



Departamento: Urbanismo
Expte. Núm.: 2231/2023/RESOL 2927/2023/GEN

NOTIFICACIÓN

La Alcaldía, con fecha 31 de mayo de 2023, ha dictado la siguiente RESOLUCIÓN 2235/2023:

*

Visto que mediante Resolución de Alcaldía 1619/2023 de 17 de abril de 2023 se ha iniciado el trámite para la aprobación de la ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE “NUEVO ACCESO A LA A-3 (ENLACE GODELLETA)”, de fecha diciembre de 2022, redactado por VIELCA INGENIEROS, S.A. y conforme a Providencia de Alcaldía por la que se dispone la incoación de EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DEL NUEVO ENLACE A LA A3 (ENLACE GODELLETA), y en relación al PROYECTO DE EXPROPIACIÓN NUEVO ENLACE A LA A-3 (ENLACE GODELLETA) PAI UE1 UE2 UE3.

Resultando I: Que con fecha de octubre 2001 se presentó el proyecto básico de Ordenación pormenorizada del acceso a la urbanización de Masía de Baló desde A-3. En él se recogía la adición de una nueva rotonda en las inmediaciones de la gasolinera, que ordenaría todos los giros en el lado del enlace que se ubica.

Esta solución no fue considerada como suficiente por el Ministerio de Fomento, por cuanto existen peticiones de recalificación de suelo en los municipios colindantes de Cheste y Chiva, que, en caso de ser admitidas, agotarían la capacidad del enlace. A posteriori de la presentación de dicho proyecto, se inician conversaciones con la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, para concretar la solución definitiva al acceso propuesto. El Ministerio solicita nuevas alternativas que viabilicen el conjunto del enlace, dándole suficiente capacidad para el caso de nuevas actuaciones de urbanización en el entorno próximo.

Una vez entregada una adenda de planos complementarios al documento presentado, que recogían las sugerencias emitidas por los técnicos de la Demarcación del Estado de la Comunidad Valenciana, del Ministerio de Fomento, se emite informe previo favorable de la solución adoptada.

Por ello, se redactó en febrero de 2005 el proyecto de trazado que define todos los condicionantes sugeridos por el Ministerio de Fomento, dejando diseñado el enlace completo. Este proyecto de trazado comprendía dos fases de ejecución, una la



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz I/M=
URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

correspondiente a la parte sur del enlace y la otra la que se define en el presente proyecto.

Resultando II: Que el proyecto modificado del nuevo acceso a la A-3 fue presentado en fecha 14 de octubre de 2008 por el Agente Urbanizador de las Unidades de Ejecución 1, 2 y 3 del Sector Masía de Baló.

Resultando III: Que la modificación nº 1 de la Homologación y Plan Parcial del Sector Masía de Baló fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 31 de marzo de 2010.

Resultando IV: Que por acuerdo plenario de fecha 7 de noviembre de 2016, el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria resolvió las alegaciones presentadas durante la exposición pública del proyecto, y acordó (i) aprobar definitivamente el Proyecto de Construcción del Nuevo Acceso a la A-3 (enlace Godelleta), (ii) entender producida implícitamente la Declaración de Utilidad Pública con la aprobación definitiva del Documento de Homologación y Plan Parcial del sector Masía de Baló, (iii) declarar la necesaria ocupación de las parcelas afectadas por el proyecto y contenidas en el anejo de expropiaciones del Proyecto, y (iv) se inicia el expediente expropiatorio con la apertura de la información pública.

Resultando V: Que por acuerdo plenario de 29 de julio de 2016 se resolvió la adjudicación a Polígono Más Baló S.A. de la condición de urbanizador de los programas para el desarrollo de actuaciones integradas de las Unidades de Ejecución núm. 1, 2 y 3 del Sector "MASIA DE BALÓ" del término municipal de Riba-roja de Túria, declarando el incumplimiento culpable de la mercantil, y se acordó asumir la gestión directa municipal hasta conseguir la finalización de las obras de urbanización y gestión urbanística de las tres unidades de ejecución del sector Masía de Baló. Entre las obras pendientes de ejecutar quedó la ejecución del nuevo acceso a la A-3 (enlace Godelleta).

Resultando VI: Que el proyecto del enlace afecta al municipio de Riba-roja de Túria y al municipio de Chiva, existe Convenio de Colaboración entre ambos ayuntamientos, firmado el 26 de marzo de 2014, para desarrollar el PAI UE 1,2 y 3 del Sector Masía de Baló, en lo relativo a la obtención de los terrenos y posterior ejecución del proyecto. El Convenio fue aprobado por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria en fecha 30 de marzo de 2012, y por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Chiva en fecha 26 de marzo de 2012. En dicho convenio, el Ayuntamiento de Chiva encomienda la gestión al Ayuntamiento de Riba-roja de Túria para la obtención de los terrenos y la tramitación y ejecución del proyecto del enlace.

Resultando VII: Que el Director General de Carreteras, en fecha 20 de octubre de 2015, emite resolución por la que se deniega la concesión de prórroga de las obras autorizadas el 14 de abril de 2008, por haberse solicitado la prórroga fuera de plazo, así como dejar sin efecto el informe favorable de la Dirección General de 12 de marzo de 2004 por incumplimiento de la condición 3ª.



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz I/M=

URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

Resultando VIII: Que en el acuerdo plenario de fecha 7 de noviembre de 2016 se acuerda el **inicio de expediente expropiatorio, con la declaración de Utilidad Pública y la necesaria ocupación de las parcelas afectadas**. El Ayuntamiento contrató en febrero de 2018 la redacción del Proyecto de Expropiación a la empresa DESUELO, GESTION Y REPRESENTACIÓN DEL SUELO, S.L. Habiéndose presentado el mismo en fecha 19 de julio de 2018. Habiéndose efectuado las notificaciones correctamente del inicio de trámite de expropiación a todos los propietarios de las parcelas afectadas, actualmente el Ayuntamiento está preparando aprobación del proyecto de expropiación y exposición al público y notificación individualizada de las hojas de valoración.

Resultando IX: Que a la vista de los informes sectoriales, el Ayuntamiento de Riba-roja procedió a la contratación de la redacción de la actualización del referido proyecto (Contrato de servicios nº 9/2022, adjudicado el 02/08/2022 a la mercantil VIELCA INGENIEROS, S.A.).

En fecha 07/02/2023, con registro de entrada nº 2023002265, la empresa adjudicataria presenta el documento de "ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE "NUEVO ACCESO A LA A-3 (ENLACE GODELLETA)", de fecha diciembre de 2022, redactado por VIELCA INGENIEROS S.A., firmantes: Eva Mª Pedrós Fora (I.C.C.P.) y Alberto Vila García (I.T.O.P.).

Los trabajos de actualización del proyecto han consistido en:

- Eliminación del cruce a izquierda mediante STOP desde la CV-424 hacia la A3
- Ramal directo de acceso al sector Masía de Baló, independiente de la glorieta del enlace
- Actualización de todo el proyecto a la normativa vigente de aplicación.

El proyecto fue informado favorablemente en fecha 14 de abril de 2023 por la Oficina de Supervisión de Proyectos del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria.

Resultando X: Que mediante Resolución 1619/2023 de fecha 17 de abril de 2023, se inicia el trámite para la aprobación de la ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE "NUEVO ACCESO A LA A-3 (ENLACE GODELLETA)", de fecha diciembre de 2022, redactado por VIELCA INGENIEROS S.A.

SEGUNDO. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, DE 18 DE JUNIO, DEL CONSELL DE APROBACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz I/M=
URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Considerando I: Que el artículo 111 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje contempla que la expropiación podrá ser individualizado o conjunta y determina que el justiprecio de los bienes y derechos expropiados, en ambos casos, se fijará conforme a los criterios de valoración de la legislación estatal sobre el suelo (Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

El artículo 112 del TRLOTUP establece el procedimiento para los expedientes de expropiación por tasación conjunta en relación con el artículo 22 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística.

El procedimiento expropiatorio, en este caso de tasación conjunta, conforme a la legislación aplicable en materia de expropiaciones:

- Aprobación del proyecto de CONSTRUCCIÓN DE NUEVO ACCESO A LA A-3 (ENLACE GODELLETA) en Riba-roja de Túria.
- Declarar la utilidad pública de los terrenos afectados, la cual se puede entender producida implícitamente con la aprobación del proyecto de obras.
- Declarar o acordar la necesidad de ocupación de las parcelas afectadas por el proyecto y contenidas en el anejo correspondiente del mismo. El acuerdo de necesidad de ocupación iniciará el expediente expropiatorio.
- Elaborar el proyecto de expropiación necesario que deberá contener la relación de propietarios afectados, la descripción de los bienes y derechos afectados, la determinación del justiprecio y los criterios de valoración, hojas de justiprecio individualizadas de cada finca y otras indemnizaciones.
- El proyecto será aprobado y expuesto al público durante un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos. Además, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante el traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.
- La administración expropiante finalizará el expediente de tasación conjunta mediante resolución motivada, la cual legitimará la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida y producirá los efectos previstos la ley de Expropiación Forzosa. Sin perjuicio de que los interesados puedan impugnar



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz I/M=
URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

la resolución ante el jurado provincial de expropiación forzosa, a efectos de revisar el justiprecio.

Considerando II: Que con carácter general, cualquier procedimiento expropiatorio requiere previamente la declaración de utilidad pública e interés social. En el supuesto de las expropiaciones urbanísticas, la utilidad pública y el interés social se entiende implícitos con la aprobación de los planes de ordenación urbanísticos y de las delimitaciones de ámbitos de gestión a desarrollar por expropiación.

La Ley de Expropiación Forzosa -LEF-, de 16 de diciembre de 1954 regula la institución de la expropiación forzosa como un mecanismo del cual disponen las Administraciones Públicas para privar de bienes y derechos a los ciudadanos en aras de satisfacer el interés general de forma justificada.

Ello conlleva que, como trámite preceptivo, debe justificarse la necesidad de llevar a cabo la actuación prevista mediante el sistema de expropiación, de ahí que cobre importancia la figura de la declaración de utilidad pública, concebida como un medio para garantizar que la autorización de obras y servicios son convenientes.

Así, la LEF determina en su artículo 9 que es requisito indispensable para tramitar la expropiación forzosa la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado.

No obstante, para el caso de aprobación de proyectos de obras, debemos remitirnos no ya al art. 10 LEF, sino al art. 17 de la citada norma, que en su apartado 2º dispone lo siguiente:

"Cuando el proyecto de obras y servicios comprenda la descripción material detallada a que se refiere el párrafo anterior, la necesidad de ocupación se entenderá implícita en la aprobación del proyecto, pero el beneficiario estará igualmente obligado a formular la mencionada relación a los solos efectos de la determinación de los interesados."

En idéntico sentido se pronuncia el art. 94 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de materias dispositivas vigentes en materia de Régimen Local, -TRRL-:

"Las obras comprendidas en los planes de obras y servicios locales, incluidos los planes provinciales de cooperación, llevarán aneja la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios en ellos comprendidos a efectos de su expropiación forzosa."

Por su parte el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y que regula el régimen de expropiación forzosa, en su apartado 2, establece:

"2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz I/M=

URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.”

En la presente expropiación forzosa, se podría entender que se dan las circunstancias o motivos que justificarían la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, pues nos encontraríamos ante una obra pública de primera importancia ciudadana, como es el paso al polígono industrial previsto en la Unidad de Actuación incluida en el Plan Parcial de Masía de Baló y las futuras actuaciones urbanísticas en las zonas colindantes pertenecientes a los términos de Chiva y Cheste en la intersección de la A-3 con la CV-424, cuyo contenido y objeto aparece ampliamente descritos en el proyecto constructivo.

En cualquier caso, por el plenario de fecha 7 de noviembre de 2016 ya acordó el **inicio de expediente expropiatorio, con la declaración de Utilidad Pública y la necesaria ocupación de las parcelas afectadas.**

Considerando III: Que las actuaciones descritas en el presente proyecto afectan a los términos municipales de Riba-roja de Túria y de Chiva en las comarcas de Camp de Túria y de la Foia de Bunyol respectivamente, dentro de la provincia de Valencia. Se trata concretamente de la remodelación del enlace nº 337 de la autovía A-3 con la carretera CV-424, que da acceso a Godella, a además a una zona de servicios (gasolinera y restaurante) junto a una vía de servicio.

La actuación se centra en la margen norte de la actual A-3, con la duplicación del carril de deceleración y la consecuente ampliación de la estructura, este ramal se bifurca en un vial de acceso directo a la carretera CV-424 sentido Godella y en otro de acceso a una glorieta que distribuye el tráfico entre el polígono industrial, la zona de servicio y el camino de servicio.

El acceso al polígono se constituye por una vía de doble calzada, una glorieta y la estructura de cruce sobre la rambla de Poyo.

Para llevar a cabo la reposición y control de accesos de todas las parcelas afectadas por las obras, se ha previsto las oportunas conexiones con las vías de servicio existentes, así como la reposición de los caminos de servicio que se ven afectados por el trazado mediante las oportunas conexiones en las glorietas dispuestas.

El ámbito se localiza en su mayor parte en el término municipal de Chiva (en la zona correspondiente a la margen derecha de la rambla de Poyo) y en menor medida al término municipal de Riba-Roja de Turia.



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz I/M=
URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

Los terrenos afectados se encuentran en la actualidad o bien cultivados agrícolamente de viña o en estado sin cultivar y en todos los supuestos en situación de suelo no urbanizado incluido los que se encuentran ubicados en Riba-roja de Turia.

La delimitación ha establecido la línea de expropiación de tal forma que englobe en todo momento la zona de ocupación de las obras previstas, incrementándose esta superficie con las zonas ocupadas por las reposiciones o cualquier otra obra proyectada no contemplada en la zona de ocupación de la carretera, teniendo en cuenta la superficie para el emplazamiento de los postes de tendido eléctrico (3 x 3 m² para torres de media tensión).

El límite de expropiación queda definido en los planos que forman parte del proyecto de obra. Los datos recogidos en el proyecto de expropiación son los provenientes del proyecto de obra, que se han completado y ajustado a partir de la información recabada sobre el terreno como consecuencia de la realización de los trabajos de campo.

Se afectan parte de los polígonos catastrales 17 de rústica de término municipal de Chiva, y 23 de Riba-roja de Turia, concretamente las parcelas catastrales con los números a los que se hace referencia en las fichas individuales de los bienes y derechos afectados por la delimitación. Así como una parcela catastrada en urbana situada en Riba-roja de Turia con referencia 7528701YJ0772N0001GX, si bien está clasificado como urbanizable y en la actualidad está en situación de suelo no urbanizado al no reunir los requisitos establecidos en el apartado 3º del artículo 21 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015 de 30 de octubre.

En concreto se afectan por la expropiación 12 fincas de titularidad privada y dos de titularidad pública (camino) y 4 por ocupación temporal de titularidad privada (una de ellas ya incluida en el cómputo de fincas afectadas por la expropiación) que suponen una superficie de expropiación en el término municipal de Chiva de 31.490,00 m² correspondientes a 10 fincas situadas en el paraje Másico de Clemente del término de Chiva y 8.938,86 m² correspondientes a 2 fincas en los parajes de Pla de Quart y Cementeris del término de Riba-roja de Turia. La ocupación temporal afecta a 765,00 m².

Relación de fincas y superficies a expropiar:

	Subtotal T.M. CHIVA	31.490,45	765,00
	Subtotal T.M. RIBA-ROJA	8.938,86	-
	TOTAL	40.429,31	765,00



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz I/M=

URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

FINCA	POL	PARC	EXPROP.	OCUP.	T.M.	REF CATASTRAL
1	17	278	25,00	-	CHIVA	46113A017002780000RK
2	17	239	1.917,00	-	CHIVA	46113A017002390000RT
3	17	240	4.876,00	-	CHIVA	46113A017002400000RP
4	17	242	457,00	125,00	CHIVA	46113A017002420000RT
5	17	280	5.249,00	-	CHIVA	46113A017002800000RO
6	17	245	751,00	-	CHIVA	46113A017002450000RO
7	17	244	6.712,00	-	CHIVA	46113A017002440000RM
8	17	243	4.530,00	-	CHIVA	46113A017002430000RF
9	17	304	5.971,00	-	CHIVA	46113A017003040000RT
10	17	334	878,00	-	CHIVA	46113A017003340000RP
11	23	7	8.812,00	-	RIBA-ROJA	46216A023000070000TL
12	-	-	938,00	-	RIBA-ROJA	7528701YJ0772N0001GX
13	17	9027	149,45	-	CHIVA	46216A017090270000RU
14	23	9001	126,86	-	RIBA-ROJA	46216A023090010000TP
15	17	403	-	3,00	CHIVA	46113A017004030000RM
16	17	247	-	597,00	CHIVA	46113A017002470000RR
17	17	249	-	40,00	CHIVA	46113A017002490000RX

Considerando IV: Que tal y como se ha indicado con anterioridad, el artículo 111.1 del TRLOTUP determina lo siguiente: *“El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de la legislación estatal sobre el suelo mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con la parte expropiada, se podrá satisfacer en especie.”*

A los efectos de tasación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, hasta tanto en cuanto no se desarrolle el reglamento del Real Decreto Legislativo, cualquiera que sea la finalidad que la motive, y la legislación urbanística o de otro carácter, que la legitime.



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz IIM=

URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/VerifyDocs.jsp>

El Real Decreto Legislativo 7/2015, en su artículo 34 establece:

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

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios de derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.*

2.- Las valoraciones se entienden referidas:

- a. Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.*
- b. Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.*
- c. Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.*
- d. Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.*

El mismo texto legal, en su artículo 35.2, establece que el suelo se tasarà, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. En ese sentido establece el aludido Real Decreto en su artículo 21.1 que:

- 1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*
- 2. Está en la situación de suelo rural:*

- a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos,*



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz IIM=

URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

El **artículo 35**. Criterios generales para la valoración de inmuebles, de la norma anterior establece:

El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz IIM=

URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

El **artículo 43 punto 1** del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece: “El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta Ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie”.

El punto 3 del referido artículo establece: Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa y a lo establecido en el DL 1/2021 de 18 de junio del Consell o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos afectados. En el artículo 112 apartado 3º del DL 1/2021 del Consell, de 18 de junio se establece que, en el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a la nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, las personas interesadas su derecho a ser indemnizados, cuando proceda.

En el caso que nos ocupa, dentro del término municipal de Chiva las actuaciones previstas se encuentran en su totalidad dentro de suelo calificado como no urbanizable, una parte incluida en la zona de protección de carreteras correspondiente a la autovía, el enlace perteneciente al Ministerio de Fomento y la carretera CV-424 de Diputación de Valencia. El resto se trata de suelo no urbanizable sin protección.

En el término municipal de Riba-Roja de Turia se afectan varias tipologías de suelo. La parte de terrenos correspondiente al cauce y a la margen derecha de la rambla de Poyo se califica como suelo no urbanizable. En la margen izquierda de dicha rambla se afecta a suelo calificado como urbano, una primera zona urbanizable Sistema General Cementeris y la parte final dentro de Plan Parcial Masía Baló.

La totalidad del suelo objeto de Expropiación se encuentra en situación de Suelo Rural. En lo que respecta a la finca 12 ubicada en el término de Riba-roja en la margen izquierda de la Rambla de Poyo y aunque no reúne los requisitos establecidos en el RDL 7/2015 para considerarse suelo urbanizado, en atención a que se encuentra ubicada en un entorno urbanizado y que además a efectos fiscales tributa como suelo urbanizable, se considerará dicha situación a efectos valorativos.

Respecto del valor del Suelo Rural, el artículo 36 del mismo Real Decreto establece:

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

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

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz IIM=

URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción.

Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

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

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

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

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

Por otro lado, el Real Decreto 1492/2011 en su artículo 6 dice:

Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.

Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo, (RDL 2/2008), actualmente artículo 34.1 del RDL 7/2015, se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.

El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:

Los derechos reales limitativos del pleno dominio.

Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz IIM=

URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que detraigan valor del derecho de propiedad.

El suelo se tasará en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:

Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento

Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, así como el resto de elementos unidos inseparablemente al suelo, se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de este Reglamento.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista por el artículo 23 y siguientes de este Reglamento.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz IIM=

URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/VerifyDocs.jsp>

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

El cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:

En arrendamientos rústicos y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.

En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

La valoración de los demás supuestos indemnizatorios no contemplados en el presente Reglamento se fijará de acuerdo con lo previsto en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo”.

Y en su artículo 7 añade:

Valoración en situación rural

Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz IIM=

URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun efectivamente realizados”.

En base a estos criterios marcados por la legislación vigente, los criterios de valoración que se han aplicado en el Proyecto han sido los siguientes:

- Valoración como suelo rural, mediante capitalización de la renta real o potencial de la explotación agrícola (art. 36.1.a de la LSRU y artículos 7.1 y 13 del RVLS)
- Corrección al alza por el factor de localización 8art. 36.1.a de la LSRU y arts. 7.3 y 17 del RVLS)
- Valoración de las edificaciones existentes por el método del coste de reposición según su estado y antigüedad 8art. 36.1.a de la LSRU y arts. 7.4 y 18 del RVLS)
- Plantaciones y sembrados preexistentes e indemnizaciones por arrendamientos rústicos u otros derechos, según los criterios de la LEF y Ley de Arrendamientos Rústicos.
- Premio de afección del 5% (art. 47 del RLEF).

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

Considerando V: Que las previsiones en materia de justiprecio se contienen en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en concreto en los artículos 43, 44 y 45.

La determinación del justo precio mediante convenio libremente estipulado puede producirse en cualquier momento del curso del expediente de expropiación forzosa, sin más límite que no haberse producido su determinación por acuerdo del Jurado Provincial -artículo 27 Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957.



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz I/M=
URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

Es evidente, además, que la Administración, al margen de todo procedimiento expropiatorio, y antes de su inicio, podrá adquirir toda clase de bienes, contratando al efecto con los titulares de estos, si se logra acuerdo de voluntades. La innecesariedad de acudir a la expropiación en tales supuestos justifica el que la LEF no se refiera a los mismos (sentencia del Tribunal Supremo de 20 de junio de 1960).

FINCA	POL	PARC	EXPROP.	OCUP.	EXPROPIACION	AFECCIONES	PREMIO	TEMPORAL	RAPIDA	TOTAL
1	17	278	25,00	-	236,75 €	- €	11,84 €	- €	- €	248,59 €
2	17	239	1.917,00	-	18.153,99 €	- €	907,70 €	- €	- €	19.061,69 €
3	17	240	4.876,00	-	55.098,80 €	- €	2.754,94 €	- €	1.901,64 €	59.755,38 €
4	17	242	457,00	125,00	4.327,79 €	- €	216,39 €	236,75 €	- €	4.780,93 €
5	17	280	5.249,00	-	49.708,03 €	- €	2.485,40 €	- €	- €	52.193,43 €
6	17	245	751,00	-	7.111,97 €	2.109,90 €	461,09 €	- €	- €	9.682,96 €
7	17	244	6.712,00	-	63.562,64 €	-	3.178,13 €	- €	- €	66.740,77 €
8	17	243	4.530,00	-	42.899,10 €	-	2.144,96 €	- €	- €	45.044,06 €
9	17	304	5.971,00	-	67.472,30 €	1.725,30 €	3.606,02 €	- €	2.328,69 €	78.055,09 €
				-		2.922,78 €				
10	17	334	878,00	-	8.314,66 €	- €	415,73 €	- €	- €	8.730,39 €
11	23	7	8.812,00	-	83.449,64 €	- €	4.172,48 €	- €	- €	87.622,12 €
12			938,00	-	26.038,88 €	- €	1.301,94 €	- €	- €	27.340,82 €
13	17	9027	149,45	-	- €	- €	- €	- €	- €	- €
14	23	9001	126,86	-	- €	- €	- €	- €	- €	- €
15	17	403	-	3,00	- €	- €	- €	5,68 €	- €	5,68 €
16	17	247	-	597,00	- €	- €	- €	1.130,72 €	- €	1.130,72 €
17	17	249	-	40,00	- €	- €	- €	75,76 €	- €	75,76 €
TOTAL										460.468,40 €

Considerando VI: Que respecto al órgano competente, debemos señalar que corresponde al Alcalde, en virtud del artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por remisión del artículo 117 de la LOTUP, por cuanto le corresponde "j) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los **instrumentos de gestión urbanística** y de los proyectos de urbanización", siendo competencia del pleno, conforme al artículo 22.1.c, la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz I/M=
URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>

la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos, por tanto la competencia para la aprobación definitiva del proyecto de expropiación corresponde al Alcalde.

Vistos los informes que constan en el expediente de la Arquitecta Municipal y el TAG de urbanismo de fecha 15 de mayo de 2023 e informe de fiscalización de la intervención municipal de fecha 18 de mayo de 2023.

Por la Presente Resolución, y en uso de las facultades delegadas por Resolución de la Alcaldía nº 1811 de 19 de junio de 2019, Resolución nº 1841/2019, de 21 de junio de 2019 y Resolución nº de 2846/2019 de fecha 10 de octubre de 2019, **RESUELVO:**

Primero.- Someter el proyecto de expropiación por tasación conjunta a información pública mediante anuncios a insertar en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un periódico de gran circulación de la provincia, web municipal y tablón de anuncios, para que durante el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de la publicación en el DOGV, pueda examinarse la documentación y formular observaciones y alegaciones pertinentes. La documentación estará a disposición en la web municipal y en el Departamento de Urbanismo de 9:00 a 14:00h.

Segundo.- Notificar individualmente el presente acuerdo a los titulares de los bienes y derechos afectados que figuran en el Proyecto de Expropiación, con el traslado literal de las correspondientes hojas de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración con el fin de que puedan formular alegaciones o una valoración contradictoria en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

Tercero.- Dar traslado del presente acuerdo a los Departamentos de Secretaría, Intervención y Urbanismo.

*

Riba-roja de Túria, a 31 de mayo de 2023

Contra el presente acto de trámite, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 112 de la Ley 39/2015 DE 1 DE OCTUBRE, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, no cabe recurso en vía administrativa ni jurisdiccional; sin perjuicio de la posibilidad de oponerse al mismo para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Sin perjuicio de todo lo expuesto el interesado podrá interponer el recurso o reclamación que estime pertinentes en defensa de sus derechos o intereses.



Identificador GWmD phqA AuAm bBBI FNNm EIRz I/M=

URL <https://oficinavirtual.ribarroja.es/PortalCiudadania/verifyDocs.jsp>