

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR EL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN
CONJUNTA DEL ÁMBITO CORRESPONDIENTE A LA AMPLIACIÓN DEL
ACTUAL RECINTO DEL CEMENTERIO MUNICIPAL.**

Situación : Parcelas 2 y 3 del Polígono 28 de VINARÒS

Administración expropiante y beneficiaria : Ayuntamiento de Vinaròs

Equipo Redactor : Nuria Benitez, TAG del departamento de Urbanismo

Ana N Arnau Paltor , Arquitecta Municipal

Jose F Sancho : Arquitecto técnico Municipal.

INDICE

1.-MEMORIA

- Introducción. **Ámbito, situación.**
- Causa de la Expropiación y Administración actuante
- Planeamiento municipal de aplicación al ámbito
- Afecciones
- Régimen Urbanístico de las parcelas afectadas
- Legitimidad de la elección del sistema expropiatorio
- Descripción del ámbito expropiatorio y de los inmuebles, bienes y derechos a expropiar . Valoración.
- Relación de Bienes a expropiar

2.-HOJAS DE APRECIO INDIVIDUALIZADAS DE CADA FINCA

3.-PLANOS

ANEXO I.-INFORME DE VALORACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS AFECTADOS EN LAS PARCELAS 2 Y 3 DEL POLÍGONO 28 SITUADAS EN LA PARTIDA “CEMENTERIO” DEL TERMINO MUNICIPAL DE VINARÓS

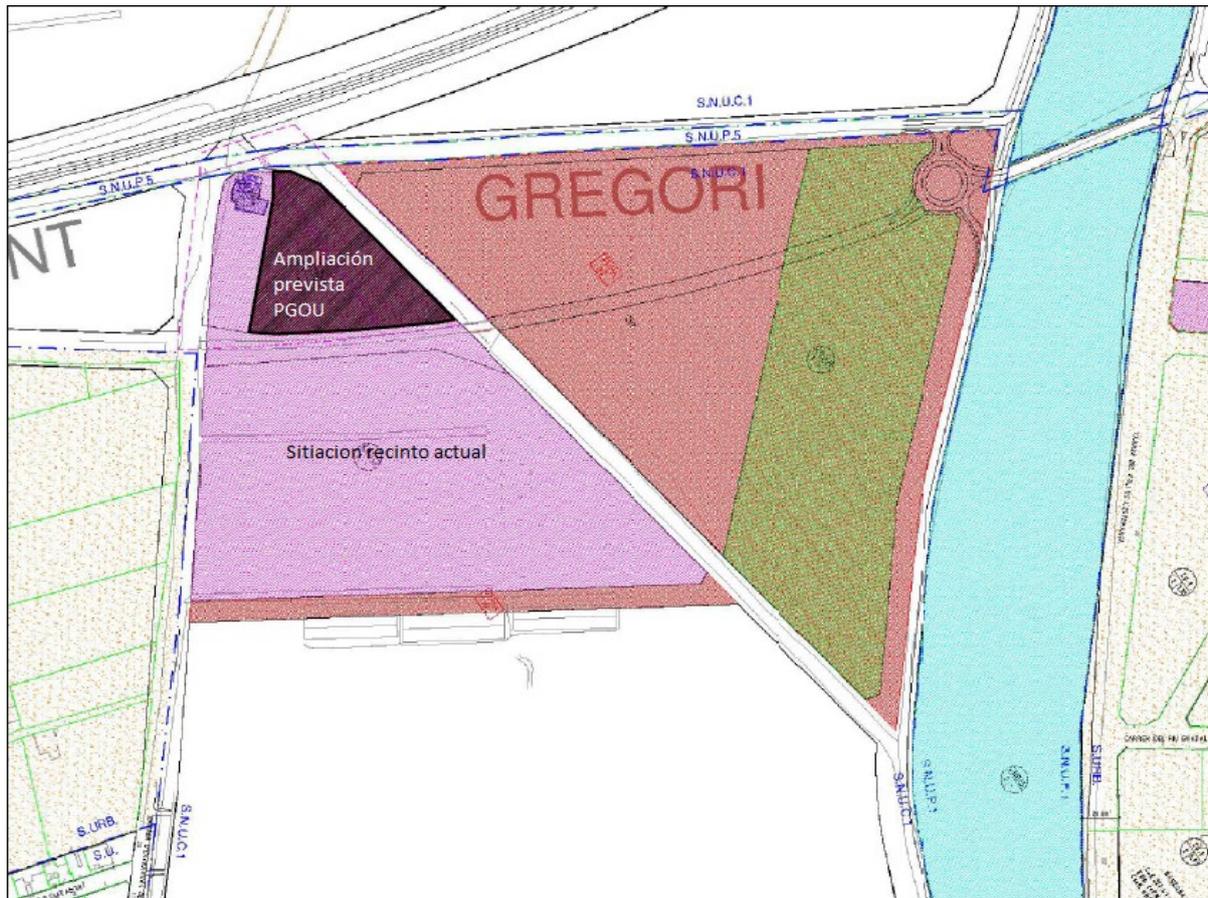
1. MEMORIA

-INTRODUCCIÓN. ÁMBITO, SITUACIÓN

El Ayuntamiento de Vinaròs está interesado en llevar a cabo la ampliación del actual cementerio dado el ritmo de enterramiento y el espacio disponible en el recinto actual.

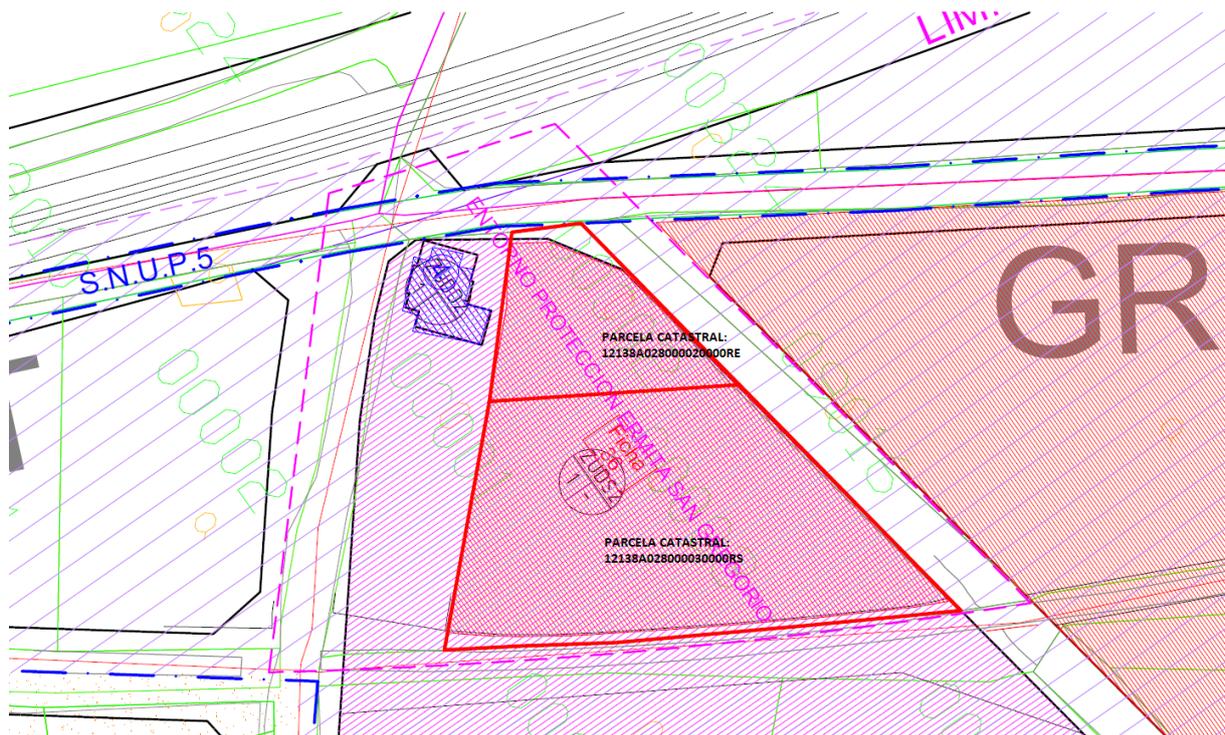
Cabe señalar que el cementerio requiere, al margen de las unidades de enterramiento, una serie de instalaciones complementarias (zonas de aparcamiento, servicios etc..) para las cuales es necesario disponer del espacio que el Plan General de ordenación Urbana previó a este fin.





Las parcelas de referencias catastrales 12138A028000030000RS y 12138A028000020000RE. señaladas en la siguiente imagen con perímetro rojo, están clasificadas por el PGOU como suelo no urbanizable con calificación urbanística **ZUDS2- Suelo Dotacional Servicios (Cementerio) perteneciente a la red estructural de dotaciones. Son estas parcelas, las que que Plan General de Ordenación urbana prevé para la ampliación del Cementerio.**

Ambas parcelas se encuentran afectadas íntegramente por esta calificación. Estas parcelas, actualmente de propiedad particular, tienen, por tanto, destino público.



-CAUSA DE LA EXPROPIACIÓN Y ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

En virtud de lo dispuesto en el anterior apartado la causa de la expropiación es el desarrollo del Plan de Ordenación Urbanística Municipal vigente siendo la Administración Expropiante y beneficiaria el Ayuntamiento de Vinaròs. Se trata por tanto de una expropiación por razones urbanísticas.

El Ayuntamiento de Vinaròs está legitimado, como titular de la potestad expropiatoria, para acordar la expropiación que se pretende llevar a cabo, al amparo de lo dispuesto en los artículos 4.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL) y 109.1 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP).

-PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE APLICACIÓN AL ÁMBITO

- **Plan General de ordenación urbana de Vinaròs:** PGOU 2001 – Aprobado por la CTU en fecha 25/9/2001-BOP 25/10/2001
- **Modificaciones del PGOU que afectan al mismo con carácter general** (Modificaciones de normativa urbanística):

NÚM. MODIFICACIÓN	NOMBRE		F. APROBACIÓN (BOP)
MODIFICACIÓN N.º 3	1ª Modif. Ordenanzas Edificación	Pleno 9/01/2007	BOP – 01.01.2008
MODIFICACIÓN N.º 4	Patrimonio Municipal del Suelo-Disposición adicional e PGOU	CTU 6/4/2006	BOP - 27.04.2006
MODIFICACIÓN N.º 15	Modif. Ordenanza SNUC (CHARETTI)- usos en suelo no urbanizable	CTU 30/6/2009	BOP - 11.07.2009.
MODIFICACIÓN N.º 17	Modif. Ordenanzas (Bajo Cubierta)	Pleno 12/5/2009	BOP - 11.07.2009
MODIFICACIÓN N.º 19	de Usos en Planes Altos	Pleno 9/03/2011	BOP - 22.03.2011
MODIFICACIÓN N.º 22	Distancias suelo no Urbanizable Art 4.23 PGOU	CTU 03.10.2012	BOP – 6/10/2012
MODIFICACIÓN N.º 26	Artículo 7.15 PGOU – CREMATORIOS	Pleno 23/05/2013	BOP - 22.06.2013
MODIFICACIÓN N.º 27	Artículo 0.12 y 1.40 - PROVISIONALES EN FUERA DE ORDENACION	Pleno 23/05/2013	BOP - 20.06.2013
MODIFICACIÓN N.º 28	Artículo 4.9 del PGOU – PARÁMETROS DE USO RESIDENCIAL EN SNU	CTU 19.07.2013	BOP – 23/07/2013
MODIFICACIÓN N.º 36	Artículo 6.56, 6.57 y 7.13 del PGOU – USOS EN ZONAS INDUSTRIALES	Pleno 27/10/2016	BOP - 10/12/2016

La normativa urbanística del Plan general publicada en la web municipal contiene dichas modificaciones a modo de refundido:

<https://urbanisme.vinaros.es/ca/contenido/planejament-urbanistic-municipal>

- **Modificaciones del PGOU que afectan al ámbito el presente informe:**
Modificación puntual n.º 25 del PGOU- Aprobada por la CTU en fecha 05/12/2014 (BOP 23/12/2014)

-AFECCIONES

- De acuerdo con el **Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA)**, la edificación se encuentra situada en zona de peligrosidad 6 de inundación, tal y como muestra la siguiente imagen.

-La parcela se encuentra en el entorno de protección del Bien de Relevancia Local de la Ermita San Gregorio.

- La parcela se encuentra afectada en parte por la Zona de protección definida en el artículo 14 de la **LEY 38/2015 DE 29 DE SEPTIEMBRE DEL SECTOR FERROVIARIO**. En el proyecto se deberán observar las limitaciones establecidas en la citada ley y en el Reglamento que la desarrolla.

-RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS PARCELAS

El régimen urbanístico del suelo no urbanizable determinado por el Título IV del Libro II (Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programación) del TRLOTUP, y el título 4º del PGOU.

-Con carácter general debe decirse que el suelo no urbanizable de acuerdo con la legislación urbanística y el plan general, mantendrá los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeña.

-El artículo 211 del TRLOTUP y el Título IV del Plan regulan los usos y aprovechamientos que con

carácter excepcional se podrían autorizar en suelo no urbanizable. El artículo 213 del TRLOTUP regula las actuaciones promovidas por las administraciones públicas territoriales

En el caso que nos ocupa se trata de parcelas calificadas de conformidad con el artículo 6.2 del PGOU **como elementos dotacionales de la red estructural del PGOU por lo que les son de aplicación diferentes normas para la protección de las características y utilizaciones de los terrenos determinados en este:**

6.120 del PGOU: "(...)

CEMENTERIO

En el camino María Auxiliador, se califica como Sistema el Cementerio recinto actual y los terrenos que se reservan para su inmediata ampliación."

Así mismo dichas parcelas definidas en el plano como Ficha n.º 36 están sujetas al régimen descrito en la modificación puntual número 25 del PGOU. Aprobada por la CTU en fecha 5/12/2014 (BOP 23/12/2014)

De acuerdo con dicha modificación, estas parcelas dotacionales forman parte de **la red primaria adscrita a los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General.**

La citada modificación prevé la reserva y transferencia del aprovechamiento correspondiente a los propietarios de parcelas en la situación en la que se encuentra esta parcela , a los distintos sectores de suelo urbanizable , de acuerdo con lo descrito en el Artículo 3.3 del PGOU.:

"Artículo 3.3. Otros terrenos.

1. Los propietarios de los terrenos dotacionales urbanos de la Red Primaria o Estructural podrán:

a) Transferir su aprovechamiento subjetivo a una unidad de ejecución que tenga excedente de aprovechamiento suficiente para albergar la transferencia, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 2.29 de estas normas.

b) Ser objeto de expropiación. Los interesados pueden pedir la expropiación a los cinco años contados desde que se encuentran en esa situación urbanística. La Administración puede acordarla incluso antes cuando sea necesaria para la realización de obras públicas o ejecución de equipamientos.

c) Realizar una reserva de aprovechamiento de acuerdo con el art. 77 de la LRAU.

2. Los suelos dotacionales urbanizables de la red Primaria o Estructural (red viaria o equipamientos) internos a un sector de suelo urbanizable, se integrarán en la reparcelación de las Unidades de Ejecución del Plan Parcial del Sector. Cuando se trate de Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada se integrarán en el Proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se encuentren"

-La modificación puntual n.º 25 incorpora en su normativa el régimen jurídico de la adscripción de parcelas en esta situación añadido al artículo 3.11 del PGOU sobre la situación de los propietarios de terrenos que queden afectos a destino dotacional público, de la siguiente forma:

"1. Los propietarios de terrenos afectos a destino dotacional público incluidos en unidad de ejecución, participarán en las correspondientes operaciones de equidistribución (reparcelación), en igualdad de condiciones con los demás propietarios de la unidad.

2. Los propietarios de terrenos dotacionales urbanos necesarios para urbanizar parcelas urbanas, podrán acordar con los propietarios de dichas parcelas la realización de las actuaciones aisladas repartiendo el aprovechamiento de estas como convengan.

3. Los propietarios de terrenos de destino dotacional público en suelo urbano no incluidos en unidad de ejecución, si no alcanzan un acuerdo con la propiedad de las parcelas colindantes para la cesión al Ayuntamiento de aquellos terrenos a fin de urbanizar éstas de modo simultáneo a la edificación, bien a petición propia o por iniciativa municipal, serán incluidos en unidad de ejecución, para su posterior programación, delimitada por virtud del presente plan y que incluya tanto dichas parcelas como dichos terrenos dotacionales, siempre que ello sea técnicamente posible y que se cumpla lo previsto en el Art. 3.7 anterior, de modo que se garantice la urbanización de los terrenos y la justa distribución de los aprovechamientos.

4. Los propietarios de los terrenos dotacionales urbanos podrán también transferir su aprovechamiento subjetivo , definido en base a lo dispuesto en el art. 110.2.B del Reglamento de planeamiento) a una unidad de ejecución que tenga excedente de aprovechamiento suficiente para albergar dicha transferencia o bien al Ayuntamiento en base al aprovechamiento de esta en cualquier Unidad de Ejecución.

5. Ser objeto de expropiación. Los interesados pueden pedir la expropiación a los 5 años contados desde que el terreno tenga la calificación urbanística de suelo dotacional. La Administración podrá acordarlo antes cuando sea necesario para la realización de obra pública o ejercicio de equipamientos."

6. Régimen jurídico de la adscripción de suelos dotacionales.

PRIMERO. De conformidad con el artículo 107 de la Ley Urbanística Valenciana, a la entrada en vigor de la Modificación Puntual nº 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Vinaròs, los suelos calificados como dotaciones públicas adscritos a sectores de Suelo Urbanizable concretos, pendientes de desarrollo, se someterán al régimen urbanístico y estatuario del Suelo Urbanizable según Ley, y las determinaciones de planeamiento y gestión definidas por las fichas de los sectores del Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Vinaròs, a los que resulten adscritos.

SEGUNDO. De conformidad con el artículo 107 de la Ley Urbanística Valenciana, a la entrada en vigor de la Modificación Puntual nº25 del Plan General de Ordenación Urbana de Vinaròs, los propietarios de suelos calificados como dotaciones públicas no adscritos a sectores de Suelo Urbanizable concretos, pero para los que la Modificación Puntual haya previsto un aprovechamiento concreto de acuerdo con los usos dominantes definidos por el Plan, podrán solicitar del Ayuntamiento de Vinaròs la correspondiente reserva de aprovechamiento, para su posterior transferencia a los sectores de Suelo Urbanizable, pendientes de desarrollo, y sobre los que la Modificación Puntual no haya previsto todavía su adscripción.

La reserva de aprovechamiento se llevará a cabo con el régimen legal previsto por el artículo 186 de la Ley Urbanística Valenciana.

El titular de una reserva de aprovechamiento podrá solicitar su expropiación, cuando haya transcurrido más de tres años desde que se construyó la reserva.

TERCERO. En todo caso, cuando razones de interés general aconsejen la transmisión al dominio público de los terrenos con destino dotacional afectados por la Modificación Puntual nº 25 del Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento de Vinaròs podrá acordar motivadamente, en el marco de la formulación y aprobación de programas, ya sea por gestión directa o indirecta, la aprobación de bases particulares reguladoras del concurso para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable con suelos dotacionales adscritos.

En relación con los suelos dotacionales no adscritos, cuando razones de interés general aconsejen su transmisión al dominio público, el Ayuntamiento de Vinaròs podrá acordar motivadamente, en el marco de formulación y aprobación de programas, ya sea por gestión directa o indirecta, la aprobación de bases particulares reguladoras del concurso para el desarrollo del resto de los sectores de Suelo Urbanizable, que permita concretar dicha adscripción, siendo esta determinación criterio y objetivo urbanístico y territorial de las propuestas de planeamiento a formular, que tendrá que observar la ordenación que propongan."

-Así mismo la modificación puntual añade los apartados j) y K) al art. 6.107 del PGOU:

"Artículo 6.107. Tipos y categorías de las dotaciones y equipamientos.Mod. 25

El Plan diferencia, en función del régimen de usos asignables, los siguientes tipos y categorías de Sistemas:

- a) Administrativo. ZUDA
- b) Comunicaciones. ZUDC
- c) Docente y cultural ZUDD
- d) Espacio público ZUDE
- e) Infraestructura ZUDI
- f) Lúdico recreativo ZUDL
- g) Servicios ZUDS
- h) Sanitario asistencial ZUDSA
- i) Zona verde ZUDV

a) Los equipamientos y dotaciones destinados a servicios o uso público, colectivo o comunitario, de titularidad pública o de titularidad privada y de gestión pública o gestión privada se ejecutarán en los suelos que el plan general reserva para esta finalidad, sin perjuicio de la ubicación también de estos usos en todo tipo de suelo conforme con la reglamentación establecida para las zonas.

b) El suelo afectado para equipamiento o dotación será de titularidad pública. A la entrada en vigor del presente plan general, la parcela reservada para dotaciones que sean de titularidad privada y no esté incluido en una unidad de ejecución, plan de reforma interior o sector de suelo urbanizable deberá ser adquirido por la Administración en los plazos que la legislación vigente fije. A tal fin podrá:

- realizarse la cesión por parte de la propiedad.
- proceder a su expropiación por parte de la Administración.
- Transferir su aprovechamiento (en caso de existir) a cualquier otra parcela que sea de titularidad pública y lo pueda admitir.
- aplicar cualquier otro procedimiento previsto por la Ley (reserva de aprovechamiento)

Se fijará el aprovechamiento de una parcela dotacional de acuerdo con el aprovechamiento del entorno (excepto la incluida en unidades de ejecución o planes de reforma interior o sectores de suelo urbanizable, o áreas de reparto uniparcelarias que permitan materializar el aprovechamiento subjetivo del propietario, que tendrá el aprovechamiento tipo propio, siendo en cualquier caso inferior a 1,0 m²/m²s.

- c) las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuará a la de las edificaciones colindantes ajustándose en todo caso a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, al paisaje, a las condiciones ambientales que deberá respetar.*
- d) Cuando el equipamiento se sitúe en una manzana en la que se da cualquier otro tipo de uso o edificación (zona urbanística diferente), la edificación podrá adoptar las determinaciones que el plan general prevé para este otro uso.*
- e) Por lo general, no podrán sobrepasarse las determinaciones que el plan general prevé en la zona en la que se ubique. Se podrá redactar un estudio de detalle modificando alguna de estas determinaciones con las limitaciones que la legislación urbanística prevé.*
- f) Mientras el plan no se modifique deberá dedicarse al uso o usos concretos previstos por él, las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, paseo, circulación o transporte.
En los demás casos será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública, siempre que previo informe favorable municipal en el primer caso se adopte acuerdo expreso motivado por el órgano competente del este titular o destinatario del terreno y en el segundo medie acuerdo entre las administraciones interesadas.*
- g) Cuando un equipamiento fuese innecesario y el suelo no se afecte a otro equipamiento o mientras no se dedique al uso previsto pro el plan, dicho suelo podrá ser destinado a parques, zona verde o cualquier otro uso públicos o interés social.*
- h) Con carácter general todos los suelos destinados a dotacionales de titularidad pública o instituciones privadas de interés públicos sin ánimo de lucro tomará como referencia urbanística los parámetros expresados en la normativa de este plan. Sin perjuicio de lo anterior, el titular de la misma podrá justificar que es necesario para el interés público o en razón a las características propias de esta, otra configuración, volumétrica o altura y a tal efecto se redacte el oportuno Plan Especial.*
- i) También se podrán modificar las determinaciones generales, cuando así se determine expresamente en la ficha de características urbanísticas de los ámbitos de gestión y planeamiento.*
- j) Las superficies de suelo dotacional viario indicadas en la Modificación Puntual N.º 25 del PGOU, que formen junto con suelo de destino privado, un área de reparto uniparcelaria, serán objeto de cesión obligatoria para el supuesto caso de que se solicitare licencia de edificación, si no se haya iniciado el desarrollo del ámbito de actuación al que se adscribe.*
- k) Las plantaciones, instalaciones y construcciones, existentes sobre los suelos dotacionales que deban adscribirse a los disitntos ámbitos de actuación, pendientes de desarrollo, para su adquisisción, deberán ser indemnizadas de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones. El Ayuntamiento de Vinaròs podrá, de manera previa e independiente a la adscripción, incoar el correspondiente expediente a tal efecto. “*

-Los artículos 82 , 83 ,84, 87, 108, 109 ,110 y 113 del TRLOTUP establecen determinaciones relacionadas con el régimen urbanístico aplicable a estos suelos.

-A día de hoy, no se ha concretado la ubicación concreta del aprovechamiento correspondiente a los propietarios de la parcela.

-LEGITIMIDAD DE LA ELECCIÓN DEL SISTEMA EXPROPIATORIO

El destino público de la parcela previsto en el PGOU conlleva de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 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 la declaración de utilidad 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.

Así mismo se desprende de lo dispuesto en los artículos 108 y 109 del TRLOTUP:

Artículo 108. Legitimación de expropiaciones. *La aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La expropiación puede alcanzar solo a derechos limitativos del dominio o facultades específicas de este cuando sea innecesario extenderla a su totalidad.*

Artículo 109. Supuestos expropiatorios.

1. *La administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes. En el caso de expropiación para formar viales o nuevas dotaciones o equipamientos, los costes de la expropiación se podrán repercutir sobre las y los propietarios de toda parcela edificable a la que la actuación dote de la condición de solar.*

2. *También serán objeto de expropiación los terrenos y bienes cuando lo requiera la ampliación del patrimonio público de suelo.*

3. *En las actuaciones integradas y aisladas, procede la expropiación si la persona propietaria se abstiene de adherirse al programa de actuación y cuando la administración opte por la modalidad de expropiación en la gestión del suelo, en los supuestos previstos en este texto refundido.*

4. *El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación u otros incumplimientos de la función social de la propiedad previstos en este texto refundido, habilitará para la expropiación de la finca de la persona que incumple con deducción, en su caso, de hasta el cincuenta por cien de aprovechamiento que debería considerarse en el justiprecio de no concurrir tal circunstancia*

Tratándose de suelos que no dan condición de solar a parcelas edificables, no estando situadas en un ámbito de desarrollo ni previsto el sector concreto al que, de conformidad con lo dispuesto en la modificación 25 estaría adscrito el aprovechamiento que correspondería a los propietarios, cabe la expropiación como sistema para a la obtención de los mismos. **No obstante el aprovechamiento a adscribir a los sectores de planeamiento corresponderá el Ayuntamiento como beneficiario de la expropiación.**

Así, de conformidad con lo previsto en el art. 81.1 del TRLOTUP, "Quien sufrague el justiprecio expropiatorio de un terreno, puede reservarse su correspondiente aprovechamiento". Por otra parte, el apartado 5 del mismo art. establece lo siguiente:

"En las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo mediante expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones públicas de red primaria o secundaria, la parte expropiada podrá hacer reserva del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, tengan atribuidos, como pago del justiprecio, siendo dicha reserva de aplicación preferente al ámbito al que esté adscrita o funcionalmente vinculada la dotación pública en los términos previstos en la ley. De no ejercitar la parte expropiada esa opción, será la administración expropiante quien tenga derecho a materializar los aprovechamientos que, en su caso, se deriven de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario o propietaria inicial".

Por otra parte, el art. 112 del TRLOTUP prevé el contenido del expediente de expropiación y el procedimiento a seguir para su aprobación. También son de aplicación, con carácter supletorio, las siguientes normas:

- ArtS. 114 y 138 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (TRLS-76).

- Art. 202 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RGU).

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO EXPROPIATORIO Y DE LOS INMUEBLES A EXPROPIAR.

Localidad.- Municipio de Vinaròs

Ubicación.- Al Oeste del actual recinto del Cementerio Municipal. El ámbito en el que el PGOU prevé la ampliación del recinto actual del cementerio junto a la Ermita San Gregorio. De este ámbito el suelo cuya propiedad a día de hoy es de carácter particular son las parcelas catastrales 12138A028000030000RS y 12138A028000020000RE

Descripción y Valoración de los bienes a expropiar .- Los Bienes a Expropiar se encuentran ampliamente descritos en el Anexo I del presente proyecto. El anexo contiene también reportaje fotográfico de los bienes.
El Anexo I así mismo describe los criterios de la valoración de la que se desprenden las hojas de Aprecio que también forman parte del presente proyecto.

De estas se desprenden lo siguientes precios de la expropiación:

Parcela de ref. Catastral 12138A028000020000RE : 14.514,99Euros

Parcela de ref. Catastral 12138A028000030000RS : 49.151,20 Euros

2. HOJAS DE APRECIO INDIVIDUALIZADAS DE CADA FINCA

**EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA
POR EL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA
DE PARCELAS AFECTADAS POR LA AMPLIACIÓN DEL RECINTO DEL CEMENTERIO**

HOJA DE APRECIO PARA LA FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO

FICHA PROYECTO: **1**

TITULARIDAD:

Titular catastral:

NOMBRE	NIF/CIF
	NO CONSTA

Titularidad registral: NO CONSTA

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 112.1.c) del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, se formula la presente Hoja de justiprecio individualizada:

DATOS PARA LA FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO:

RUSTICA	Polígono: 28 Parcela: 2	Paraje:EL CEMENTERIO
REFERENCIA CATASTRAL	12138A028000020000RE	
DATOS REGISTRALES	No consta inmatriculada	
CARGAS	No constan	
SITUACIÓN URBANÍSTICA	Suelo no urbanizable con calificación urbanística ZUDS2- Suelo Dotacional Servicios (Cementerio) perteneciente a la red estructural de dotaciones.	

BIENES AFECTADOS

SUELO Unidades	
1.152,36 m ² sin cultivo agrícola, destinado a zona de acopio y tratamiento de tierras.	
AFECCIONES Unidades	
<ul style="list-style-type: none"> - 54,33 ml de muro de cierre de mampostería, de 30 cm de espesor, enfoscado a una cara, rematado con cerca metálica de simple torsión de altura 1,50 metros con postes cada 3,00 metros, sobre zócalo de bloques huecos de hormigón de 20 cm de altura. - 1 ud de puerta metálica corredera de 5,00 metros de anchura. 	

JUSTIPRECIO QUE FORMULA LA ADMINISTRACIÓN

CANTIDAD	CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€)	PARCIAL (€)	5% PREMIO AFECCIÓN (€)	TOTAL (€)
1.152,36 m2	Suelo sin cultivo agrícola, destinado a zona de acopio y tratamiento de tierras.	7,5764	8.730,74	436,54	9.167,28
54,33 ml	Muro de cerramiento de parcela, de mampostería de piedra con argamasa, de altura 1,30 metros, espesor 30 cm. Enlucido a una cara (cara exterior).	59,95	3.257,08	162,85	3.419,93
54,33 ml	Cerca metálica de simple torsión, altura 1,50 metros con postes cada 3,00 metros, sobre zócalo de bloques huecos de hormigón hormigón de altura 20 cm y espesor 20 cm., colocado sobre muro de cerramiento de mampostería.	24,59	1.335,97	66,80	1.402,77
1,00 ud	Puerta metálica corredera para acceso de vehiculos, de 5,00 metros de anchura útil y 2,00 metros de altura en acabado galvanizado, fabricada con bastidor de tubo de acero 60x40 y pilares 80x80 mm, panel rígido de malla electrosoldada. Con carril guia de rodamiento para cimentar, mastil soporte de rodamiento superior con rodillos de nylon, mastil tope con cierre de pletina en acero con hendidura para candado.	500,00	500,00	25,00	525,00
Teniendo en cuenta dichos conceptos, el justiprecio total suma					14.514,99
Total bien expropiado					14.514,99
TOTAL JUSTIPRECIO					14.514,99

En consecuencia, la Administración fija la adquisición de los bienes, derechos e indemnizaciones, en la cantidad de **CATORCE MIL QUINIENTOS CATORCE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (14.514,99 €)**.

CANTIDAD A PERCIBIR.....14.514,99 €

Vinarós a 26 de octubre de 2022

El representante de la Administración:

El técnico de la Administración:

Fdo: Guillermo Alsina Gilabert (Alcalde)

Fdo: José Fco. Sancho Alvarez

ACEPTO la valoración efectuada por la Administración según la Hoja de Aprecio, por la cantidad de **CATORCE MIL QUINIENTOS CATORCE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (14.514,99 €)** como justiprecio de los bienes y derechos afectados por la expropiación.

LUGAR Y FECHA

Firma de la Propiedad:

Fdo:

RECHAZO la valoración efectuada por la Administración según la Hoja de Aprecio, por la cantidad de **CATORCE MIL QUINIENTOS CATORCE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (14.514,99 €)** como justiprecio de los bienes y derechos afectados por la expropiación, reservándome el derecho de hacer las alegaciones pertinentes para justificar mi valoración y aportar las pruebas oportunas.

LUGAR Y FECHA

Firma de la Propiedad:

Fdo:

**EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN FORZOSA
POR EL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA
DE PARCELAS AFECTADAS POR LA AMPLIACIÓN DEL RECINTO DEL CEMENTERIO**

HOJA DE APRECIO PARA LA FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO

FICHA PROYECTO: **2**

TITULARIDAD:

Titular catastral:

NOMBRE	NIF/CIF
[REDACTED]	No consta

Titularidad registral:

NOMBRE	NIF/CIF
[REDACTED]	73.349.017-Q no consta

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 112.1.c) del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, se formula la presente Hoja de justiprecio individualizada:

DATOS PARA LA FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO:

RUSTICA	Polígono: 28 Parcela: 3	Paraje:EL CEMENTERIO
REFERENCIA CATASTRAL	12138A028000030000RS	
DATOS REGISTRALES	Finca: 1846, Tomo: 1003, Libro: 334 de Vinaròs, Folio: 64, Inscip: 4 ^a	
CARGAS	No constan	
SITUACIÓN URBANÍSTICA	suelo no urbanizable con calificación urbanística ZUDS2- Suelo Dotacional Servicios (Cementerio) perteneciente a la red estructural de dotaciones.	

BIENES AFECTADOS

SUELO Unidades	
4.972,30 m ² sin cultivo agrícola, destinado a zona de acopio y tratamiento de tierras.	
AFECCIONES Unidades	
- 74,88 ml de muro de cierre de mampostería, de 30 cm de espesor, enfoscado a una cara, rematado con cerca metálica de simple torsión de altura 1,50 metros con postes cada 3,00 metros, sobre zócalo de bloques huecos de hormigón de 20 cm de altura sin enlucir. - 114,20 ml de cerca metálica de simple torsión de altura 1,50 metros con postes cada 3,00 metros, sobre zócalo de bloques huecos de hormigón de altura 20 cm de altura, sin enlucir.	

JUSTIPRECIO QUE FORMULA LA ADMINISTRACIÓN

CANTIDAD	CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€)	PARCIAL (€)	5% PREMIO AFECCIÓN (€)	TOTAL (€)
4.972,30 m2	Suelo sin cultivo agrícola, destinado a zona de acopio y tratamiento de tierras.	7,5764	37.672,13	1.883,61	39.555,74
74,88 ml	Muro de cerramiento de parcela, de mampostería de piedra con argamasa, de altura 1,30 metros, espesor 30 cm. Enlucido a una cara (cara exterior).	59,95	4.489,06	224,45	4.713,51
74,88 ml	Cerca metálica de simple torsión, altura 1,50 metros con postes cada 3,00 metros, sobre zócalo de bloques huecos de hormigón hormigón de altura 20 cm y espesor 20 cm., colocado sobre muro de cerramiento de mampostería.	24,59	1.841,30	92,07	1.933,37
114,20 ml	Cerca metálica de simple torsión, altura 1,50 metros con postes cada 3,00 metros, sobre zócalo de bloques huecos de hormigón de altura 20 cm y espesor 20 cm.	24,59	2.808,18	140,41	2.948,59
Teniendo en cuenta dichos conceptos, el justiprecio total suma					49.151,20
Total bien expropiado					49.151,20
TOTAL JUSTIPRECIO					49.151,20

En consecuencia, la Administración fija la adquisición de los bienes, derechos e indemnizaciones, en la cantidad de: **CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y UN EUROS CON VEINTE CENTIMOS (49.151,20 €)**

CANTIDAD A PERCIBIR.....49.151,20 €

Vinaròs a 26 de octubre de 2022

El representante de la Administración:

El técnico de la Administración:

Fdo: Guillermo Alsina Gilabert (Alcalde)

Fdo: José Fco. Sancho Alvarez

ACEPTO la valoración efectuada por la Administración según la Hoja de Aprecio, por la cantidad de **CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y UN EUROS CON VEINTE CENTIMOS (49.151,20 €)** como justiprecio de los bienes y derechos afectados por la expropiación.

LUGAR Y FECHA

Firma de la Propiedad:

Fdo:

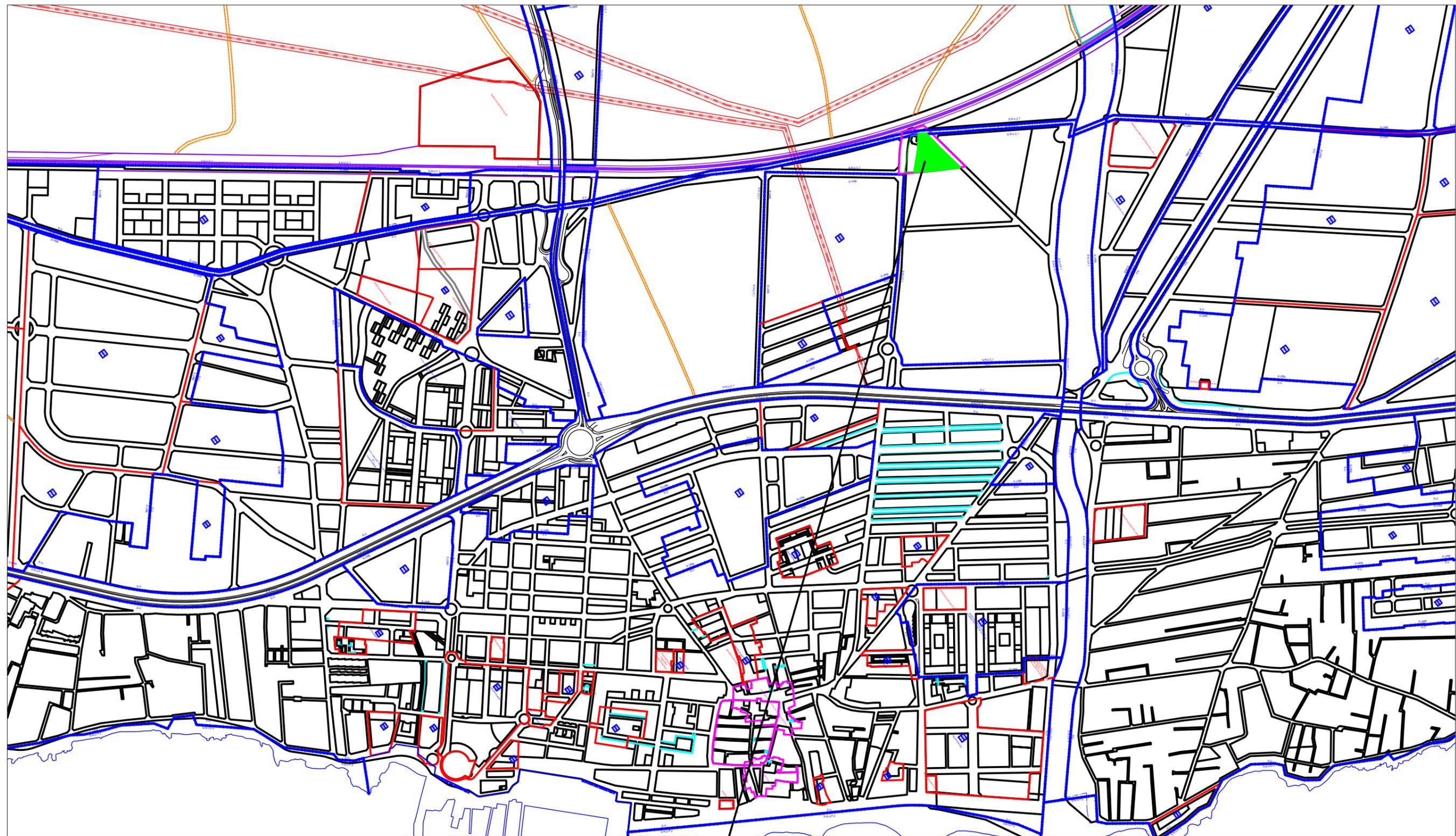
RECHAZO la valoración efectuada por la Administración según la Hoja de Aprecio, por la cantidad de **CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y UN EUROS CON VEINTE CENTIMOS (49.151,20 €)** como justiprecio de los bienes y derechos afectados por la expropiación, reservándome el derecho de hacer las alegaciones pertinentes para justificar mi valoración y aportar las pruebas oportunas.

LUGAR Y FECHA

Firma de la Propiedad:

Fdo:

3. PLANOS



SITUACION



URBANISME / INFRAESTRUCTURES

EXPEDIENTE DE EXPROPIACION DE PARCELAS PARA LA AMPLIACION DEL CEMENTERIO MUNICIPAL

EL EQUIPO REDACTOR

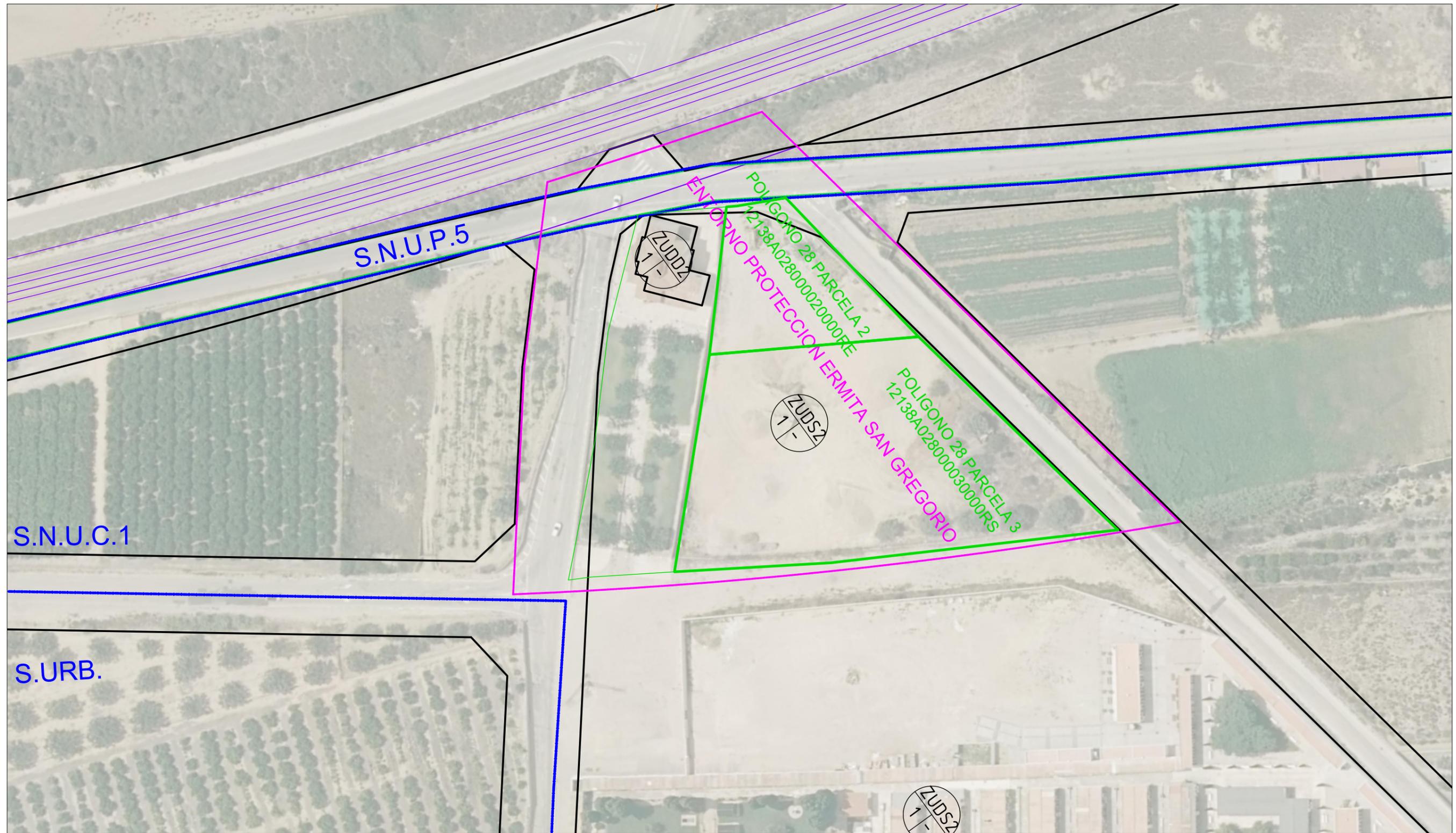
ANA N. ARNAU PALTOR
ARQUITECTA

SITUACION

ESCALA = 1/10.000
FECHA = JUNIO 2022

PLANO
Nº

1



EMPLAZAMIENTO



URBANISME / INFRAESTRUCTURES

EXPEDIENTE DE EXPROPIACION DE PARCELAS PARA LA AMPLIACION DEL CEMENTERIO MUNICIPAL

EL EQUIPO REDACTOR

EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº

ANA N. ARNAU PALTOR
ARQUITECTA

ESCALA = 1/1.000
FECHA = JUNIO 2022

2

**ANEXO I.-INFORME DE VALORACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS AFECTADOS
EN LAS PARCELAS 2 Y 3 DEL POLÍGONO 28 SITUADAS EN LA PARTIDA
“CEMENTERIO” DEL TERMINO MUNICIPAL DE VINARÒS**
