanços en l'àmbit de la gestió municipal, Ribarroja de Túria està molt lluny de poder ser considerada una "Ciutat Intel·ligent", una Smart City, d'aquelles que apliquen les Tecnologies de la Informació i de les Comunicacions per tal que la ciutat dispose de una infraestructura que ajude al desenvolupament sostenible, al increment de qualitat de vida, a la major eficiència dels seus recursos i a una major participació ciutadana.

Aquesta proposta, pretén avançar en aquest sentit posant a disposició dels veïns i veïnes de Ribarroja un espai públic amb accés a Internet via wi-fi durant 24 hores.

Cal recordar que l'accés a Internet, per la importància dels recursos culturals, professionals, d'oci, i tot tipus que es poden trobar s'ha convertit en un factor essencial per a la igualtat de les persones davant de l'educació, l'accés a un lloc de treball, etc.

El Parc de la Cultura o l'espai que hi ha davant de l'Auditori; la zona de l'estació i l'explanada del CIJ, per exemple, són llocs del nucli urbà en que es podria donar aquest servei.

Sometida a votación la siguiente moción fue aprobada por unanimidad de todos los miembros asistentes de la Corporación y con el voto a favor de los Sres/as, Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP , los Sres/as, Folgado y Gómez de EUPV y el Sr. García de Coalició Compromís y Sr. Alcalde.

1.- Que l'Ajuntament de Ribarroja de Túria instal·le xarxes de wi-fi que permeten l'accés lliure a Internet i als seus recursos en zones públiques de lliure accés amb servei les 24 hores.

2.- Que aquestes zones estiguen situades en punts del nucli urbà i de les urbanitzacions quan aquestes disposen d'una ubicació adient.



3.- Que s'execute aquest acord amb càrrec al pressupost de 2014

3.6.- 74/2013/PGRU_MOCIÓN EUPV DE REPROVACIÓ A L'ALCALDE DE RIBARROJA DE TÚRIA

Na. Carmen Folgado Teresí, Portaveu del Grup Municipal d' EUPV en el Ajuntament de Ribarroja de Túria, en nom i representació del mateix, i a l'empar del que estableix la normativa aplicable, eleva al Ple de la Corporació, per al seu debat la següent

MOCIÓ DE REPROVACIÓ A L'ALCALDE DE RIBARROJA DE TÚRIA

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'Alcalde de Ribarroja de Túria, Francisco Tarazona, en el darrer plenari així com en les comissions prèvies va fer cas omís a una moció presentada pel Grup Municipal d'Esquerra Unida sobre l'aclariment de les taxes, i els comptes del Consorci València Interior. El Partit Popular no manifestà res.

Per contra i a sorpresa de tots els grups de l'oposició en el mateix Ple, i en el torn de debat de la nostra moció, va intervindre sense avis previ, el Gerent i un alt càrrec del Consorci València Interior. La seua intervenció es dedicà a desmentir algunes xifres de la nostra moció que tenien en la mà, i poca cosa més, emplaçant a la ciutadania i a qui ho sol·licitara a ampliar la informació del Consorci.

Nosaltres creguem que aquesta informació deu de ser pública, i entenem que, davant tots els dubtes al respecte que tenim els grups de l'oposició, i una bona part de la ciutadania, que per altra banda, no queden clars ni en la web corporativa, ni en les comunicacions enviades als domicilis del casc urbà, aquesta reunió se'ns haguera hagut de comunicar en temps i forma per poder-la preparar, i evidentment, no en el mateix Ple.

1. L'Ajuntament de Ribarroja de Túria, reprova l'actitud de l'Alcalde Francisco Tarazona davant d'aquests fets.
2. L'Alcalde de Ribarroja de Túria, demanarà al Consorci Valencia Interior, que expliquen amb tot detall els seus comptes, fen-los públics a la web, així com el llistat de unitats registrals al municipi i el corresponent coeficient d'aplicació de la taxa.
3. L'Alcalde de Ribarroja de Túria, demanarà al Consorci Valencia Interior per escrit, que complisquen amb el seu compromís de reduir la taxa.

Sometida a votación la siguiente moción, no prosperó por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación y con el voto en contra de Sres/as, Silvestre, Delgado, Ruíz, Moreno, Vázquez, Tarazona, Córcoles, Folgado, Argandoña, Ferriols del PP y Sr. Alcalde y con el voto favorable de los Sres/sa Folgado y Gómez de EUPV y el Sr. García de Coalición Compromís. .

DONAR COMPTE RESOLUCIONS D'ALCALDIA

Pel Sr. Alcalde es va donar compte de les resolucions de la núm. 2842 a la núm. 3100 /2013



5. PART D'INFORMACIÓ, IMPULS I CONTROL DELS ÒRGANS DE GOVERN. (PRECS I PREGUNTES).

I no havent-hi altres assumptes que tractar pel Sr. President es va alçar la sessió sent les 21:50 hores del mateix dia de la seua iniciació.