



|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Referencia:         | 2024/00014432B              |
| Procedimiento:      | Expropiaciones urbanísticas |
| Persona interesada: | URBANIZADORA PLANA BAIXA SA |
| Representante:      | FRANCISCO GASCON RIBES      |
| Urbanisme (MSOS)    |                             |

## INFORME TÉCNICO

### INFORME TÉCNICO

A la vista de la solicitud del departamento de Urbanismo a la técnico que suscribe a través de la plataforma digital, con número de referencia de expediente el que figura en el encabezamiento, todo ello en relación con la confección de un informe técnico sobre el proyecto de expropiación de julio 2025 de la c/Herbés que concreta algunos aspectos del proyecto de expropiación presentado en julio de 2024, de todo lo cual se informa:

### INFORME

El proyecto de expropiación por tasación conjunta para la obtención de terrenos del vial público denominado Calle Herbés, de Vila-real, elaborado por el arquitecto José Ignacio García Campá tiene por objeto obtener los terrenos necesarios para la ejecución de las determinaciones de los documentos de planeamiento siguientes:

- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE VILA-REAL, UNIDADES DE EJECUCIÓN 2,3,8,9,71, I-18, I-19, I-22, I-23, I-24, I-25, I-26 e I27 DEL SUELO INDUSTRIAL HOMOLOGADO A LA LRAU, aprobado definitivamente el 26 de mayo de 2008, por el Pleno del Ayuntamiento de Vila-real y
- TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN MODIFICADO NÚM. 1 DE LAS UE 1 A 9 y 69 a 72 EN SUELO URBANO Y U.E. I-1 A I-32 EN SUELO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE VILA-REAL ("POLÍGONO INDUSTRIAL DE LA CARRETERA VILA-REAL-ONDA"), documento resultado de introducir en él las correcciones adoptadas en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Vila-real, de 4 de octubre de 2022,

toda vez que las dimensiones y características de la calle Herbés, tal como resulta del Proyecto de Reparcelación para el desarrollo de las unidades de ejecución 3, 6 e I-19 del suelo homologado de Vila-real (PAI Carretera de Onda) aprobado el 25 de febrero de 2008, no se ajusta a aquéllas.

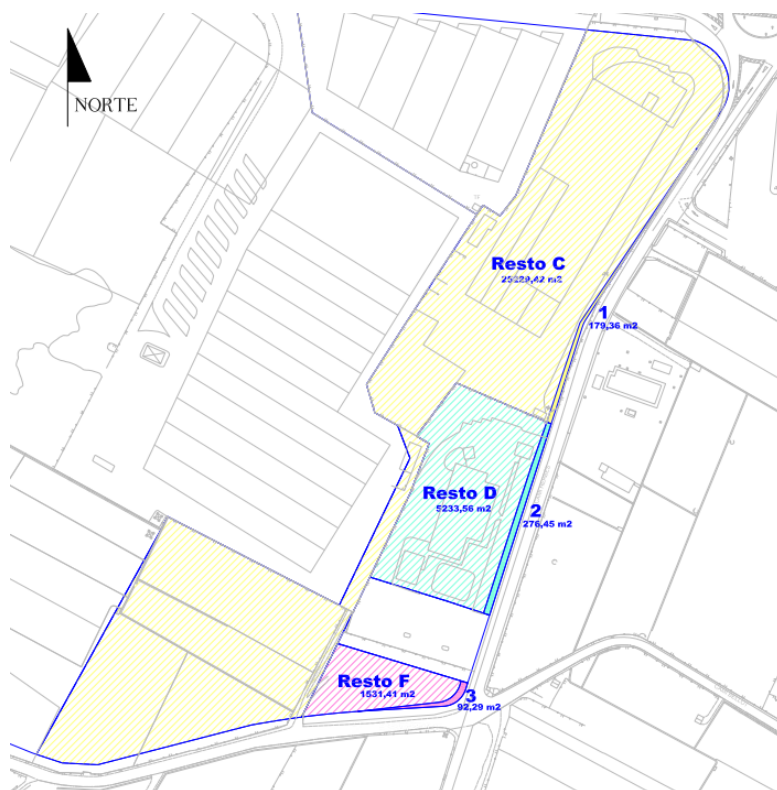
El Proyecto de Expropiación se redacta para obtener las porciones que se indican en el cuadro que se inserta a continuación de las parcelas resultantes C, D y F del citado Proyecto de Reparcelación, colindantes las tres a la calle Herbés, situadas en el ámbito de las unidades de ejecución I-19 y 3:





## Ajuntament de Vila-real

| Nº ord. | Parcela | F.registral | Propietario   | Sup. registral | Sup. a expropiar |
|---------|---------|-------------|---|----------------|------------------|
| 1       | C       | 76869       | UNISISTEMS SA<br>**2083***  | 25.408,78 m2   | 179,36 m2        |
| 2       | D       | 76870       | EMPRESA NNAL. DE GAS SA<br>**8294***  | 5.510,01 m2    | 276,36 m2        |
| 3       | F       | 76872       | MARÍA CARMEN CARDA BATALLA<br>**9315***<br>MANUEL CARDA BATALLA<br>**9432***<br>MARÍA JESÚS CARDA BATALLA<br>**7910***<br>MARÍA ISABEL CARDA BATALLA<br>**7990*** | 1.623,70 m2    | 92,29 m2         |



La declaración de utilidad pública y del interés social, a los efectos de la expropiación que tiene por objeto este Proyecto, deriva de la aprobación de los documentos de planeamiento anteriormente mencionados, que califican como vial público las porciones de terreno objeto de expropiación.

En este orden de cosas, el artículo 108 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, en adelante LOTUP, dispone:

“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.”





## Ajuntament de Vila-real

Asimismo, 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 establece en su apartado 2 que “La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará 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.”

Será beneficiario de la expropiación el Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada, URBANIZADORA PLANA BAIXA SA, para cuya ejecución, que a él incumbe, son necesarios los terrenos objeto de la misma.

La fijación de precios razonada se realiza en el proyecto, según dice, en base al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, según su última redacción publicada el 17 de enero de 2018 y Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Decir que Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo ha sido sustituido por el actual 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. No obstante, la mención de esta normativa derogada no es causa de que el proyecto incumpla la normativa vigente.

Así, la valoración se realiza conforme al artículo 22 del Reglamento de valoraciones, “Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.”

Al respecto del momento al que han de referirse las valoraciones, en atención al artículo 34.2.b) del RDL 7/2015, las valoraciones se entienden referidas, 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.

Dado que el proyecto presentado en julio de 2025 reproduce la valoración contenida en el proyecto presentado en junio de 2024, procede actualizar el valor de las expropiaciones con el porcentaje de variación del IPC entre junio de 2024 y el momento de su publicación, siendo este porcentaje el 2,3% (último publicado junio 2025). En consecuencia, a continuación se detallan los valores de expropiación actualizados:

| Nº ord. | Parcela | F.registral | Propietario   | Valor actualizado (2,3% incr. IPC) | 5% premio afección | Valoración total actualizada |
|---------|---------|-------------|---|------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| 1       | C       | 76869       | UNISISTEMS SA<br>**2083***  | 4.932,60 €                         | 246,63 €           | 5.179,23 €                   |
| 2       | D       | 76870       | EMPRESA NNAL. DE GAS SA<br>**8294***  | 15.407,30 €                        | 770,37 €           | 16.177,67 €                  |
| 3       | F       | 76872       | MARÍA CARMEN CARDA BATALLA (25%)<br>**9315***<br>MANUEL CARDA BATALLA (25%)<br>**9432***<br>MARÍA JESÚS CARDA BATALLA (25%)<br>**7910***<br>MARÍA ISABEL CARDA BATALLA (25%)<br>**7990*** | 2.663,35 €                         | 133,17 €           | 2.796,52 €                   |
| TOTAL   |         |             |   |                                    |                    | 24.153,41 €                  |





**Ajuntament de Vila-real**

## **CONCLUSIÓN-RESUMEN**

El documento "Proyecto de expropiación por tasación conjunta para la obtención de terrenos del vial público denominado Calle Herbés, de Vila-real" y sus determinaciones se ajustan a la legislación urbanística autonómica, a las leyes del suelo y de expropiación estatales y al planeamiento municipal vigente, por lo que éste **se informa favorablemente**, con la salvedad de la actualización de precios.

Lo que se informa a los efectos oportunos,

