



PROYECTO DE EXPROPIACIÓN PARA EL ENSANCHE DE LA CALZADA ACTUAL DE LA CARRETERA DEL GRAU, CON DESTINO A LA EJECUCIÓN DE UN CARRIL BICI Y PASO PEATONAL.

DIRECTOR DEL PROYECTO: RAMÓN MIRAVET AYMERICH. ARQUITECTO MUNICIPAL
ASISTENCIA TÉCNICA: JOSÉ RICART BORJA. INGENIERO TÉCNICO EN TOPOGRAFÍA

Julio 2018



ÍNDICE

MEMORIA	1
1 ANTECEDENTES.	1
1.1 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.	1
1.2 DOCUMENTO DE EDUSI/FEDER. APLICACIÓN PRESUPUESTARIA.	4
2 OBJETIVO Y CONTENIDO DEL PROYECTO.	7
3 LEGITIMACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN. LEGISLACIÓN APLICABLE	8
4 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN.	8
4.1 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	8
4.2 CARACTERÍSTICAS EDAFOLÓGICAS	8
4.3 CARACTERÍSTICAS AGRONÓMICAS DE LAS FINCAS	9
4.4 MEDIO SOCIO - ECONÓMICO	9
4.5 CARACTERÍSTICAS SOCIO - ECONÓMICAS	9
4.6 ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN	9
5 TIPOS DE AFECCIONES	13
5.1 EXPROPIACIÓN DEFINITIVA	13
5.2 IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO	14
5.3 OCUPACIONES TEMPORALES	14
6 RELACIÓN DE FINCAS Y TITULARES. REGISTRO DE PARCELAS.	15
7 CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	15
7.1 MOMENTO DE LA TASACIÓN	15
7.2 METODOLOGÍA	16
7.2.1 VALORACIÓN DEL SUELO	16
7.2.2 VALORACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	21
7.2.3 VALORACIÓN DE LAS OCUPACIONES TEMPORALES	21
7.2.4 VALORACIÓN DE OTROS SERVICIOS.	21
7.2.5 PREMIO DE AFECCIÓN	22
8 JUSTIFICACIÓN DEL CUADRO DE PRECIOS DEL SUELO Y VUELO.	22
8.1 CONSIDERACIONES GENERALES	22
8.2 VALORACIÓN POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS DERIVADAS DE LA EXPLOTACIÓN	24
8.2.1 TASA DE CAPITALIZACIÓN	24
8.2.2 CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	25



8.3	CORRECCIÓN POR FACTOR DE LOCALIZACIÓN	31
8.4	VALOR CORREGIDO	35
8.5	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN SEGÚN VARIEDAD Y ESTADO.	36
8.6	VALORACIÓN ARBOLADO ORNAMENTAL Y PAISAJÍSTICO	38
9	HOJAS DE APRECIO INDIVIDUALIZADO DE CADA FINCA	41
10	RESUMEN VALORACIÓN TOTAL CONJUNTA	64
PLANOS		67
1	PLANO N.º 1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.	67
2	PLANO N.º 2.- CATASTRAL. RELACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS.	67
3	PLANO N.º 3.- EXPROPIACIÓN, SERVIDUMBRE DE PASO Y OCUPACIÓN.	67
4	PLANO N.º 4.- EXPROPIACIÓN COORDENADAS DE PUNTOS	67
ANEXOS		84
1	ANEXO I.- RELACIÓN DE FINCAS Y TITULARES.	84
2	ANEXO II.- FICHAS CATASTRALES	131
3	ANEXO III.- CERTIFICADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD	203
4	ANEXO IV.- LISTADO DE PUNTOS DE EXPROPIACIÓN	322
4.1	LISTADOS POR PARCELA	322
4.2	LISTADOS POR ZONAS	326



MEMORIA

1 ANTECEDENTES.

1.1 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de junio de 2018 se aprobó la **modificación puntual número 41 del Plan General de Borriana**.

En virtud de dicha modificación, se califican como suelo dotacional de comunicaciones - viario público- los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección necesarios para el ensanche de la calzada actual de la carretera del Grau, comprendida entre la avenida Unión Europea y la avenida de la Constitución, para la ejecución de un carril bici y de un paso peatonal en el citado tramo. Consecuentemente, en relación con el Plan General vigente, aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Publicas de la Generalitat Valenciana de fecha 21 de abril de 1995, los terrenos afectados se mantienen en la zona urbanística de protección de infraestructuras y dominios públicos del suelo no urbanizable (código SNU-PD), franja de 18 m.

La carretera del Grau en la actualidad tiene las siguientes secciones:

- Zona de la carretera del Grau incluida en el ámbito de Novenes de Calatrava (Sector SUR-R-5), desde la avenida Vicente Cardenal Tarancón hasta la avenida Unión Europea, con una longitud aproximada de 550,00 m. Dispone de una sección transversal de 25,00 m, compuesta por 3,00 m de acera +5,00 m de vial de servicio +3,50 m de medianera destinada a zona verde +8,50 m de calzada de doble sentido de circulación y arcén a ambos lados + 5,00 m de acera destinada a carril bici (1,90 m) y zona peatonal (2,80 m). No es objeto de modificación.

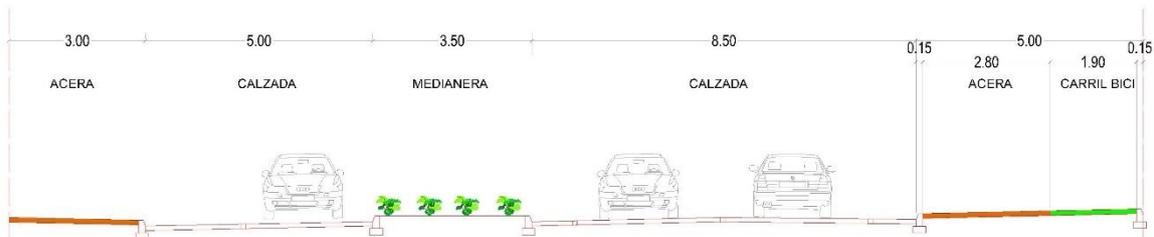


Ilustración 1.- Sección actual carretera del Grau zona Novenes de Calatrava.

- Tramo de la carretera del Grau entre la avenida Unión Europea y la avenida Vicente Cañada Blanch, tiene una longitud aproximada de 1.070 m y dispone de una sección transversal de 8 m; la carretera se encuentra rodeada de terrenos agrícolas excepto en puntos singulares, donde se encuentran parcelas con una edificación en su interior y valladas con un murete y una tela de simple torsión. La sección transversal de la carretera está compuesta por:
 - 1,00 m de arcén.
 - 6,00 m de calzada de doble sentido de circulación.
 - 1,00 m de arcén.

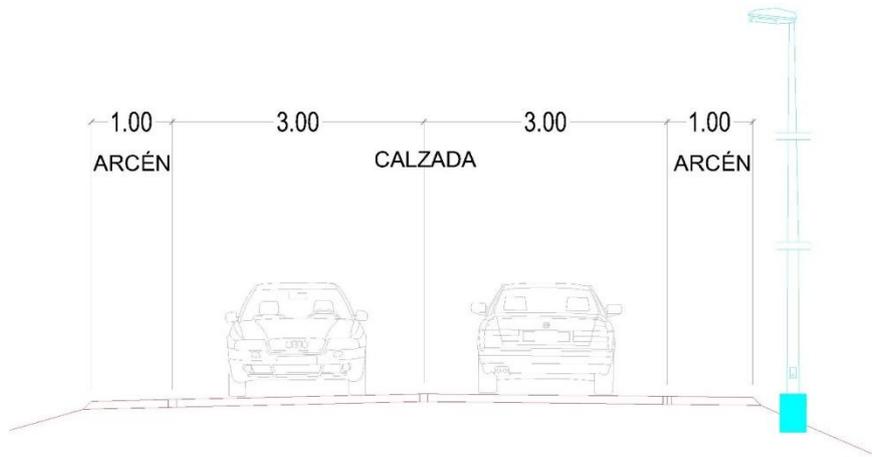


Ilustración 2.- Sección actual Carretera del Grau entre la avenida Unión Europea y la avenida Vicente Cañada Blanch.

- Tramo de la Carretera del Grau entre la avenida Vicente Cañada Blanch y la calle Maestro Rodrigo, cuyo margen suroeste fue desarrollado por el Sector Camí del Grau (Sector NPR-2 o SUR-R.4); se trata de una zona urbanizada, aunque carece de acera en el margen nordeste. La carretera en este tramo tiene una longitud aproximada de 120 m y dispone de una sección transversal de 20,60 m, compuesta por:
 - 4,00 m de acera.
 - 2,00 m de carril bici.
 - 5,80 m de aparcamiento.
 - 6,20 m de calzada de doble sentido de circulación.
 - 1,00 m de arcén.
 - 1,60 m de cuneta.

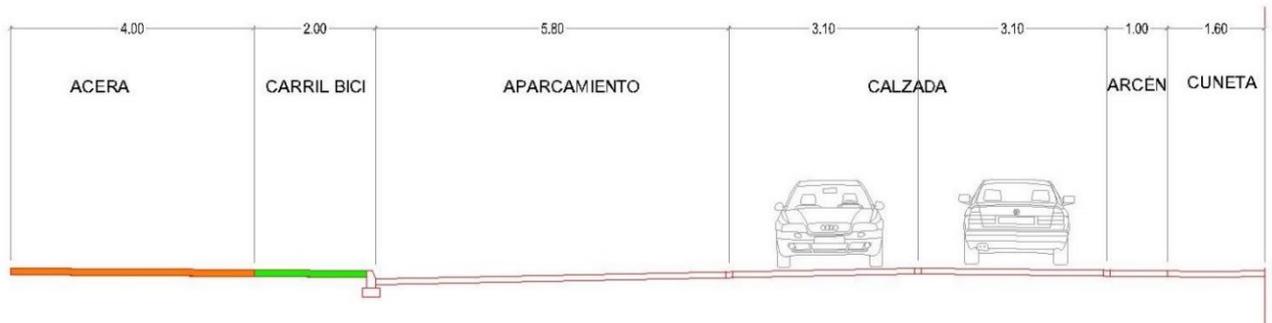


Ilustración 3.- Sección carretera del Garo entre avda. Vicente Cañada Blanch y c/ Maestro Rodrigo.

- Tramo de la carretera del Grau entre la calle Maestro Rodrigo y la avenida Constitución, cuyo margen suroeste fue desarrollado por la Unidad de Ejecución A-2 del suelo urbano. Asimismo, este tramo carece de acera en el margen nordeste. Tiene una longitud aproximada de 66,35 m y dispone de una sección transversal de 14,15 m, compuesta por:
 - 3,35 m de acera.
 - 2,05 m de aparcamiento.
 - 6,10 m de calzada de doble sentido de circulación.



viandantes, con el consiguiente riesgo para la seguridad de estos/estas.

1.2 DOCUMENTO DE EDUSI/FEDER. APLICACIÓN PRESUPUESTARIA.

La presente actuación se encuadra en el objetivo temático O.T. 4 ECONOMÍA BAJA EN CARBONO, objetivo estratégico O.E. 4.5.1 MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE y actuación A.4 CARRIL BICI-PEATONAL CASCO URBANO-GRAU del Plan de Implementación de Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado en el Área Urbana de Borriana (EDUSI/FEDER), según acuerdo del Ayuntamiento Pleno en fecha 11 de enero de 2016 y que ha sido aprobada para su cofinanciación mediante el Programa Operativo de Crecimiento Sostenible FEDER 2014-2020 por resolución de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos de 12 de diciembre de 2016 (BOE n.º 301, de 14 de diciembre de 2016). El presupuesto para esta actuación se cifra en la cantidad total de 750.000 € (IVA incluido).

Aplicación presupuestaria: 2018 S 02 1531 60000004

Denominación: EDUSI. Expropiación carril bici carretera del Grao.



OBJETIVO TEMÁTICO 4: favorecer el paso a una economía de bajo nivel de emisión de carbono en todos los sectores.

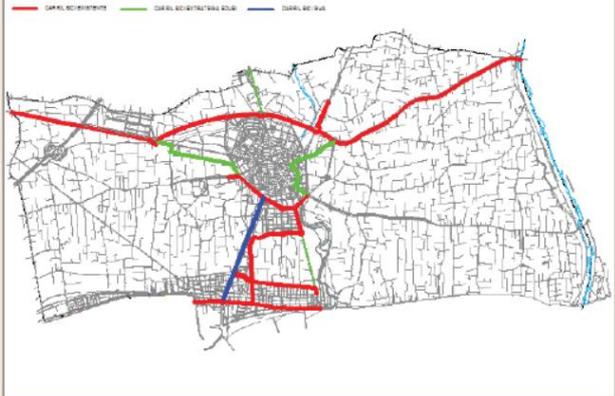
prioridad de inversión 4e (pio405): fomento de estrategias de reducción del carbono para todo tipo de territorio, especialmente las zonas urbanas, incluido el fomento de la movilidad urbana multimodal sostenible y las medidas de adaptación con efecto de mitigación.

OBJETIVO ESPECÍFICO 040e5. (OE040501): Fomento de la movilidad urbana sostenible: transporte urbano limpio, transporte colectivo, conexión urbana-rural, mejoras en la red viaria, transporte ciclista, peatonal, movilidad eléctrica y desarrollo de sistemas de suministro de energías limpias.

ACTUACIÓN A4. CARRIL BICI-PEATONAL CASCO URBANO-GRAO Y CONEXIONES	
CALENDARIO DE REALIZACIÓN:	Inicio: Enero 2019 Finalización: Diciembre 2022
AUTORIDAD COMPETENTE:	Ayuntamiento de Borriana Concejalía Servicios Públicos, Vía Pública, Cementerio, Pesca, Zona Marítima y Santa Bárbara Concejalía de Urbanismo, Actividades y Medio Ambiente
BENEFICIARIOS:	Habitantes del municipio de Borriana Usuarios de bicicleta de otros municipios
OBJETIVOS:	Implantación de carril bici como medio de integración y apertura de la zona del Grao con el núcleo urbano así como otras conexiones en el núcleo urbano. Se desarrollaran vías ciclistas urbanas así como los elementos viarios necesarios para facilitar la movilidad en bicicleta (aparcamientos, recarga de bono-bici...) y permitir la coexistencia de infraestructuras para el peatón. Protección del medio ambiente reduciendo las emisiones de CO ₂ y mitigando el efecto invernadero
ÁMBITO DE ACTUACIÓN:	Municipio de Borriana
DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN:	Acondicionamiento de la calle Camí del Grao, CV-1860, de forma que quede conectado el núcleo urbano con el Grao de Borriana. Se habilitará un carril bici y un paseo peatonal juntos y al mismo nivel. Teniendo en cuenta las características de la infraestructura viaria es necesaria la expropiación de 4 metros para posibilitar la actuación.





	 <p>Acondicionamiento de la Avenida de Nules, Avenida Juan Bautista Sanmartín, Partida Alquerías, Avenida de Almassora, Avenida de Transporte. En función del viario actual se aprovecharán los recursos existentes en éste o se adecuará a su uso (instalación de slurry en calzada y aceras, pintado de bandas y del carril bici, instalación de señales en la ciclo ruta...)</p> <p>Señalar que existe un convenio entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento por el que se va a actuar sobre la sección de la Avenida Jaime Chicharro, que conecta el pueblo con el Puerto, para modificar la sección e incluir un paseo peatonal y un carril bici. Con todo ello la trama de movilidad sostenible quedaría compacta, formando un anillo que cerraría el municipio.</p>
	 <p>— CARRIL BICI EXISTENTE — CARRIL BICI EXTRATEGIA EDUSI — CARRIL BICI GVA</p>
<p>INDICADORES PRODUCTIVIDAD:</p>	<p>E008: Longitud de pistas para bicicletas y senderos (km)</p>
<p>OBSERVACIONES:</p>	<p>Actuación vinculada con el objetivo específico O.E. 090b2</p>





2 OBJETIVO Y CONTENIDO DEL PROYECTO.

El Proyecto tiene por objeto la expropiación de los terrenos de ampliación de la carretera del Grau entre la avenida Unión Europea y la avenida Constitución, descritos en la modificación número 41 del Plan General de Borriana, para la implantación de un carril bici y un paso peatonal.

Considerando la necesidad pública de proceder a la urbanización señalada y habida cuenta la falta de disponibilidad de los terrenos afectos, se procede a la formulación del presente Proyecto de Expropiación junto con el "Proyecto de Implantación carril bici y paseo peatonal. Carretera Burriana – Grau" correspondiente. Tal y como se ha dicho, la totalidad de la superficie se halla clasificada como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y dominios públicos (código SNU-PD) y calificada como suelo dotacional de comunicaciones.

Conforme a lo establecido en el artículo 103.1 de la LOTUP, el Ayuntamiento de Burriana, como administración actuante, puede optar a la expropiación de los terrenos dotacionales previstos en los planes, por el procedimiento de tasación conjunta, de acuerdo con el artículo 105 de la LOTUP.

Al efecto, de acuerdo con el *artículo 106* de la *LOTUP*, el Proyecto consta de Memoria que contiene la documentación referente a la determinación del ámbito, la identificación de titulares de bienes y derechos afectados cuya expropiación, ocupación temporal y/o servidumbre es estrictamente necesaria para la correcta ejecución de las obras contempladas en el Proyecto de Implantación, y la descripción de estos. Por lo tanto, se incluyen los planos de las relaciones concretas e individualizadas de bienes y derechos afectados, listado de coordenadas de los vértices y la relación de propietarios, término municipal, parcela, polígono, cultivo y superficie afectada en expropiaciones, ocupaciones temporales, y servidumbres de paso para telecomunicaciones. El contorno exterior de la zona expropiada se define como una poligonal definida por vértices de coordenadas X e Y, para su posterior replanteo sobre el terreno. Se adjuntan dichas coordenadas de los vértices, identificados por números correlativos de forma independiente para cada plano de expropiación. Los planos y datos catastrales empleados son los facilitados por la Dirección General del Catastro.

Además, conforme a la clasificación y calificación urbanística de los terrenos como suelo no urbanizado, los criterios utilizados para fijar y, en su caso, para establecer las demás indemnizaciones que procedan.

Asimismo, se incorporan al proyecto las Hojas de Aprecio individualizadas que contienen la valoración relativa a cada una de las fincas.



3 LEGITIMACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN. LEGISLACIÓN APLICABLE

La mera publicación del contenido del acuerdo de aprobación de la modificación núm. 41 del Plan General de Borriana, con su determinación explícita del servicio público a desarrollar, y la delimitación del ámbito de expropiación que se define en este Proyecto, implica 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, conforme a los artículos 42.2 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 102 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP).

LEGISLACIÓN APLICABLE.

El régimen jurídico de las expropiaciones es el establecido fundamentalmente en la:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954 y su Reglamento, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957.

En materia de valoración de suelo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106.1.b de la LOTUP, son de aplicación los preceptos legales específicos contenidos 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 (TRLSRU).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS).

4 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN.

A continuación, se van a definir las características principales de la zona y el ámbito de expropiación.

4.1 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

La zona donde se hallan situadas las fincas se puede considerar, a efectos climatológicos, como de condiciones excelentes, al igual que el resto de la comarca de la Plana, para el cultivo de cítricos, a 10 metros de altitud hacia el mar sin riesgo de heladas puntuales en invierno.

4.2 CARACTERÍSTICAS EDAFOLÓGICAS

El tipo de suelo de las fincas es de formación cuaternaria formado por sedimentación de materiales arrastrados por el río Anna que vierten aguas al mar.

El suelo agrario de las parcelas se encuentra totalmente llano ya que hasta hace pocos años se regaban "a manta". Las fincas presentan una pendiente media del 1%



de Oeste a Este.

Se trata de un suelo cuaternario formado a lo largo de los años, con buena calidad agronómica desde el punto de vista edafológico.

4.3 CARACTERÍSTICAS AGRONÓMICAS DE LAS FINCAS

Predomina en el entorno el suelo agrícola con cultivos de regadío fundamentalmente cítricos, pequeños huertos de cítricos con gran profusión de edificaciones en diseminado. Los cítricos, principalmente naranjos, generalmente plantaciones jóvenes, con marcos de plantación entre 5-6 x 5-6 m, en buen estado fitosanitario y con los cuidados necesarios. Algunas parcelas han sido arrancadas o abandonadas.

4.4 MEDIO SOCIO - ECONÓMICO

El nivel de renta en la zona puede considerarse como medio.

El entorno de las fincas a valorar es, asimismo, rústico o rural dentro del Suelo No Urbanizable. El aprovechamiento fundamental de las explotaciones del entorno de las fincas objeto del presente proyecto es el de agrios de regadío.

El núcleo de aprovisionamiento de mano de obra, materias primas (abonos, semillas, etc) es Borriana. La comunicación de las fincas es buena, a través de la propia carretera del Grau a la que hacen fachada que conecta de forma directa con la red local y autonómica. El equipamiento de Borriana es completo en relación a centros sanitarios, docentes, deportivos, culturales, comerciales, religiosos, etc. Como infraestructuras importantes en la zona hay que destacar la propia carretera del Grau, las carreteras CV-18, CV-185, CV-222, la N-340 y la Autopista AP-7.

4.5 CARACTERÍSTICAS SOCIO - ECONÓMICAS

Desde el punto de vista socio-económico la valoración de las fincas rústicas de la zona de la valoración debe contemplar como parámetros fundamentales: situación respecto de los núcleos de población; accesibilidad a la red viaria y a los núcleos de población; disponibilidad de agua de riego; tamaño de las explotaciones (al respecto, debe hacerse la consideración de que la superficie media de las fincas afectadas es de 2.721 m², hallándose estas fuera del mercado, puesto que actualmente este se sitúa en el orden de 20 hanegadas); infraestructuras: riego, caminos, etc.; elementos singulares: emplazamiento, edificaciones en diseminado, etc.

4.6 ÁMBITO DE EXPROPIACIÓN

La zona a expropiar se desarrolla por el margen este de la carretera del Grau, en el tramo comprendido entre la avenida Unión Europea hasta el camino de la Ermita "Mare de Déu de la Misericòrdia" (TRAMO 1) y por ambos lados de la carretera, entre el camino de la Ermita "Mare de Déu de la Misericòrdia" hasta la avenida Vicente Cañada Blanch (TRAMO 2).

El ámbito de expropiación se corresponde con el determinado en la **modificación**



número 41 del Plan General como suelo no urbanizable, dotacional de comunicaciones-red viaria para el ensanche de la calzada actual de la carretera del Grau. La anchura de expropiación coincide con la citada modificación, los ámbitos de expropiación quedan reflejados en el plano n.º 3.-Expropiación, servidumbre de paso y ocupación-. Dichas anchuras de expropiación son variables, dado que se ha cogido como inicio de la expropiación el pie del talud de la carretera o la parte exterior del muro de la acequia más próximo a la carretera.

A continuación, se define la geometría y el reparto de usos de la carretera del Grau en la zona a expropiar, para cada tramo:

- TRAMO 1: Desde el PK 0+000 al PK 0+900, desde la avenida Unión Europea hasta el camino de la Ermita “Mare de Déu de la Misericòrdia”. Se define en la sección tipo A-A’; está compuesta por:
 - 1,50 m de arcén.
 - 6,00 m de calzada de doble sentido de circulación.
 - 0,40 m de arcén.
 - 2,70 m de paseo peatonal; dentro del paseo peatonal se irán intercalando zonas de alcorque con una anchura de 0,90 m (exterior), dejando siempre un paso libre de 1,80 m.
 - 2,00 m de carril bici.

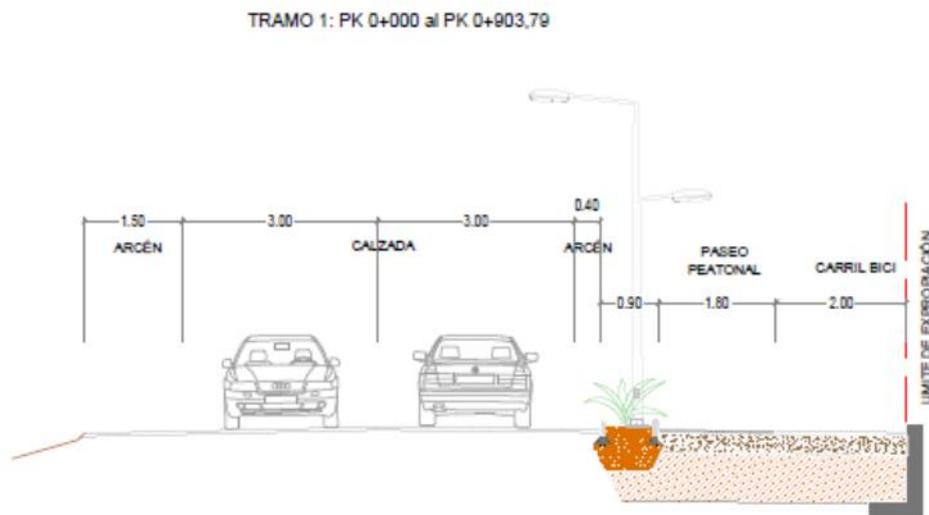


Ilustración 6.- Situación Proyectada TRAMO 1, desde la avenida Unión Europea hasta el camino de la Ermita “Mare de Déu de la Misericòrdia”

- TRAMO 2: Desde el PK 0+900 al PK 1+020, desde el camino de la Ermita “Mare de Déu de la Misericòrdia” hasta la avenida Vicente Cañada Blanch. En este tramo el carril bici se conecta al existente en la avenida Vicente Cañada Blanch. Se define en la sección tipo B-B’; está compuesta por:
 - 2,20 m de carril bici.
 - 1,00 m de zona de protección.
 - 6,00 m de calzada de doble sentido de circulación.
 - 0,40 m de arcén.



- 2,80 m de paseo peatonal; dentro del paseo peatonal se irán intercalando zona de alcorque con una anchura de 0,90 m (exterior), dejando siempre un paso libre de 1,80 m.

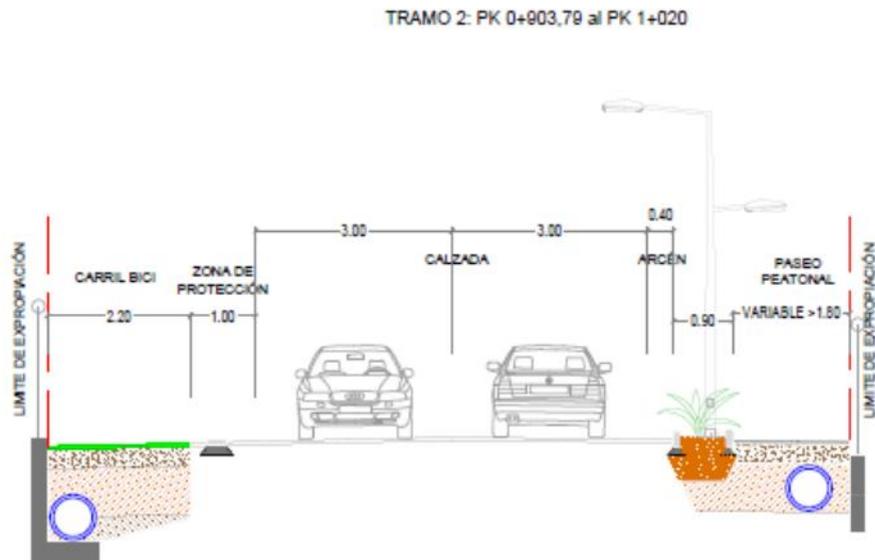


Ilustración 7.- Situación Proyectada TRAMO 2, desde el camino de la Ermita "Mare de Déu de la Misericòrdia" hasta la avenida Vicente Cañada Blanch.



Magnífic Ajuntament de Borriana



Los tramos de referencia están formados por las parcelas que se relacionan en el cuadro siguiente, en el que se expresan las superficies según reciente medición:

Nº PARCELA PROYECTO	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	TITULARES	SUPERFICIE				
				REGISTRO	CATASTRO	EXPROP.	OCUPAC. TEMPORAL	SERV. PASO
1	12032A014001920000FK	36926	SORRIBES SAN FÉLIX, VICENTE SANZ BAYO, CÁNDIDA	175,70	136,00	116,97	0,00	0,00
2	12032A014000780000FA	6518	FLORES ZAMORA MARTIN FLORES SALDAÑA, ROSA - MARIA FLORES SALDAÑA, ANTONIA - MARIA FLORES SALDAÑA, MARTIN - JOSE	1.627,00	1.270,00	258,44	190,75	190,75
3	12032A014000770000FW		FLORES ZAMORA MARTIN FLORES SALDAÑA, ROSA - MARIA FLORES SALDAÑA, ANTONIA - MARIA FLORES SALDAÑA, MARTIN - JOSE		556,00	103,02	38,47	38,47
4 *	12032A014001850000FT	20155	MARTINEZ FERRADA VICENTE JAVIER	620,00	674,00	19,42	59,54	59,54
5	12032A014000740000FZ	16668	FLORES ZAMORA MARTIN FLORES SALDAÑA, ROSA - MARIA FLORES SALDAÑA, ANTONIA - MARIA FLORES SALDAÑA, MARTIN - JOSE	3.690,00	3.267,00	79,65	53,09	53,09
6	12032A014000800000FW	11357	SEBASTIÁN CAPELLA, MARIA BELÉN	934,96	676,00	170,83	109,10	109,10
7	12032A014000810000FA	7677	PORE JUAN, JUAN BAUTISTA	1.232,00	2.662,00	23,12	8,35	8,35
	12032A014000810001GS	7679	CASTELLER LOPEZ, ASCENSIÓN	1.232,00	113,00	0,00	0,00	0,00
8	12032A014000840000FG	26203	SAFIAGRO SA	9.357,00	9.292,00	558,74	359,48	359,48
	001210300YK51G0001II				125,00			
9	12032A014001860000FF	8329	SAFIAGRO SA	831,00	9.832,00	196,22	121,94	0,00
		30842		9.384,00		0,00	0,00	0,00
10	12032A014001050000FU	41614	SAFIAGRO SA	4.982,00	4.982,00	426,56	366,91	0,00
11	12032A014001060000FH	8745	MONFORT ALMELA JOAQUIN	6.439,00	6.306,00	84,47	79,04	0,00
12 **	12032A014001250000FK	26955	GAVALDA PALOMERO, VICENTA GAVALDA CARBONELL, JUAN JOSE GAVALDA CARBONELL, FÁTIMA	676,00	676,00	80,06	60,94	0,00
13	12032A014001310000FX	18896	TORMO TORRENT, ROSA MARIA TORMO TORRENT, MANUEL	2.742,00	2.129,00	30,42	28,21	0,00
14	12032A014001320000FI	5732	GALAPTICAS NUEVAS SL	1.680,00	1.649,00	23,54	22,07	0,00
15	12032A014001350000FS	11995	MONTOLIU DOMINGO, IRAIDA MONTOLIU DOMINGO, MARIA - ASUNCIÓN MONTOLIU ENRIQUE, MANUEL	2.682,00	2.842,00	43,07	45,96	0,00
16	12032A014001360000FZ	4281	TORMO TORRENT, ROSA MARIA TORMO TORRENT, MANUEL	1.989,00	2.935,00	49,21	48,74	0,00
17	12032A014001390000FW	4143	MUÑOZ TORMO, MANUEL	1.013,00	3.641,00	64,12	62,13	0,00
		4280		2.738,00		0,00	0,00	0,00
18	12032A014001400000FU	13138	GALLEN BELTRAN, CARMEN	1.718,00	2.104,00	28,94	30,97	0,00
19	12032A014001430000FA	9679	CONDE CHORDA, JOAQUIN	1.662,00	2.080,00	41,16	36,50	0,00
		584		923,00		22,86	20,27	0,00
20	12032A014001440000FB	19469	DIAGO RAMOS, JUAN	1.038,00	852,00	23,00	20,16	0,00
21 ***	12032A014001460000FG	52614	LOPEZ VILLEGAS, FRANCISCO SIMARRO ORTIZ, ROSA	2.006,00	1.947,00	52,33	0,00	0,00
	12032A014001460001GH				268,00			
22	12032A014001470000FQ	18879	VILLALONGA FERRADA, JUAN LUIS ENRIQUE MARÍN, MARIA AMPARO	1.987,00	1.068,00	35,70	0,00	0,00
23	12032A015001770000FZ	7574	BORJA BARRACHINA, BAUTISTA IBÁÑEZ BARRUGUER, MARIA - JOSE	2.063,40	2.300,00	44,97	103,86	0,00
24	12032A015001780000FU	1197	TORMOS TEJEDO, GUADALUPE MUÑOZ TORMOS, GUADALUPE	1.026,05	1.076,00	57,32	151,26	0,00
TOTAL						2.634,14	2.017,74	818,78

DERECHOS O GRAVAMENES A FAVOR DE:

- * FCE BANK con NIF W0063712
- ** CITRICOS DASOL, S.L. con NIF F12474805
- *** BANKIA con NIF A14010342



5 TIPOS DE AFECCIONES

Las afecciones a cada una de las fincas se cuantifican y definen a escala 1/400 en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación-; dicho plano se ha confeccionado sobre la base del levantamiento topográfico realizado en fecha de febrero 2017; en el mismo se representa el límite de la zona destinada a la protección de infraestructuras y dominios públicos del suelo no urbanizable (código SNU-PD) en el Plan General, los linderos actuales de las diferentes parcelas afectadas y los diferentes límites de expropiación.

Las afecciones concretas que resultan del proyecto se detallan en la relación de interesados, bienes y derechos afectados, con los datos necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 17.2 de la Ley de Expropiación Forzosa.

En el Proyecto se definen tres tipos de afección: la expropiación propiamente dicha, la imposición de servidumbre de paso y la ocupación temporal.

5.1 EXPROPIACIÓN DEFINITIVA

Se expropia el pleno dominio de la superficie que ocupe la ampliación de la carretera actual para carril bici y paso peatonal, a integrar en la zona de dominio público, sus elementos funcionales y las instalaciones permanentes que tengan por objeto una correcta explotación, así como los elementos y obras anexas o complementarias definidas en el proyecto de implantación que coincidan con la rasante del terreno o sobresalgan de él y, en todo caso, las superficies que sean imprescindibles para cumplir la normativa legal vigente para este tipo de obras.

El criterio de expropiación adoptado, para determinar el borde de expropiación son los siguientes:

- En las zonas donde no hay ninguna estructura que delimite la propiedad, se ha determinado como borde de expropiación, el pie del talud de la actual carretera del Grau.
- En zonas donde existe una acequia que delimita la propiedad, se ha determinado como borde de expropiación, la proyección ortogonal de la parte exterior del muro de la acequia más próxima a la carretera, quedando la totalidad de la acequia dentro de la zona a expropiar.
- En las zonas donde existe una estructura que delimite la propiedad, se ha determinado como borde de expropiación, la proyección ortogonal, el contorno y soportes de la estructura.

En los casos en los que se ha considerado que a consecuencia de la expropiación, resultará inoperativa la explotación y conservación de la parte de la finca no expropiada, se ha considerado como expropiada la totalidad de la misma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley de Expropiación Forzosa en el que se indica: *“Cuando la expropiación implique solo la necesidad de ocupación de una parte de finca rústica o urbana, de tal modo que a consecuencia de aquella resulte antieconómica para el propietario la conservación de la parte de la finca no expropiada, podrá este solicitar de la Administración que dicha expropiación*



comprenda la totalidad de la finca, debiendo decidirse sobre ello en el plazo de diez días”.

Tras aplicar los criterios y parámetros anteriores, la superficie de expropiación queda definida mediante el oportuno grafiado con la trama correspondiente determinada para este fin, en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación-. **La superficie afecta por la expropiación es de 2.634,14 m²**, de suelos catalogados como suelos no urbanizables (suelo rural).

Dentro del área de expropiación se ven afectados vallados y porches compuestos por chapa metálica y destinado al aparcamiento de vehículos, estando prevista su reposición el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO. Por el contrario, no resulta afectada ninguna edificación.

5.2 IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO

Se define como imposición de servidumbre de paso las franjas de terreno sobre las que es imprescindible imponer una serie de gravámenes al objeto de limitar el ejercicio del pleno dominio del terreno en beneficio de compatibilizar su uso con el de la infraestructura proyectada o las instalaciones complementarias derivadas de su ejecución.

Estas franjas de terreno adicionales a la expropiación se definen mediante el oportuno grafiado con la trama correspondiente determinada para este fin, en el plano n.º 3 - Expropiación, servidumbre de paso y ocupación- con una anchura de 2,00 m. **La superficie de servidumbre de paso afecta es de 818,78 m²** en de suelos catalogados como suelos no urbanizables (suelo rural).

Dicha servidumbre de paso se crea para el traslado a la nueva ubicación de la línea área de Telefónica ya existente junto a la carretera del Grau.

5.3 OCUPACIONES TEMPORALES

Se definen de este modo unas franjas de 2,00 m de terreno que resultan estrictamente necesarias ocupar, para llevar a cabo la correcta ejecución de las obras contenidas en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO, por un espacio de tiempo determinado, que coincide con el periodo de finalización de ejecución de las mismas estimado en 6 meses.

Estas franjas de terrenos se definen mediante el oportuno grafiado con la trama correspondiente determinada para este fin, en el en el plano n.º 3 -Expropiación, servidumbre de paso y ocupación-, con una anchura de 2,00 m. **La superficie de ocupación temporal afectada es de 2.017,74 m²**, todas ellas en terrenos clasificados como suelo no urbanizable (suelo rural).

Dichas zonas de ocupación temporal se utilizarán, principalmente, entre otros usos, para:



- Instalaciones de obra.
- Caminos provisionales para acceso a las obras.
- Zonas de acopio de tierra vegetal.
- Desvíos provisionales

6 RELACIÓN DE FINCAS Y TITULARES. REGISTRO DE PARCELAS.

Para dar cumplimiento a la normativa vigente se ha elaborado la preceptiva relación concreta e individualizada, en la que se describen todos los aspectos materiales y jurídicos, de los bienes o derechos que se consideran de necesaria expropiación. Dicha relación de bienes y derechos afectados comprende, de forma ordenada y a modo de resumen, todas las fincas registrales o parcelas catastrales afectadas, indicando las superficies objeto de expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, con expresión de los siguientes datos:

- Titularidad de la finca afectada, mediante el nombre, NIF y domicilio.
- Numero de orden.
- Identificación Catastral del polígono y parcela.
- Identificación registral.
- Superficie afectada.
- Calificación urbanística de la finca.
- Derechos o gravámenes que pesan sobre la finca.
- Nuevos derechos o gravámenes que pesan sobre la finca.
- Bienes afectados, indicando el estado de la parcela, extensión o superficie de la parte de la finca que sea objeto de expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal incluyendo todos los bienes y derechos que sean indemnizables.
- Observaciones.

Toda la información necesaria para la preparación de la referida relación se ha obtenido a través del Centro de Gestión Catastral, así como del registro de la Propiedad.

Los datos de las fincas afectadas se presentan el ANEXO I.- RELACIÓN DE FINCAS Y TITULARES.

7 CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

7.1 MOMENTO DE LA TASACIÓN

Conforme al artículo 34.1 del TRLSRU, relativo al ámbito del régimen de valoraciones:

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: [...] 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: [...] 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.

En consecuencia, siguiendo el procedimiento de tasación conjunta la valoración se refiere al momento de exposición al público del proyecto de expropiación.

7.2 METODOLOGÍA

De la consideración de los derechos afectados por el proyecto, juntamente con las características intrínsecas, agronómicas y urbanísticas de las fincas que se pretenden valorar, así como de la legislación específica de valoración en materia de expropiación forzosa, se estima:

7.2.1 VALORACIÓN DEL SUELO

Se ha de aplicar y armonizar la valoración del suelo de conformidad con 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 (TRLSRU).

Según el artículo 21 del TRLSRU, en el que se definen las situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de dicha 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, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

En concreto, las parcelas afectadas por las obras pertenecen a la situación de suelo rural.

A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en el Título V del TRLSRU, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

Según el artículo 35 del TRLSRU los criterios generales para la valoración de inmuebles son los siguientes:



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

2. El suelo se tasará 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.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, 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.

Según el artículo 36 del TRLSRU en relación con el valor en el suelo rural se indica:

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

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

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

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

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de 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 Arrendamiento Rústicos.

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



En la Disposición Adicional Séptima del TRLSRU se establecen las reglas para la capitalización de rentas en suelo rural:

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

Por otro lado, hay que tomar también en consideración el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS):

Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.

1. 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 [...]

3. 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 (Factor de corrección por localización).

4. 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 [...].

Artículo 8. Renta real y renta potencial.

1. Se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.

2. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. [...]

Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.

1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la



información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior [...]

Artículo 10. Clases de explotaciones rurales.

Se considerarán explotaciones en suelo rural a efectos de este Reglamento las siguientes clases: Las explotaciones agropecuarias y forestales, cuya actividad comprenda la utilización del suelo rural bien para el cultivo, tanto en secano como en regadío, o el aprovechamiento ganadero o cinegético [...].

Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación.

En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 de este Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la

*siguiente
expresión:*

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R1, R2... Rn = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.

r = Tipo de capitalización.

i = Índice de suma

n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:



$$V = R/r$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.

Artículo 12. Tipos de capitalización.

1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

- Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.
- Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.
- Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará [...]

Artículo 13. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales.

La capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones agropecuarias y forestales se realizará, en función de las estructuras de producción propias, mediante la aplicación de las siguientes expresiones:

[...]

c) Cuando las rentas variables evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k, y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

[...]

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

R1, R2, ..., Rk = Renta variable desde el primer año hasta el final de ciclo de duración k, en euros por hectárea.

r2 = Tipo de capitalización según lo establecido en el artículo 12.

K = Número de años del ciclo.

Artículo 17. Factor de corrección por localización.

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

Vf= Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

F= Factor global de localización.



2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos. [...]

7.2.2 VALORACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES

Se valoran en función del tipo de gravamen o grado de limitación del pleno dominio impuesto sobre el bien o parcela afectada. En general se ha valorado teniendo en cuenta la diferencia entre valor en venta que poseía la parcela inicialmente a la imposición de la servidumbre y el valor en venta que poseerá como consecuencia de la carga o gravamen que se pretende imponer. En consecuencia, en atención al gravamen que supone a la finca, se viene considerando el valor de dicha imposición en un rango entre el 40 % y 60 % del valor de la propiedad. **En el presente proyecto se ha estimado un 50% del valor de la propiedad.**

7.2.3 VALORACIÓN DE LAS OCUPACIONES TEMPORALES

Su tasación se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 115 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa, es decir “... *Se referirán siempre a la apreciación de los rendimientos que el propietario haya dejado de percibir por las rentas vencidas durante la ocupación, sumando, además los perjuicios estimados que se causen a la finca o los gastos que supongan restituirla a su estado primitivo...*”, obviamente con la salvedad de que los perjuicios irrogados en ningún caso puedan ser superiores al valor del bien.

Teniendo en cuenta la duración prevista de las obras, se ha estimado que la indemnización correspondiente a la ocupación temporal de los terrenos incluidos en suelo rural se debe valorar en el 10% del valor del terreno afectado por cada año de ocupación del mismo. Al valor calculado por ocupación del suelo se le añade el 100% del valor del vuelo. **En el presente proyecto se ha estimado un 20% del valor del terreno afectado.**

7.2.4 VALORACIÓN DE OTROS SERVICIOS.

Bajo este epígrafe se engloban todos los bienes y derechos, distintos del suelo que se ven afectados por la expropiación, tales como: edificaciones, plantaciones, muros, cerramientos, etc. En suma, el concepto de "Vuelo" utilizado comúnmente en los expedientes de expropiación.

Por lo que se refiere a las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, el TRLS dispone en su artículo 35.3 que “*se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, 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*”.

En el presente proyecto, **no ha resultado afectado ningún elemento constructivo**



distinto de aquellos servicios y mejoras cuyo traslado y/o reposición se ejecutarán a cargo del presupuesto de ejecución material del PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO; esto es, vallas-cerramiento, muros de contención de márgenes, porches y otras obras menores (pasos salva-cunetas, rampas de acceso, infraestructura de riegos y tendidos, redes de servicio. Consecuentemente, no se valoran edificaciones o construcciones.

En cuanto al **arbolado** que no se haya incluido en el cálculo realizado por el método de capitalización, por no influir en la obtención de la renta de la explotación agraria y tener un fin ornamental y paisajístico, se valorará de forma independiente, a precio real de mercado.

7.2.5 PREMIO DE AFECCIÓN

En aplicación del artículo 47 de la LEF, *en todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección.*

Luego sobre los valores obtenidos se aplica el 5 % como premio de afección.

8 JUSTIFICACIÓN DEL CUADRO DE PRECIOS DEL SUELO Y VUELO.

8.1 CONSIDERACIONES GENERALES

Para la estimación de la renta potencial se parte de la consideración de que en la actualidad el aprovechamiento normal de la zona es el cultivo de plantaciones de cítricos de regadío, en marco de plantación equivalente a 5 x 5 m. Por tanto, respecto de las parcelas que se hallan sin cultivar se considera el valor del suelo de regadío por la aptitud de la zona para las plantaciones de agríos, asimilando este concepto al sistema de producción típico de la zona (Clemenules), en la consideración de que, en una zona determinada, éste evoluciona hacia la mejora de los sistemas productivos y se aproximará gradualmente a la potencialidad.

Dentro del área a expropiar distinguimos las diferentes zonas en función del estado de la finca o la variedad de cultivo.

- Zonas sin cultivar.
- Huertos con cultivos de mandarina Clemenules.
- Huertos con cultivos de mandarina Orri.
- Huertos con cultivos de Naranjas.

Por otra parte, aunque la normativa vigente en materia de valoración exige la estimación de los precios por el método de capitalización y, en su caso, corregir los valores obtenidos de acuerdo a su localización, accesibilidad y singularidad ambiental, se ha considerado de interés recopilar además la documentación disponible sobre fincas que guardan analogía con la zona y cuyos valores sean conocidos. Con esa premisa, se ha procedido a recabar la información sobre expedientes expropiatorios recientes de Borriana, análogos con los que es objeto de expropiación en cuanto a proximidad a los



núcleos de población pero que difieren en la variedad y calidad vegetativa, por lo que los valores no pueden adoptarse directamente (valoración sintética). De este modo se han obtenido unos datos muy significativos, insuficientes por sí mismos para fijar un valor de justiprecio a la luz de la normativa vigente, pero que sirven para contrastar los valores de capitalización y enmarcar la valoración en una horquilla de precios en función de los antecedentes de la zona.

De las resoluciones del Jurado Provincial de Expropiaciones de Castellón relativos a Borriana, se tienen los siguientes valores medios, de terrenos equivalentes de cultivo de cítricos:

Expediente	Valor medio (€/m ²)
Cementerio Municipal (año 2012)	18,23
Papelera Mijares (año 2010)	16,61

Los principales parámetros de la valoración son:

- Situación básica del suelo: SUELO RURAL.
- Renta de la explotación: En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

en donde:

- R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.
- I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea
- C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.
- Clase de explotación: EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA DE REGADÍO.
- Criterios generales de capitalización: Rentas variables que evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k= 20 años.
- Tipo de capitalización: Al tratarse de actividad agropecuaria, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I del RVLS.
- Factor de corrección por localización: El factor global de localización que corresponda a la zona.

En cuanto al **arbolado** ornamental y paisajístico que no se haya incluido en el cálculo realizado por el método de capitalización, se han identificado las siguientes especies:

- Jacaranda Mimosifolia.
- Ficus elástica de varios brazos.
- Pinus Pinae.
- Olea Europea.
- Trepadoras (Wisteria Sinnensis, Bignomia Ricasoleana, Pandorea Jasminoides y Hiedra (Hedera Canariensis)
- Ligustrum Ovalifolium
- Palmera Washingtonia



8.2 VALORACIÓN POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS DERIVADAS DE LA EXPLOTACIÓN

El método de capitalización de rentas se basa en establecer el valor del suelo como suma de una serie de valores posteriores -las rentas futuras que suministrará- al momento de la valoración, previo descuento de cada uno de ellos a ese momento. Por tanto, el método requiere determinar:

- a) Las rentas a obtener y su periodicidad;
- b) El tipo de capitalización o de actualización.

La valoración por capitalización de las rentas reales establece el valor del bien en función del uso que se hace del mismo en el momento del dictamen de valoración, sin tener en cuenta el grado de utilización de sus características intrínsecas.

Por el contrario, en la valoración por potencialidad se dispone que los bienes, si son susceptibles de transformación, deben ser valorados de acuerdo a sus posibilidades productivas, si bien en la valoración debe ser tenido en cuenta el coste de la transformación.

8.2.1 TASA DE CAPITALIZACIÓN

En la Disposición adicional séptima del TRLSRU se toma *“como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración”*.

Los **datos medios anuales** de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años de la tabla 22.14 - columna 18 del Boletín Estadístico Mensual del Banco de España, son los siguientes:

22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES

A) Mercado de deuda en anotaciones en cuenta

22.14 Bonos y obligaciones del Estado no segregados

Operaciones simples al contado Importes negociados y tipos de interés

Miliones de euros y porcentajes

	Importes negociados								Tipos de interés										
	Conjunto del mercado								Conjunto del mercado					Entre titulares de cuentas					
	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	De veinte a treinta años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
11	377 179	600 353	779 458	546 895	930 519	1 734 464	688 138	377 591	4,04	4,37	5,43	5,68	5,75	3,97	4,64	5,44	5,90	6,05	
12	321 147	454 236	556 696	411 602	635 557	990 089	332 997	205 413	3,97	4,86	5,86	5,94	6,23	3,98	4,84	5,85	6,31	6,39	
13	256 578	474 631	657 055	368 477	626 722	1 066 195	534 067	182 056	2,74	3,56	4,74	5,10	5,18	2,53	3,30	4,56	4,95	5,23	
14	340 971	472 954	649 003	407 872	1 222 065	1 258 163	983 141	213 707	0,99	1,57	2,90	3,25	4,07	0,92	1,46	2,72	3,31	3,92	
15	300 100	389 061	590 207	337 738	1 050 321	1 523 368	891 007	250 849	0,40	0,91	1,75	1,46	2,82	0,36	0,81	1,74	2,25	2,80	
16	255 142	291 970	534 606	587 436	776 081	1 488 080	517 344	375 439	0,23	0,52	1,55	1,36	2,58	0,07	0,40	1,39	1,79	2,54	
...																			
17 Ene	26 747	32 905	49 301	44 998	66 057	125 824	52 115	30 500	0,11	0,44	1,48	1,91	2,76	-0,02	0,32	1,47	1,91	2,78	
Feb	19 793	35 468	46 053	16 992	82 372	113 036	75 651	22 902	0,13	0,54	1,65	2,20	3,08	0,05	0,55	1,70	2,26	2,98	
Mar	31 556	34 107	56 869	25 299	91 170	114 245	74 663	26 106	0,14	0,52	1,65	2,10	2,98	-0,02	0,51	1,72	2,22	2,98	
Abr	22 893	23 317	31 713	20 512	60 605	92 859	63 945	23 534	0,12	0,54	1,61	2,15	2,97	-0,07	0,41	1,62	2,19	2,91	
May	14 737	27 598	34 990	36 151	83 594	150 556	53 866	29 831	0,14	0,48	1,49	2,20	3,02	-0,10	0,37	1,57	2,11	2,90	
Jun	21 033	27 610	32 383	38 500	70 350	137 587	59 159	40 647	0,13	0,34	1,43	2,08	2,81	-0,15	0,22	1,45	1,96	2,78	
Jul	19 071	29 190	34 858	35 158	58 654	118 805	79 705	40 957	0,10	0,33	1,52	2,01	2,87	-0,13	0,31	1,60	2,04	2,86	
Ago	25 357	19 511	51 382	39 020	38 008	126 034	90 843	30 199	0,16	0,43	1,49	1,94	2,76	-0,13	0,24	1,48	1,91	2,76	
Sep	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-0,07	0,31	1,54	2,01	2,84	
Oct	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-0,03	0,42	1,61	2,06	2,87	
Nov	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-0,09	0,37	1,49	1,93	2,76	
Dic	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-0,10	0,31	1,44	1,90	2,68	



Por ello, se adopta como tipo de capitalización, el valor promedio de los años:

- 2015= 2,80
- 2016= 2,54
- 2017= 2,84,

$$r1=2,72 \%$$

En el artículo 12 b) del RVLS se señala que “*Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento*”, y en dicho Anexo se reseña como coeficiente 0,61:

ANEXO I

Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coeficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72

Por tanto, la tasa de capitalización a aplicar será el resultado de multiplicar la tasa r1 por el coeficiente asignado, y el resultado es:

$$r2 = 2,72 \% \times 0,61 = 1,66 \%$$

8.2.2 CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

8.2.2.1 VALORACIÓN POR CAPITALIZACIÓN DE RENTA ACTUAL

Se ha asimilado la renta actual al canon de arrendamiento, y sobre esta base el valor de actualización del suelo de secano para la zona referenciada (Va) se determina capitalizando el canon de arrendamiento de la tierra R con una tasa de capitalización o tipo general r1 = 2,72 %. No se considera necesario la aplicación del artículo 12 del RVLS.

El **canon de arrendamiento medio de las tierras de labor de regadío en la Comunidad Valenciana (€/ha)** que publica el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente de los años 2014, 2015 y 2016 se cifra en **740,33 €/Ha** para el regadío;



de la capitalización de la renta así obtenida, adoptando la tasa de capitalización del 2,72 %, resulta un valor del suelo Vs de:

$$Vs = 740,33 \text{ €/Ha-año} / 0,0272 = 27.218,01 \text{ €/Ha, equivalentes a } 2,72 \text{ €/m}^2$$

ANEJO 1.B1
CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO DE LAS TIERRAS DE LABOR DE
REGADÍO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (€/ha)

CC.AA.	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
GALICIA	238	230	239	255	262	266	264	266
P. DE ASTURIAS	---	---	---	---	---	---	---	---
CANTABRIA	---	---	---	---	---	---	---	---
PAÍS VASCO	355	370	390	400	466	397	383	390
NAVARRA	341	351	358	373	409	374	380	386
LA RIOJA	421	436	441	447	448	441	424	417
ARAGÓN	295	341	389	405	421	416	435	450
CATALUÑA	387	388	386	404	406	407	409	427
BALEARES	145	145	180	180	180	180	200	230
CASTILLA y LEÓN	321	323	330	332	339	349	357	365
MADRID	272	216	232	256	284	290	293	293
CASTILLA-LA MANCHA	576	560	442	414	430	432	428	447
C. VALENCIANA	675	675	675	675	675	704	799	718
R. DE MURCIA	652	640	594	624	755	756	774	797
EXTREMADURA	434	438	447	455	466	466	474	484
ANDALUCÍA	670	652	618	580	581	588	597	656
CANARIAS	4.042	4.042	4.042	3.941	3.862	3.862	3.785	3.785
ESPAÑA	435	436	426	427	445	448	455	471

Nota sobre Madrid: Los cánones de la C. de Madrid son los registrados en 2015, por tanto provisionales. Se procederá a su actualización tras su recibo por parte de la C.A. Un estudio realizado sobre el impacto que pueden producir nuevas cifras sobre el índice general nacional considera éste poco significativo.

Tabla 1.- CANON DE ARRENDAMIENTO PARA LA VALORACIÓN POR CAPITALIZACIÓN DE RENTA ACTUAL. Secretaría General Técnica. Subdirección General de estadística.

8.2.2.2 VALORIZACIÓN POR CAPITALIZACIÓN DE RENTA POTENCIAL

En la consideración de que la zona concreta a valorar se asimila a un sistema estable de producción, esto es, que la potencialidad de la zona son los aprovechamientos agronómicos descritos en el apartado 4, nos limitaremos a realizar una valoración analítica del cultivo más relevante de la zona (Mandarina) y al que se asimila el suelo de la superficie afectada en el expediente expropiatorio (hasta fechas recientes con ese tipo de aprovechamiento): **cítricos regadíos**.

8.2.2.2.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN

Las plantaciones de cítricos sufren una variación en su producción a lo largo de la vida de la plantación, pudiendo distinguirse cuatro periodos:

- Creación: el periodo en el que no hay producción y se originan una serie de gastos importantes para la implantación y formación de la plantación.
- Crecimiento: en el que empieza la producción y su duración se prolonga hasta el



- momento en que los ingresos se equiparan a los gastos.
- c) Madurez o plena producción: desde el momento en que la plantación está formada hasta que, tras pasar por el máximo de producción, ésta vuelve a decrecer y se llega otra vez a la equiparación de ingresos y gastos.
 - d) Decadencia: no es económico proseguir la vida productiva y hay que proceder a su renovación.

Al respecto, se considera una duración de **vida útil de 20 años**.

8.2.2.2.2 CÁLCULO DEL MARGEN “INGRESOS-COSTES”.

Los costes variables son los originados por la adquisición, aplicación y retribución de factores de producción que se incorporan en un solo ciclo productivo (estimado en 20 años), e incluyen los siguientes capítulos, en relación con el artículo 9.4 del RVLS:

- a. *Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad productiva de la explotación.*
- b. *Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación.*
- c. *El coste total de la adquisición de los equipos, maquinaria e instalaciones de la explotación, incluyendo el valor de las amortizaciones en función de su vida útil, uso y obsolescencia, o el coste de su alquiler.*
- d. *Los sueldos y salarios del personal laboral, incluyendo pagas extraordinarias, cargas laborales y fiscales correspondientes a la empresa, así como las indemnizaciones o suplidos por los gastos realizados por el trabajador a consecuencia de la actividad laboral.*
- e. *El coste de la energía eléctrica, el abastecimiento de agua, la conexión a la red de comunicación y cualesquiera otros servicios de utilidad pública suministrados a la explotación.*
- f. *Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos.*
- g. *Interés del capital circulante.*
- h. *Otros costes ocasionados durante el proceso de actividad de la explotación no susceptibles de ser encuadrados en los apartados anteriores.*

Los precios unitarios de los **gastos de explotación** se han estimado a partir de la actualización y ponderación de los que figuran en anuarios de Estadística Agraria para mano de obra, materias primas y maquinaria y de los pagos por impuestos, contribuciones y dirección y administración de empresas estimados en publicaciones, así como en el estudio desarrollado por Pedro Caballero, de *Análisis de los costes de producción en cítricos y posibles actuaciones empresariales*, publicado en el año 2011 en la Revista Vida Rural, ISSN: 1133-8938.



CUADRO I.

Costes de producción de los cítricos en España.

PRODUCCIÓN (kg/ha)	Naranja		Mandarino		Limón Fino	
	€ /ha	%	€ /ha	%	€ /ha	%
29.860			26.740		31.353	
1- COSTES VARIABLES (CV)						
1.1 Agua de riego	1.166,34	19,8	1.162,93	18	1.406,76	25,7
1.2 Fertilizantes	599,85	10,2	656,26	10,1	556,56	10,3
1.3 Insecticidas, fungicidas, abonos foliares y herbicidas	560,69	9,7	731,14	11,3	293,9	5,5
1.4 Otras materias primas	63,96	1,1	84,46	1,3	48,2	0,9
1.5 Costes variables de la maquinaria propia	116,5	2,0	81,54	1,3	99,68	1,9
1.6 Mano de obra (m.o.) total	1.373,91	23,3	1.650,55	25,5	1.215,07	22,1
1.7 Alquiler de maquinaria (m.o. + maquinaria)	155,61	2,6	210,76	3,3	103,88	1,9
TOTAL COSTES VARIABLES	4.045,86		4.577,64		3.675,85	
2- COSTES FIJOS (CF)						
2.1 Costes fijos de la maquinaria propia	89,33	1,5	112,18	1,7	71,13	1,3
2.2 Amortización de la plantación	579,88	9,8	582,7	9	431,32	8,0
2.3 Reposición de los árboles y otros CF	95,81	1,6	100,61	1,6	56,86	1,1
2.4 Amortización de las instalaciones de riego	300,66	5,1	300,66	4,6	400,88	7,4
2.5 Impuestos y seguros	231,22	3,9	253,41	3,9	216,79	4,0
TOTAL COSTES FIJOS	1.296,90		1.349,55		1.176,97	
COSTES VARIABLES + FIJOS (1+2)	5.342,76		5.927,19		4.852,83	
3- COSTES DE OPORTUNIDAD (CO)						
3.1 Interés de capital de la plantación	326,18	5,5	327,77	5,1	310,55	5,8
3.2 Interés capital circulante	91,03	1,5	103	1,6	82,71	1,5
3.3 Interés capital instalación riego	126,65	2,1	126,65	2	126,65	2,4
3.4 Interés capital maquinaria	13,32	0,2	17,34	0,3	11,56	0,2
TOTAL COSTES DE OPORTUNIDAD	557,18		543,09		531,46	
COSTES TOTALES CON CO (1+2+3)	5.899,94	100	6.470,28	100	5.384,29	100
COSTE por kg SIN COSTES DE OPORTUNIDAD	0,179		0,222		0,15	
COSTE por kg CON COSTES DE OPORTUNIDAD (equivalente al umbral del Beneficio + Renta de la tierra)	0,198		0,242		0,17	

Elaboración: Dpto. de Economía y Sociología Agrarias (VIA)

Tabla 2.- CÁLCULO DE COSTES DE PRODUCCIÓN PARA LA VALORACIÓN POR CAPITALIZACIÓN DE RENTA POTENCIAL

A continuación, se van a estimar los gastos de explotación y/o plantación de cada año de vida productiva para un terreno destinado a la plantación de **cítricos regadíos**; En cuanto a los gastos de explotación se adopta como variedad como variedad más típica de la zona la Mandarina. A la vista del cuadro anterior se cifran los valores siguientes.

Costes de la plantación CÍTRICOS REGADÍOS (€/Ha)							
	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7-k AÑO
MANO DE OBRA	1.394,92	344,63	492,33	711,14	1.312,87	1.394,92	1.531,68
MATERIAS PRIMAS	5.114,71	727,55	984,65	1.600,06	1.662,97	1.766,90	2.024,00
MAQUINARIA	2.603,85	804,13	935,42	1.173,38	1.312,87	1.394,92	1.805,19
OTROS GASTOS	185,99	38,29	49,23	71,11	87,52	92,99	109,41
	9.299,48	1.914,60	2.461,63	3.555,68	4.376,22	4.649,74	5.470,28

102.841,26 **5.142,06**

El coste medio anual considerado a lo largo de la vida de una plantación de cítricos de regadío en esta zona se estima en **5.142,06 €/Ha**.



Para el cálculo de **ingresos de la plantación**, los precios de los productos se han estimado promediando y redondeando los precios percibidos por el agricultor en las últimas campañas, a partir de datos publicados en el Boletín de Estadística Agraria del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y en las publicaciones periódicas de la Consejería de Agricultura de la Comunidad Valenciana.



INFORMACIÓN DE LA MESA DE PRECIOS DE CÍTRICOS DEL CONSULADO DE LA LONJA DE VALENCIA

boletín nº 426
semana 49
sesión del día, 04 de diciembre de 2017

CAMPAÑA 2017 - 2018

10º ANIVERSARIO MESA DE PRECIOS DE CÍTRICOS

PRODUCTOS	COTIZACIÓN IVA incluido Euros/Kg	COTIZACIÓN IVA incluido Euros/@	VARIACIÓN IVA incluido Euros/Kg	VARIACIÓN IVA incluido Euros/@	
GRUPO NARANJAS					
SUBGRUPO NAVEL					
Var. Navelina	Pocas operaciones	0,188 / 0,212	2,404 / 2,705	0,000 / 0,000	0,000 / 0,000
Navel.....	En árbol	0,212 / 0,282	2,705 / 3,606	0,000 / 0,000	0,000 / 0,000
Navel Lane Late.....	Pocas operaciones	0,235 / 0,353	3,005 / 4,508	0,000 / 0,024	0,000 / 0,301
Navel Powell, Barnfield y Chislett.....	Pocas operaciones	0,306 / 0,376	3,907 / 4,808	0,000 / 0,000	0,000 / 0,000
SUBGRUPO SANGRE					
Var. Sanguinelli	Pocas operaciones	0,282 / 0,376	3,606 / 4,808	0,000 / 0,024	0,000 / 0,301
SUBGRUPO BLANCAS					
Var. Salustiana	Casi sin existencias	0,188 / 0,235	2,404 / 3,005	0,000 / 0,000	0,000 / 0,000
Barberina y Mid-night.....	Sin operaciones				
Valencia Late	Pocas operaciones	0,282 / 0,376	3,606 / 4,808	0,000 / 0,000	0,000 / 0,000
GRUPO MANDARINAS					
SUBGRUPO SATSUMAS					
Var. Iwasaki.....	Sin existencias				
Okitsu	Sin existencias				
Owari	Sin existencias				
SUBGRUPO CLEMENTINAS					
Var. Clemenrubí, Orogrós y Basol.....	Sin existencias				
Oronules.....	Sin existencias				
Marisol.....	Sin existencias				
Loretina-Miuro.....	Sin existencias				
Clemenpons y Arrufatina.....	Sin existencias				
Clemenules y Orogrande.....	Pocas operaciones	0,235 / 0,353	3,005 / 4,508	0,000 / 0,047	0,000 / 0,601
Hernandina.....	Pocas operaciones	0,329 / 0,376	4,207 / 4,808	0,000 / 0,024	0,000 / 0,301
SUBGRUPO HIBRIDOS					
Var. Clemenvilla	En Árbol	0,235 / 0,353	3,005 / 4,508	0,000 / 0,024	0,000 / 0,301
Nadorcott.....	Pocas operaciones	0,705 / 0,846	9,015 / 10,818	0,000 / 0,035	0,000 / 0,451
Ortanique.....	Pocas operaciones	0,235 / 0,282	3,005 / 3,606	0,000 / 0,000	0,000 / 0,000
Orrí.....	Sin operaciones				

Tabla 3.- INFORMACIÓN DE LA MESA DE PRECIOS DE CRÍTRICOS DEL CONSULADO DE LA LONJA DE VALENCIA (SEMANA 49 – BOLETÍN 426 – 04/12/2017).



Partiendo de los datos de la tabla anterior se adopta un precio medio de **0,294 €/Kg en árbol**, equivalente a la media de la variedad Clemenules.

En aras de la simplicidad del cálculo y dada la zona de emplazamiento de las fincas, no se considera la cuota de riesgos (que puede cifrarse entre el 5% y 10%) por los años de daños climatológicos o de alteraciones de precios.

Par estimar el rendimiento medio de la zona se estima una producción media de **27.000 kg/Ha** a partir de los datos publicados por el Anuario de Estadística Agraria.

Dicha producción se considera en la fase de plena producción, como cifras normales en la zona. Se hacen una serie de simplificaciones que simplifican los cálculos; la principal consideración es estimar producciones constantes, adoptando un valor medio durante el periodo de plena producción, a partir del año 7º, y un porcentaje de dicho valor en los años anteriores.

Los ingresos de explotación de cada año de vida productiva se reflejan en el cuadro siguientes.

Ingresos de la plantación CÍTRICOS REGADÍOS (€/Ha)							
	1º AÑO (0%)	2º AÑO (0%)	3º AÑO (10%)	4º AÑO (30%)	5º AÑO (60%)	6º AÑO (80%)	7-k AÑO (100%)
PRODUCCIÓN (Kg/Ha)	0,00	0,00	2.700,00	8.100,00	16.200,00	21.600,00	27.000,00
PRECIO (€/Kg)	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29
INGRESOS (€/Ha)	0,00	0,00	793,80	2.381,40	4.762,80	6.350,40	7.938,00

Finalmente, en la tabla analítica, por diferencia entre ingresos y gastos (sin aplicación de coeficiente de riesgo a los ingresos,) se obtienen los márgenes anuales a lo largo de la vida productiva que se reflejan en el cuadro siguiente:

Flujos de caja CÍTRICOS REGADÍOS (€/Ha)							
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7-k
Margen ingresos-costes	-9.299,48	-1.914,60	-1.667,83	-1.174,28	386,58	1.700,66	2.467,72

8.2.2.2.3 VALOR DEL SUELO

Los valores que nos interesa obtener para su aplicación en la valoración de justiprecio es el Valor del Suelo (en relación con su aptitud para la plantación frutal). Se entiende como Valor del Suelo por su fuerza productiva en relación al cultivo característico, esto es, el de la capacidad productiva de un terreno en relación con una especie arbórea determinada, en este caso, los aprovechamientos para la producción de cítricos bajo regadío.

Conforme se propone en el artículo 13.c del RVLS "Cuando las rentas variables evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración *k*, y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización, *V*, será:



$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

Donde:

- V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.
- R1, R2 ,... Rk = Renta variable desde el primer año hasta el final de ciclo de duración k, en euros por hectárea.
- r2 = Tipo de capitalización según lo establecido en el artículo 12.
- K = Número de años del ciclo

El Valor del Suelo se refleja en el cuadro siguiente:

Valor suelo CÍTRICOS REGADÍOS (€/Ha)											
Tasa de capitalización = 0,0166											
	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO	4º AÑO	5º AÑO	6º AÑO	7º AÑO	8º AÑO	9º AÑO	10º AÑO	
$\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1}$	-9.147,63	-1.852,58	-1.587,45	-1.099,44	356,03	1.540,70	2.199,10	2.163,19	2.127,87	2.093,12	
	11º AÑO	12º AÑO	13º AÑO	14º AÑO	15º AÑO	16º AÑO	17º AÑO	18º AÑO	19º AÑO	20º AÑO	
	2.058,94	2.025,32	1.992,25	1.959,72	1.927,72	1.896,24	1.865,28	1.834,82	1.804,86	1.775,39	
$\sum \frac{R_k}{(1+r_2)^k}$	15.933,47										
$\frac{R_k}{(1+r_2)^k}$	3,56										
VALOR DEL SUELO:	$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$										= 56.792,79

Conforme al cuadro anterior el valor del suelo será de 5,68 €/m².

El valor obtenido representa la potencialidad o fuerza virtual del terreno de regadío para los diferentes cítricos en la hipótesis de que dicha plantación se vaya renovando cada 20 años.

8.2.2.2.4 CONCLUSIÓN

Como resumen de todo lo anteriormente expuesto y a partir de los resultados obtenidos en las valoraciones analíticas desarrolladas, se recoge a continuación el Cuadro de precios del valor del suelo:

CUADRO RESUMEN DE VALORACIONES ANALÍTICAS			
CULTIVO	PRECIO UNITARIO (€/m ²)		
	CAPITALIZACIÓN RENTA ACTUAL (CANON DE ARRENDAMIENTO)	CAPITALIZACIÓN RENTA POTENCIAL	PROPUESTA
CÍTRICOS REGADÍOS	2,72	5,68	5,68

8.3 CORRECCIÓN POR FACTOR DE LOCALIZACIÓN

Finalmente, en aplicación del artículo 17 del RVLS,

1. La valoración final del suelo deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de



corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot FI$$

Donde:

V_f = Valor final del suelo, en euros.

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

FI = Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a núcleos de población, *u*1.

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, *u*2.

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, *u*3.

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección *u*1, se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[\frac{P_1 + \frac{P_2}{3}}{1.000.000} \right]$$

Donde:

*P*1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

*P*2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

Como valor **P**1 se adopta la cifra de 34.464 habitantes, equivalente a la población de Borriana según datos del Instituto Nacional de Estadística para el año 2017. De acuerdo con los Cuadros de la Tabla 5 que se adjunta, se adopta el valor **P**2= 603.770 - 34.464 = 569.306 habitantes.



Magnífic Ajuntament de Borriana



Población 2017					
LA PLANA BAIXA		LA PLANA ALTA		Higueras	
Villarreal	50.334	Castellón de la Plana	169.498	Sacañet	62
Burriana	34.464	Almazora	25.648	Pavías	63
Vall de Uxó	31.733	Benicàsim	17.964	Total	20.834
Onda	24.807	Oropesa del Mar	8.983	L'HORA NORD	
Nules	13.268	Torreblanca	5.419	Puçol	19.531
Moncòfar	6.092	Borriol	5.279	El Puig de Santa Maria	8.618
Almenara	5.920	Vall d'Alba	2.781	Total	28.149
Bechí	5.750	Cabanes	2.913	EL CAMP DEL TÚRIA	
Alquerias NP	4.466	San Juan de Moró	3.084	Serra	3.068
Villavieja	3.215	Villafamés	1.822	Nàquera	6.058
Chilches	2.658	Benlloch	1.060	Total	9.126
Artana	1.979	Puebla-Tornesa	1.227	TOTAL 40 km	
Ribesalbes	1.210	Sierra Engarcerán	1.012		603.770
La Llosa	973	Villanueva de Alcolea	586		
Eslda	774	Torre Endoménech	198		
Tales	808	Total	247.474		
Alfondegulla	870	EL CAMP DE MORVERDRE			
Sueras	522	Sagunto	65.278		
Alcudia de Veo	204	Canet de Berenguer	6.473		
Ahín	129	Faura	3.503		
Total	190.174	Gilet	3.308		
L'ALCALATEN		Benifairó Valls	2.205		
Alcora	10.502	Cuartell	1.539		
Lucena del Cid	1.331	Estivella	1.416		
Adzaneta	1.290	Albalat Tarongers	1.169		
Useras	970	Quart de les Valls	1.042		
Costur	532	Algimia de Alfara	1.051		
Figueroles	537	Petrés	968		
Chodos	115	Torres Torres	641		
Total	15.277	Benavites	613		
EL ALTO MIJARES		Alfara de la Baronía	535		
Montanejos	502	Algar de Palancia	471		
Fanzara	272	Segart	158		
Cirat	216	Total	90.370		
Zucaina	189	EL ALTO PALANCIA			
Ayódar	165	Segorbe	8.969		
Ludiente	160	Villa de Altura	3.559		
Arañuel	151	Jérica	1.550		
Fuentes de Ayódar	106	Soneja	1.468		
Castellnovo	103	Castellnovo	966		
Toga	89	Navajas	714		
Argelita	94	Geldo	633		
Espadilla	73	Sot de Ferrer	429		
Torrechiva	77	Bejís	378		
Villamalur	62	Chovar	303		
Torralba del Pinar	57	Azuébar	324		
Vallat	50	Algimia Almonacid	268		
Total	2.366	Teresa	250		
		Almedíjar	270		
		Vall de Almonacid	272		
		Gaibiel	199		
		Matet	86		

Tabla 4.- CUADRO FACTOR DE LOCALIZACIÓN



Por lo tanto, se obtiene el valor:

$$u1=1,22.$$

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot D$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.



Plano 1.- SITUACIÓN

En este caso particular, tomamos como referencia la propia población de Burriana, situada a una distancia inferior a 1 km. Por tanto, el coeficiente u_2 de accesibilidad a centros de actividad económica será:

$$u_2=1,60$$

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.



A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que, por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p , deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos. El coeficiente de ponderación, t , se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

Se estima procedente adoptar un valor $p=1$, por la proximidad al paraje natural del Clot de la Mare de Déu, y $t=0$, por no permitirse un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementen el valor del suelo. Consecuentemente:

$$u_3=1,20$$

El producto de los tres coeficientes anteriores proporciona el coeficiente general FI:

$$FI = u_1 \times u_2 \times u_3 \text{ (máximo } 2,0) = 1,22 \times 1,60 \times 1,20 = 2,34 > 2,00$$

por lo que se adopta el coeficiente:

$$FI = 2,00$$

8.4 VALOR CORREGIDO

El valor del suelo, una vez aplicada la corrección al alza por ubicación y accesibilidad a núcleos de población o centros de actividad económica y, en su caso, singularidad paisajística, resulta en un precio unitario de:

PROPUESTA DE VALOR DEL SUELO			
CULTIVO	VALOR CAPITALIZACIÓN (€/m ²)	FACTOR GLOBAL DE LOCALIZACIÓN	PROPUESTA (€/m ²)
CÍTRICOS REGADÍOS	5,68	2	11,36

El valor de suelo para una zona destinada a CÍTRICOS REGADÍOS es de 11,36 €/m².



8.5 COEFICIENTE DE PONDERACIÓN SEGÚN VARIEDAD Y ESTADO.

Dado que se ha obtenido un valor tipo del suelo de 11,36 €/m², a dicho valor se le aplica un coeficiente de ponderación en función de la variedad de cultivo y estado del huerto. Se estima que el estado vegetativo de la totalidad de los huertos cultivados objeto de proyecto y los costes de producción son equivalentes; por ello, a efectos de la concreción de coeficientes de producción, únicamente se establecen por razón de la variedad:

- Huertos con cultivos de mandarina Clemenules.
- Huertos con cultivos de mandarina Orri.
- Huertos con cultivos de Naranjas.

Los coeficientes de ponderación para cada variedad son los que se reflejan en la tabla siguiente.

COEFICIENTES DE PONDEARACIÓN		
VARIEDAD O ESTADO	PRECIO (€/Kg)	COEFICIENTE DE PONDEARCIÓN
<i>Cítricos Regadíos</i>	0,29	1
<i>Clemenules</i>	0,35	1,19
<i>Orri</i>	0,99	3,37
<i>Naranja</i>	0,32	1,09

Aplicando dichos coeficientes al valor inicial del suelo de 11,36 €/m², obtenemos el valor para cada variedad, según se refleja en la tabla siguiente:

VALOR SUELO (€/m ²)		
VALOR SUELO INICIAL (€/m ²)		11,36
VARIEDAD O ESTADO	COEFICIENTE DE PONDEARCIÓN	VALOR SUELO (€/m ²)
<i>Cítricos Regadíos</i>	1,00	11,36
<i>Clemenules</i>	1,19	13,52
<i>Orri</i>	3,37	38,28
<i>Naranja</i>	1,09	12,38

Dichos coeficientes se han obtenido en función del precio de cada variedad, en relación con el precio utilizado para la obtención del valor de suelo de CÍTRICOS REGADÍO (precio medio de la variedad Clemenules, 0,294 €/Kg en árbol). Los valores para cada variedad se han obtenido de la *INFORMACIÓN DE LA MESA DE PRECIOS DE CRÍTICOS DEL CONSULADO DE LA LONJA DE VALENCIA*.

- Para la Clemenules se ha obtenido el valor máximo del Boletín 426 de 04/12/2017 (se encuentra en el punto 8.2.2.2.2 CÁLCULO DEL MARGEN "INGRESOS-COSTES).
- Para la Orri y Naranja se obtenido el valor medio del Boletín 439 de 05/03/2018 para cada variedad, conforme a la tabla siguiente:



INFORMACIÓN DE LA MESA DE PRECIOS DE CÍTRICOS DEL CONSULADO DE LA LONJA DE VALENCIA

boletín nº 439
semana 10
sesión del día, 05 de marzo de 2018

CAMPAÑA 2017 - 2018

10º ANIVERSARIO MESA DE PRECIOS DE CÍTRICOS

PRODUCTOS	COTIZACIÓN IVA incluido Euros/Kg	COTIZACIÓN IVA incluido Euros/@	VARIACIÓN IVA incluido Euros/Kg	VARIACIÓN IVA incluido Euros/@
GRUPO NARANJAS				
SUBGRUPO NAVEL				
Var. Navelina	Sin existencias			
Navel	Sin existencias			
Navel Lane Late	0,282 / 0,353	3,606 / 4,508	0,000 / 0,000	0,000 / 0,000
Navel Powell, Barnfield y Chislett.....	0,282 / 0,447	3,606 / 5,710	0,000 / 0,000	0,000 / 0,000
SUBGRUPO SANGRE				
Var. Sangulnelli	Sin existencias			
SUBGRUPO BLANCAS				
Var. Salustiana	Sin existencias			
Barberina y Mid-night.....	0,306 / 0,423	3,907 / 5,409	0,000 / 0,000	0,000 / 0,000
Valencia Late	0,282 / 0,423	3,606 / 5,409	0,000 / 0,024	0,000 / 0,301
GRUPO MANDARINAS				
SUBGRUPO SATSUMAS				
Var. Iwasaki.....	Sin existencias			
Okitsu	Sin existencias			
Owari	Sin existencias			
SUBGRUPO CLEMENTINAS				
Var. Clemenrubí, Orogrós y Basol.....	Sin existencias			
Oronules.....	Sin existencias			
Marisol.....	Sin existencias			
Loretina-Miuro.....	Sin existencias			
Clemenpons y Arrufatina.....	Sin existencias			
Clemenules y Orogrande.....	Sin existencias			
Hernandina.....	Sin existencias			
SUBGRUPO HIBRIDOS				
Var. Clemenvilla	Sin existencias			
Nadorcott.....	Casi sin existencias	0,588 / 0,894	7,513 / 11,419	0,000 / 0,000
Ortanique	En árbol	0,212 / 0,306	2,705 / 3,907	0,000 / 0,000
Orri.....	En árbol	0,894 / 1,082	11,419 / 13,823	0,000 / 0,000

Tabla 5.- INFORMACIÓN DE LA MESA DE PRECIOS DE CRÍTRICOS DEL CONSULADO DE LA LONJA DE VALENCIA (SEMANA 10 – BOLETÍN 439 – 05/03/2018).



8.6 VALORACIÓN ARBOLADO ORNAMENTAL Y PAISAJÍSTICO

En cuanto al **arbolado** ornamental y paisajístico que no se ha incluido en el cálculo realizado por el método de capitalización, se valora de forma independiente, a precio real de mercado, teniendo en cuenta la especie, tamaño y su estado de conservación, para lo que se ha consultado a diversos viveros.

A continuación, se describen las especies existentes, su estado y valoración:

- Jacaranda Mimosifolia.



El calibre del árbol es de unos 40/50, con una edad de unos 25 años.
En valor de vivero de dicho arbolado es de **262,50 €**.

- Ficus elástica de varios brazos.



El calibre del árbol es de unos 30/40, con una edad de unos 25 años.
En valor de vivero de dicho arbolado es de **215,50 €**.



- Pinus Pinae, dicho árbol tiene la enfermedad de la seca de ramas, ocasionada por el insecto tomicus destruens. Por lo que, su valor ornamental y paisajístico es de **0,00 €**.



- Olea Europea, dado su estado de conservación muy deficiente, su valor ornamental y paisajístico es de **0,00 €**.



- Trepadoras, distinguimos los siguientes tipos:
 - Wisteria Sinnensis y Bignomia Ricasoleana de 1,80 m y un valor de **10,00 €**.
 - Pandorea Jasminoides y Hiedra (Hedera Canariensis) de 1,80 m y un valor de **9,00 €**.

Se ha considerado un patrón de plantación de 1 ud cada 2,00 m.



- Ligustrum Ovalifolium de 1,50 m y un valor de **9,00 €**



- Palmera Washingtonia Robusta de una altura de 2,00 m y un valor de 15,00 €.





9 HOJAS DE APRECIO INDIVIDUALIZADO DE CADA FINCA

HOJA DE APRECIO. PARCELA 1					
TITULARIDAD					
Nombre:	SORRIBES SAN FÉLIX, VICENTE	Propiedad: 50%			
NIF:	18850962R				
Domicilio	C/ VIRGEN MONSERRAT, 37 12530 BURRIANA				
Nombre:	SANZ BAYO, CÁNDIDA	Propiedad: 50%			
NIF:	73352972S				
Domicilio	C/ VIRGEN MONSERRAT, 37 12530 BURRIANA				
DATOS CATASTRALES					
Referencia:	12032A014001920000FK	Superficie (m2):	136,00		
DATOS REGISTRALES					
Registro de Nules N.º 1					
Descripción:	RUSTICA: Un área setenta y cinco centiáreas y setenta decímetros cuadrados, de tierra huerto, en termino de Burriana Partida Camino del Mar o Setenes de Calatrava . Linda: Norte, resto de finca incluida en el Programa de Actuación Urbanística, Novenes de Calatrava; Sur, Amadeo LLacer; Este Bautista Poyato; y Oeste, Manuel Ripollés. Forma parte dela parcela 38 de polígono 14. No coordinada con Catastro.				
Superficie (m2):	175,70				
Finca:	36926				
Inscripción	5ª				
SUPERFICIE EXPROPIADA					
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afección			
36926	116,97	TOTAL			
NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO					
No se generan nuevos derechos o gravámenes					
SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA					
Clasificación Urbanística		Calificación Urbanística			
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)		Suelo Dotacional de Comunicaciones			
VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
		MEDICIÓN	€/ud	TOTAL	
VALOR SUELO	Agrario Regadío.	Expropiación (m2)	116,97	11,36	1.328,78 €
		Ocup. Temp. (m2)	0,00	5,68	0,00 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	1,14	0,00 €
OTROS SERVICIOS		0,00	0,00	0,00 €	
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS					1.328,78 €
PREMIO AFECCIÓN 5%					66,44 €
TOTAL					1.395,22 €
Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS.					
OBSERVACIONES					
La superficie de la finca que figura en los datos registrales y catastrales no se corresponde con la realidad. La superficie resultante de la finca medida en el presente proyecto es de 116,97 m2, quedando afectada por el Proyecto de Expropiación en su totalidad. Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.					



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 2 - 3

TITULARIDAD		
Nombre:	FLORES ZAMORA, MARTÍN	Propiedad: 50,0000%
NIF:	27083914B	
Domicilio	C/ S. GUILLERMO N.º 9 12530 BURRIANA	
Nombre:	FLORES SALDAÑA, ROSA - MARIA	Propiedad: 16,6667%
NIF:	18924951E	
Domicilio	C/ LA BOSCA, N.º 3 - 1º 12530 BURRIANA	
Nombre:	FLORES SALDAÑA, ANTONIA - MARIA	Propiedad: 16,6667%
NIF:	52798857B	
Domicilio	C/ S. GUILLERMO N.º 9 12530 BURRIANA	
Nombre:	FLORES SALDAÑA, MARTIN - JOSE	Propiedad: 16,6667%
NIF:	29017335Y	
Domicilio	C/ VICENTE ANDRÉS ESTELLÉS, N.º 3 - 2º - 2ª 12530 BURRIANA	

DATOS CATASTRALES		
Referencia:	12032A014000370000FE	Superficie (m2): 1.270,00
Referencia:	12032A014000770000FW	Superficie (m2): 556,00

DATOS REGISTRALES	
Registro de Nules N.º. 1	
Descripción:	RUSTICA: Dieciséis áreas, veintisiete centiáreas, de tierra huerto en término de Burriana, partida Setenes de Calatrava. LINDEROS: Norte, viuda de Poveral Sarto; Sur, Carretera del Mar; Este, Marina Agramunt; y Oeste, Carretera al Mar. Es el resto de la Parcela 74 del Polígono 14. Finca no coordinada con Catastro.
Superficie (m2):	1.627,00
Finca:	6518

SUPERFICIE EXPROPIADA		
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afectación
6518	361,46	PARCIAL

NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO

Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 228,22 m2, esta grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.

Esta finca se ve afectada por una servidumbre de PASO a favor del Ayuntamiento de Burriana para la instalación de una línea de telecomunicaciones aérea. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será adyacente a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 228,22 m2, está grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA	
Clasificación Urbanística	Calificación Urbanística
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)	Suelo Dotacional de Comunicaciones

VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
		MEDICIÓN		€/ud	TOTAL
VALOR SUELO	Agrios Regadío. Clemenueles.	Expropiación (m2)	361,46	13,52	4.886,94 €
		Ocup. Temp. (m2)	229,22	6,76	1.549,53 €
		Servid. Paso (m2)	229,22	1,35	309,45 €
OTROS SERVICIOS			0,00	0,00	0,00 €
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS					6.745,92 €
PREMIO AFECCIÓN 5%					337,30 €
TOTAL					7.083,22 €

Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de **SIETE MIL OCHENTA Y TRES EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS.**

OBSERVACIONES
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO. La superficie destinada a la servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL coincide con la superficie destinada a la servidumbre de PASO (TELECOMUNICACIONES).



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 4

TITULARIDAD		
Nombre:	MARTINEZ FERRADA, VICENTE JAVIER	Propiedad: 37,5000%
NIF:	18897366Z	
Domicilio	C/ FINELLO Nº. 5 Pl:01 Pt:01 12530 BURRIANA	
Nombre:	MARTINEZ FERRADA JORGE	Propiedad: 62,5000%
NIF:	18937338N	
Domicilio	C/ CAMINO DE ONDA N.º 23 Es:8 Pl:16 12530 BURRIANA	

DATOS CATASTRALES		
Referencia:	12032A014001850000FT	Superficie (m2): 674,00

DATOS REGISTRALES	
Registro de Nules N.º 1	
Descripción:	RUSTICA: Tierra campá en Burriana, partida Camino del mar, de seiscientos veinte metros cuadrados, tras segregaciones realizadas con anterioridad; Linderos: Norte, Pedro Monsonis; Sur, Faustino Romero; Este, Dolores Ferrada; Oeste, Manuel Ferrada. Suspendida la constatación de la referencia Catastral: Parcela:185 Polígono 14, por no coincidir con la parcela resultante de la base gráfica registral. Finca no coordinada con Catastro.
Superficie (m2):	620,00
Finca:	20155

SUPERFICIE EXPROPIADA		
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afectación
20155	19,42	PARCIAL

NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO	
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 59,54 m2, esta grafiada en el PLANO N.º 3.- PLANTA GENERAL. EXPROPIACIÓN.	
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de PASO a favor del Ayuntamiento de Burriana para la instalación de una línea de telecomunicaciones aérea. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será adyacente a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 59,54 m2, está grafiada en el PLANO N.º 3.- PLANTA GENERAL. EXPROPIACIÓN.	

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA	
Clasificación Urbanística	Calificación Urbanística
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)	Suelo Dotacional de Comunicaciones

VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
VALOR SUELO	Agrios Regadio. Clemenueles.	MEDICIÓN	€/ud	TOTAL	
		Expropiación (m2)	19,42	13,52	262,56 €
		Ocup. Temp. (m2)	59,54	6,76	402,49 €
		Servid. Paso (m2)	59,54	1,35	80,38 €
OTROS SERVICIOS		0,00	0,00	0,00 €	
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS				745,43 €	
PREMIO AFECTACIÓN 5%				37,27 €	
TOTAL				782,70 €	

Asciede la presente valoración a la cantidad expresada de **SETECIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS.**

OBSERVACIONES
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO. La superficie destinada a la servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL coincide con la superficie destinada a la servidumbre de PASO (TELECOMUNICACIONES).



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 5					
TITULARIDAD					
Nombre:	FLORES ZAMORA, MARTÍN Propiedad: 50,0000%				
NIF:	27083914B				
Domicilio	C/ S. GUILLERMO N.º 9 12530 BURRIANA				
Nombre:	FLORES SALDAÑA, ROSA - MARIA Propiedad: 16,6667%				
NIF:	18924951E				
Domicilio	C/ LA BOSCA, N.º 3 -1º 12530 BURRIANA				
Nombre:	FLORES SALDAÑA, ANTONIA - MARIA Propiedad: 16,6667%				
NIF:	52798857B				
Domicilio	C/ S. GUILLERMO N.º 9 12530 BURRIANA				
Nombre:	FLORES SALDAÑA, MARTIN - JOSE Propiedad: 16,6667%				
NIF:	29017335Y				
Domicilio	C/ VICENTE ANDRÉS ESTELLÉS, N.º 3 - 2º - 2ª 12530 BURRIANA				
DATOS CATASTRALES					
Referencia:	12032A014000740000FZ Superficie (m2): 3.267,00				
DATOS REGISTRALES					
Registro de Nules N.º 1					
Descripción:	RUSTICA: Cuatro hanegadas y ochenta y ocho brazas, igual a treinta y seis áreas noventa centiáreas de tierra huerto en Burriana, Partida Camino del Mar o Novenes de Calatrava, dentro de cuyo perímetro hay una casa - alquería, que según el recibo de IBI figura como Partida Les Salines, numero 58, compuesta de planta baja y piso alto, de cuarenta metros cuadrados de extensión superficial. Linda todo, por el Norte, Francisco Monzones; Sur, Domingo Simarro; Este, acequia; Oeste, Camino del Mar y Ramón Montañés. Parcela 72 del polígono 14. Referencia Catastral de la casa alquería: 000640800YK51G0001RI. Finca no coordinada con Catastro.				
Superficie (m2):	3.690,00				
Finca:	16668				
SUPERFICIE EXPROPIADA					
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afección			
16668	79,65	PARCIAL			
NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO					
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 53,09 m2, esta grafiada en el PLANO N.º 3.- PLANTA GENERAL. EXPROPIACIÓN.					
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de PASO a favor del Ayuntamiento de Burriana para la instalación de una línea de telecomunicaciones aérea. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será adyacente a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 53,09 m2, está grafiada en el PLANO N.º 3.- PLANTA GENERAL. EXPROPIACIÓN.					
SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA					
Clasificación Urbanística		Calificación Urbanística			
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)		Suelo Dotacional de Comunicaciones			
VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
VALOR SUELO	Agrios Regadio. Clemenues.	Expropiación (m2)	MEDICIÓN	€/ud	TOTAL
		79,65	79,65	13,52	1.076,87 €
		Ocup. Temp. (m2)	53,09	6,76	358,89 €
		Servid. Paso (m2)	53,09	1,35	71,67 €
OTROS SERVICIOS		0,00	0,00	0,00 €	
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS					1.507,43 €
PREMIO AFECCIÓN 5%					75,37 €
TOTAL					1.582,80 €
Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS.					
OBSERVACIONES					
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO. La superficie destinada a la servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL coincide con la superficie destinada a la servidumbre de PASO (TELECOMUNICACIONES). Referencia catastral de la casa - alquería NÚMERO 000640800YK51G0001RI.					



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 6

TITULARIDAD		
Nombre:	SEBASTIÁN CAPELLA, MARIA BELÉN	Propiedad: 100%
NIF:	73766995S	
Domicilio	C/ VIRGEN DE LA PALOMA N.º 21 12530 BURRIANA	

DATOS CATASTRALES		
Referencia:	12032A01400080000FW	Superficie (m2): 676,00

DATOS REGISTRALES	
Registro de Nules N.º 1	URBANA: Una hanegada y veinticinco brazas, o sean, nueve áreas, treinta y cuatro centiáreas, noventa y seis decímetros cuadrados, en este termino de Burriana, Partida Les Salines, numero 55. Tierra huerto, plantada de naranjos. Existe en esta parcela, por donde tiene su acceso, un inmueble en planta baja para trasteros y terrazas exteriores; ocupa una superficie total de parcela de ciento dieciséis metros y cuarenta y nueve decímetros cuadrados (116,49 m2), ocupando los trasteros 47,50 metros cuadrados, y las dos terrazas 65,22 metros cuadrados y 3,77 metros cuadrados. Superficie construida: Tiene una superficie construida total de ochenta y dos metros cuadrados (82 m2), correspondiendo 47,50 metros cuadrados a la planta baja (trasteros), 32,61 metros cuadrados a una terraza y 1,89 metros cuadrados a la otra terraza (ambas computadas al 50%). Elementos construidos: Teja y uralita sobre rastreles metálicos; estructura: Paredes de carga de ladrillo simple 7 cm.; carpintería: hierro. Linda la finca en su conjunto: Norte, Vicente Ferrer; Sur, Antonia Fandos; Este, viuda de Jose Tichell; y Oeste, camino del Mar. Al margen de la inscripción 5ª en fecha 12 de febrero de 2018, consta extendidas las siguientes notas, las cuales resultan de INFORME GRÁFICO (ver certificado registral Anexo 3).
Descripción:	
Superficie (m2):	934,96
Finca:	11357

SUPERFICIE EXPROPIADA		
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afección
11357	170,83	PARCIAL

NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO	
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 109,10 m2, esta grafiada en el PLANO N.º 3.- PLANTA GENERAL. EXPROPIACIÓN.	
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de PASO a favor del Ayuntamiento de Burriana para la instalación de una línea de telecomunicaciones aérea. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será adyacente a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 109,10 m2, está grafiada en el PLANO N.º 3.- PLANTA GENERAL. EXPROPIACIÓN.	

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA	
Clasificación Urbanística	Calificación Urbanística
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)	Suelo Dotacional de Comunicaciones

VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
		MEDICIÓN	€/ud	TOTAL	
VALOR SUELO	Agrario Regadio.	Expropiación (m2)	170,83	11,36	1.940,63 €
		Ocup. Temp. (m2)	109,10	5,68	619,69 €
		Servid. Paso (m2)	109,10	1,14	124,37 €
OTROS SERVICIOS	Jacaranda Mimosifolia (ud)	1,00	262,50	262,50 €	
	Ficus elástica (ud)	1,00	212,50	212,50 €	
	Wisteria Sinnensis (m)	23,00	10,00	230,00 €	
	Bignonia Ricasoleana (m)	23,00	10,00	230,00 €	
	Ligustrum Ovalifolium (ud)	7,00	9,00	63,00 €	
	Palmera Washingtonia (ud)	4,00	15,00	60,00 €	
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS					3.742,69 €
PREMIO AFECCIÓN 5%					187,13 €
TOTAL					3.929,82 €

Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de **TRES MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS.**

OBSERVACIONES
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO. La superficie destinada a la servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL coincide con la superficie destinada a la servidumbre de PASO (TELECOMUNICACIONES). Referencia catastral de la vivienda es 000641400YK51G00011



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 7

TITULARIDAD		
Nombre:	PORE JUAN, JUAN BAUTISTA	Propiedad: 50%
NIF:	73367496A	
Domicilio	C/ BRUSELAS N.º 8 12530 BURRIANA	
Nombre:	CASTELLER LOPEZ, ASCENSIÓN	Propiedad: 50%
NIF:		
Domicilio	C/ BRUSELAS N.º 8 12530 BURRIANA	

DATOS CATASTRALES		
Referencia:	12032A014000810000FA	Superficie (m2): 2.662,00
Referencia:	12032A014000810001GS	Superficie (m2): 113,00

DATOS REGISTRALES	
Registro de Nules N.º 1	
Descripción:	RUSTICA: Una hanegada noventa y seis brazas y cincuenta centésimas de brazas, equivalentes a doce áreas, treinta y dos centiáreas, según reciente medición, antes de mayor cabida, de tierra huerto en Burriana, Partida Setenes de Calatrava. Linderos: Norte, Barón de Terrateig; Sur, Teresa Vernia; Este, Joaquín Tichell Poré; y Oeste, Joaquín Tichell Queral. Finca no coordinada con Catastro.
Superficie (m2):	1.232,00
Finca:	7677
Descripción:	RUSTICA: Una hanegada noventa y seis brazas y cincuenta centésimas de brazas o sean doce áreas, treinta y dos centiáreas, según reciente medición, antes de mayor cabida, de tierra huerto en Burriana, Partida Setenes de Calatrava. Lindante: Norte, Barón de Terrateig; Sur, Teresa Vernia; Este, Dolores Tichell Queral; y Oeste, herederos de Bautista Simarro. Finca no coordinada con Catastro.
Superficie (m2):	1.232,00
Finca:	7679

SUPERFICIE EXPROPIADA		
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afectación
7677	23,12	PARCIAL

NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO	
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 8,35 m2, esta grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.	
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de PASO a favor del Ayuntamiento de Burriana para la instalación de una línea de telecomunicaciones aérea. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será adyacente a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 8,35 m2, esta grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.	

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA	
Clasificación Urbanística	Calificación Urbanística
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)	Suelo Dotacional de Comunicaciones

VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
		MEDICIÓN	€/ud	TOTAL	
VALOR SUELO	Agrario Regadío.	Expropiación (m2)	23,12	11,36	262,64 €
		Ocup. Temp. (m2)	8,35	5,68	47,43 €
		Servid. Paso (m2)	8,35	1,14	9,52 €
OTROS SERVICIOS		0,00	0,00	0,00 €	
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS				319,59 €	
PREMIO AFECCIÓN 5%				15,98 €	
TOTAL				335,57 €	

Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de **TRES CIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS.**

OBSERVACIONES
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO. La superficie destinada a la servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL coincide con la superficie destinada a la servidumbre de PASO (TELECOMUNICACIONES).



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 8

TITULARIDAD		
Nombre:	SAFIAGRO S.A.	Propiedad: 100%
NIF:	A28528800	
Domicilio	C/ MOLINS N.º 67 12590 ALMENARA	

DATOS CATASTRALES			
Referencia:	12032A014000840000FG	Superficie (m2):	9.292,00
Referencia:	001210300YK51G0001II	Superficie (m2):	125,00

DATOS REGISTRALES	
Registro de Nules N.º 1	
Descripción:	RUSTICA: Tierra huerto en termino de Burriana, Partida Camino de Mar y Setenes de Calatrava. Tiene una superficie de noventa y tres áreas cincuenta y siete centiáreas. Dentro de su perímetro existe una casa en estado ruinoso. Linda: Norte y Este, herencia de Vicente Sales Musoles; Sur, Camino del Mar; y Oeste, José Trinchel. Referencia catastral aportada: en cuanto a la parte rustica es 12032A014000840000FG, parcela 84 del polígono 14 y en cuanto a la parte urbana es 001210300YK51G0001II. Al margen de la inscripción 9ª en fecha 22 de febrero de 2018, en virtud de INFORME GRÁFICO que se archiva con número 00359/2018 (ver certificado registral Anexo 3).
Superficie (m2):	9.357,00
Finca:	26203

SUPERFICIE EXPROPIADA		
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afección
26203	558,74	PARCIAL

NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO	
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 359,48 m2, esta grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.	
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de PASO a favor del Ayuntamiento de Burriana para la instalación de una línea de telecomunicaciones aérea. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será adyacente a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 359,48 m2, está grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.	

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA	
Clasificación Urbanística	Calificación Urbanística
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)	Suelo Dotacional de Comunicaciones

VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
		MEDICIÓN		€/ud	TOTAL
VALOR SUELO	Agrario Regadío.	Expropiación (m2)	558,74	11,36	6.347,29 €
		Ocup. Temp. (m2)	359,48	5,68	2.041,85 €
		Servid. Paso (m2)	359,48	1,14	409,81 €
OTROS SERVICIOS			0,00	0,00	0,00 €
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS					8.798,95 €
PREMIO AFECCIÓN 5%					439,95 €
TOTAL					9.238,90 €

Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de **NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS.**

OBSERVACIONES
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO. La superficie destinada a la servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL coincide con la superficie destinada a la servidumbre de PASO (TELECOMUNICACIONES).



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 9					
TITULARIDAD					
Nombre:	SAFIAGRO S.A.	Propiedad: 100%			
NIF:	A28528800				
Domicilio	C/ MOLINS N.º 67 12590 ALMENARA				
DATOS CATASTRALES					
Referencia:	12032A014001860000FF	Superficie (m2): 9.832,00			
DATOS REGISTRALES					
Registro de Nules N.º 1					
Descripción:	RUSTICA: Campo de tierra huerta, en termino de Burriana, Partida Camino del Mar o Setenes de Calatrava, de cabida una hanegada, o sean ocho áreas, treinta y una centiáreas. Linderos: Norte, Mercedes Sales Marchancoses; Sur y Este, Jose Moros Esteve, o sea la finca registral 30842; y Oeste, Camino de Burriana al Grao. No coordinada con Catastro.				
Superficie (m2):	831,00				
Finca:	8329				
Registro de Nules N.º 1					
Descripción:	RUSTICA: Once hanegadas, cincuenta y ocho brazas y sesenta y seis centímetros cuadrados, equivalentes a noventa y tres áreas, ochenta y cuatro centiáreas, de tierra huerto, en termino de Burriana, Partida Setenes de Calatrava. Linderos: Norte: Mercedes Sales Merchancoses, Sur, Jose Moros Esteve, ramón Domingo Fandos o sea la registral 8329; Oeste, Mercedes Sales Merchancoses. No coordinada con Catastro.				
Superficie (m2):	9.384,00				
Finca:	30842				
SUPERFICIE EXPROPIADA					
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afección			
8329	196,22	PARCIAL			
NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO					
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 121,94 m2, está grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.					
SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA					
Clasificación Urbanística		Calificación Urbanística			
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)		Suelo Dotacional de Comunicaciones			
VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
		MEDICIÓN	€/ud	TOTAL	
VALOR SUELO	Agrario Regadío.	Expropiación (m2)	196,22	11,36	2.229,06 €
		Ocup. Temp. (m2)	121,94	5,68	692,62 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	1,14	0,00 €
OTROS SERVICIOS		0,00	0,00	0,00 €	
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS					2.921,68 €
PREMIO AFECCIÓN 5%					146,08 €
TOTAL					3.067,76 €
Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de TRES MIL SESENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS.					
OBSERVACIONES					
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.					



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 10					
TITULARIDAD					
Nombre:	SAFIAGRO S.A.	Propiedad:	100%		
NIF:	A28528800				
Domicilio	C/ MOLINS N.º 67 12590 ALMENARA				
DATOS CATASTRALES					
Referencia:	12032A01400105000FU	Superficie (m2):	4.982,00		
DATOS REGISTRALES					
Registro de Nules N.º 1					
Descripción:	RUSTICA: Tierra de huerto, en termino de Burriana, Partida Setenes Calatrava, de cuatro mil novecientos ochenta y dos metros cuadrados – 4.982 m2 –, linda: Norte, parcelas 106 y 104; Este, parcela 106; Sur, Camino de Burriana al Grao; y Oeste, parcela 186. Referencia Catastral: 12032A01400105000FU. No coordinada con Catastro.				
Superficie (m2):	4.982,00				
Finca:	41614				
SUPERFICIE EXPROPIADA					
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afectación			
41614	426,56	PARCIAL			
NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO					
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 366,91 m2, está grafada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.					
SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA					
Clasificación Urbanística		Calificación Urbanística			
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)		Suelo Dotacional de Comunicaciones			
VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
		MEDICIÓN	€/ud	TOTAL	
VALOR SUELO	Agrario Regadío.	Expropiación (m2)	426,56	11,36	4.845,72 €
		Ocup. Temp. (m2)	366,91	5,68	2.084,05 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	1,14	0,00 €
OTROS SERVICIOS			0,00	0,00	0,00 €
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS					6.929,77 €
PREMIO AFECCIÓN 5%					346,49 €
TOTAL					7.276,26 €
Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON VEINTISÉIS CÉNTIMOS.					
OBSERVACIONES					
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.					



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 11					
TITULARIDAD					
Nombre:	MONFORT ALMELA, JOAQUIN	Propiedad: 100%			
NIF:	73354809N				
Domicilio	AV CAMINO DE ONDA 42 Pl:07 Pt:19 12530 BURRIANA				
DATOS CATASTRALES					
Referencia:	12032A014001060000FH	Superficie (m2): 6.306,00			
DATOS REGISTRALES					
Registro de Nules N.º 1					
Descripción:	RUSTICA. Siete hanegadas, cinto cincuenta brazas, o sean, sesenta y cuatro áreas, treinta y nueve centiáreas, de tierra huerto, en Burriana, Partida Camino del Mar, Setenes y Novenes de Calatrava. Linda: Norte, Manuel Arnau; Sur, José Palomero; Este, Vicente Monfort; y Oeste, Vicente Sales. Referencia Catastral: No consta. Finca no coordinada con catastro.				
Superficie (m2):	6.439,00				
Finca:	8745				
SUPERFICIE EXPROPIADA					
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afectación			
8745	84,47	PARCIAL			
NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO					
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 79,04 m2, está grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.					
SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA					
Clasificación Urbanística	Calificación Urbanística				
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)	Suelo Dotacional de Comunicaciones				
VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
		MEDICIÓN	€/ud	TOTAL	
VALOR SUELO	Agríos Regadío. Orri.	Expropiación (m2)	84,47	38,28	3.233,51 €
		Ocup. Temp. (m2)	79,04	19,14	1.512,83 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	3,83	0,00 €
OTROS SERVICIOS		0,00	0,00	0,00 €	
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS				4.746,34 €	
PREMIO AFECCIÓN 5%				237,32 €	
TOTAL				4.983,66 €	
Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS.					
OBSERVACIONES					
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.					



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 12

TITULARIDAD		
Nombre:	GAVALDA PALOMERO, VICENTA	Propiedad: 50%
NIF:	18650957G	
Domicilio	PZ. SAN BLAS 1 12530 BURRIANA	
Nombre:	GAVALDA CARBONELL, JUAN JOSE	Propiedad: 25%
NIF:	52795713H	
Domicilio		
Nombre:	GAVALDA CARBONELL, FÁTIMA	Propiedad: 25%
NIF:	52942449Z	
Domicilio		

DATOS CATASTRALES		
Referencia:	12032A014001250000FK	Superficie (m2): 676,00

DATOS REGISTRALES	
Registro de Nules N.º 1	
Descripción:	RUSTICA: Seis áreas y setenta y seis centiáreas de tierra huerta con agrios regadío en término de Burriana, en Partida Camí del Grau. Linda: Norte, parcelas 124 y 126, de Concepción Romero Monsonis y Rosa Traver Bodi respectivamente; Sur, Camino, Este, parcela 131 de Rosa María Tormo Torrent; Oeste, parcela 106 de Joaquín Monfort Almela. Referencia Catastral: 12032A014001250000FK.
Superficie (m2):	676,00
Finca:	26955

SUPERFICIE EXPROPIADA		
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afectación
26955	80,06	PARCIAL

NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO	
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 60,94 m2, está grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.	

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA	
Clasificación Urbanística	Calificación Urbanística
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)	Suelo Dotacional de Comunicaciones

VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
		MEDICIÓN		€/ud	TOTAL
VALOR SUELO	Agrario Regadío.	Expropiación (m2)	80,06	11,36	909,48 €
		Ocup. Temp. (m2)	60,94	5,68	346,14 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	1,14	0,00 €
OTROS SERVICIOS			0,00	0,00	0,00 €
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS					1.255,62 €
PREMIO AFECCIÓN 5%					62,78 €
TOTAL					1.318,40 €

Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de **MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON CUARENTACÉNTIMOS.**

OBSERVACIONES
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 13

TITULARIDAD		
Nombre:	TORMO TORRENT, MANUEL	Propiedad: 50%
NIF:	18900739Y	
Domicilio	AVDA. MEDITERRÁNEO, 43 - 1º - C 12530 BURRIANA	
Nombre:	TORMO TORRENT, ROSA MARIA	Propiedad: 50%
NIF:	18904811F	
Domicilio	C/ SANT BRU, 32 - 1º - 2º 46009 VALENCIA	

DATOS CATASTRALES		
Referencia:	12032A014001310000FX	Superficie (m2): 2.129,00

DATOS REGISTRALES	
Registro de Nules N.º 1	
Descripción:	RUSTICA: Tres hanegadas y sesenta brazas o sean, veintisiete áreas y cuarenta y dos centiáreas de tierra cereales en Burriana, Partida Camino del Mar. Linda: Norte, Pura Miró; Sur, Blas Huerta; Este, Río Seco; y Oeste, herederos de Bautista Piquer. Referencia Catastral: No consta. Finca no coordinada con Catastro.
Superficie (m2):	2.742,00
Finca:	18896

SUPERFICIE EXPROPIADA		
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afectación
18896	30,42	PARCIAL

NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO	
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 28,21 m2, está grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.	

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA	
Clasificación Urbanística	Calificación Urbanística
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)	Suelo Dotacional de Comunicaciones

VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
VALOR SUELO	Agrario Regadío.	MEDICIÓN		€/ud	TOTAL
		Expropiación (m2)	30,42	11,36	345,57 €
		Ocup. Temp. (m2)	28,21	5,68	160,23 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	1,14	0,00 €
OTROS SERVICIOS		0,00	0,00	0,00 €	
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS					505,80 €
PREMIO AFECCIÓN 5%					25,29 €
TOTAL					531,09 €

Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de **QUINIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS.**

OBSERVACIONES
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 14					
TITULARIDAD					
Nombre:	GALAPTICAS NUEVAS S.L.		Propiedad: 100%		
NIF:	B12651154				
Domicilio	C/ SAN FRANCISCO, 6 12520 NULES				
DATOS CATASTRALES					
Referencia:	12032A014001320000FI	Superficie (m2):	1.649,00		
DATOS REGISTRALES					
Registro de Nules N.º 1					
Descripción:	RUSTICA: Dos hanegadas cuatro brazas, o sean, dieciséis áreas ochenta centiáreas de tierra huerto en Burriana, Partida Camino del Mar. Linda: Norte, Juan Bautista Gibernau; Sur, Ramón Daudi; este, Camino Viejo del mar; y Oeste, viuda de Francisco Fuentes. Finca no coordinada con Catastro.				
Superficie (m2):	1.680,00				
Finca:	5732				
SUPERFICIE EXPROPIADA					
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afectación			
5732	23,54	PARCIAL			
NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO					
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 22,07 m2, está grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.					
SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA					
Clasificación Urbanística		Calificación Urbanística			
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)		Suelo Dotacional de Comunicaciones			
VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
		MEDICIÓN	€/ud	TOTAL	
VALOR SUELO	Agrario Regadío.	Expropiación (m2)	23,54	11,36	267,41 €
		Ocup. Temp. (m2)	22,07	5,68	125,36 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	1,14	0,00 €
OTROS SERVICIOS		0,00	0,00	0,00 €	
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS				392,77 €	
PREMIO AFECCIÓN 5%				19,64 €	
TOTAL				412,41 €	
Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de CUATROCIENTOS DOCE EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS.					
OBSERVACIONES					
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.					



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 15

TITULARIDAD		
Nombre:	MONTOLIU DOMINGO, IRAIDA	Propiedad: 50%
NIF:	29018253G	
Domicilio	CL. VIRGEN DE LOURDES, 12 12530 BURRIANA	
Nombre:	MONTOLIU DOMINGO, MARIA - ASUNCIÓN	Propiedad: 50%
NIF:	18935400Y	
Domicilio	C/ DE CASTELL, 6 URBANIZACIÓN PALMERAS 29016 MÁLAGA	
Nombre:	MONTOLIU ENRIQUE, MANUEL	Propiedad: USUFRUCTO VITALICIO
NIF:	18725525Y	
Domicilio		

DATOS CATASTRALES		
Referencia:	12032A014001350000FS	Superficie (m2): 2.842,00

DATOS REGISTRALES	
Registro de Nules N.º 1	
Descripción:	RUSTICA: Tres hanegadas y cuarenta y cinco brazas, equivalente a veintiséis áreas y ochenta y dos centiáreas de tierra huerto, en Burriana, Partida Campo Romero. Lindante: Norte, Vicente Sanchis; Sur, Amparo Sales; este, Sedeñ; y Oeste, Juan Domingo. Referencia Catastral: 12032A014001350000FS. Finca no coordinada con Catastro.
Superficie (m2):	2.682,00
Finca:	11995

SUPERFICIE EXPROPIADA		
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afectación
11995	43,07	PARCIAL

NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO	
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 45,96 m2, está grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.	

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA	
Clasificación Urbanística	Calificación Urbanística
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)	Suelo Dotacional de Comunicaciones

VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
		MEDICIÓN		€/ud	TOTAL
VALOR SUELO	Agrario Regadío.	Expropiación (m2)	43,07	11,36	489,28 €
		Ocup. Temp. (m2)	45,96	5,68	261,05 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	1,14	0,00 €
OTROS SERVICIOS		0,00	0,00	0,00 €	0,00 €
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS					750,33 €
PREMIO AFECCIÓN 5%					37,52 €
TOTAL					787,85 €

Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de **SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTAY CINCO CÉNTIMOS.**

OBSERVACIONES
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 16					
TITULARIDAD					
Nombre:	TORMO TORRENT, MANUEL	Propiedad: 50%			
NIF:	18900739Y				
Domicilio	AVDA. MEDITERRANEO, 43 - 1º - C 12530 BURRIANA				
Nombre:	TORMO TORRENT, ROSA MARIA	Propiedad: 50%			
NIF:	18904811F				
Domicilio	C/ SANT BRU, 32 - 1º - 2º 46009 VALENCIA				
DATOS CATASTRALES					
Referencia:	12032A01400136000FZ	Superficie (m2): 2.935,00			
DATOS REGISTRALES					
Registro de Nules N.º 1					
Descripción:	RUSTICA: Dos hanegadas y ochenta brazas o sean, diecinueve áreas ochenta y nueve centiáreas, de tierra campa en Burriana, Partida Camino del Mar. Linderos: Norte, Pedro Coria; Sur, Blas Felis; Este, Camino Viejo del Mar; y Oeste, Camino Nuevo del Mar.				
Superficie (m2):	1.989,00				
Finca:	4281				
SUPERFICIE EXPROPIADA					
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afección			
4281	49,21	PARCIAL			
NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO					
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 48,74 m2, está grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.					
SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA					
Clasificación Urbanística		Calificación Urbanística			
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)		Suelo Dotacional de Comunicaciones			
VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
VALOR SUELO	Agrario Regadío.	Expropiación (m2)	49,21	11,36	559,03 €
		Ocup. Temp. (m2)	48,74	5,68	276,84 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	1,14	0,00 €
		OTROS SERVICIOS		0,00	0,00
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS					835,87 €
PREMIO AFECCIÓN 5%					41,79 €
TOTAL					877,66 €
Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS.					
OBSERVACIONES					
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.					



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 17

TITULARIDAD		
Nombre:	MUÑOZ TORMO MANUEL	Propiedad: 100%
NIF:	19915967Z	
Domicilio	C/ ESCORREDOR, 52 PL: 01 PT: A 12530 BURRIANA	

DATOS CATASTRALES		
Referencia:	12032A014001390000FW	Superficie (m2): 3.641,00

DATOS REGISTRALES	
Registro de Nules N.º 1	
Descripción:	RUSTICA: Una hanegada cuarenta y cuatro brazas o sean diez áreas y trece centiáreas de tierra huerto, en Burriana, Partida del Mar. Linda: Norte, Teresa María Fernandez; Sur, tierras de Manuel Fernández Felis; Este, las de Manuel Ronchera; y Oeste, Carretera. Referencia Catastral: No consta. Finca no coordinada con Catastro.
Superficie (m2):	1.013,00
Finca:	4143
Descripción:	RUSTICA: Tres hanegadas y cincuenta y ocho brazas o sean veintisiete áreas treinta y ocho centiáreas de tierra huerto en termino de Burriana, en Partida Camino del Mar. Lindes: Norte Levante, con el Camino Antiguo del Mar; Poniente, tierras de Manuel Fernández Felis; Norte, tierras de Dolores Daudí; y Sur, las de herederos de Jose Diago. Referencia Catastral: No consta. Finca no coordinada con Catastro.
Superficie (m2):	2.738,00
Finca:	4280

SUPERFICIE EXPROPIADA		
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afección
4143	64,12	PARCIAL

NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 62,13 m2, está grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA	
Clasificación Urbanística	Calificación Urbanística
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)	Suelo Dotacional de Comunicaciones

VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
			MEDICIÓN	€/ud	TOTAL
VALOR SUELO	Agrios Regadio. Clemenueles.	Expropiación (m2)	64,12	13,52	866,90 €
		Ocup. Temp. (m2)	62,13	6,76	420,00 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	1,35	0,00 €
OTROS SERVICIOS			0,00	0,00	0,00 €
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS					1.286,90 €
PREMIO AFECCIÓN 5%					64,35 €
TOTAL					1.351,25 €

Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de **MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS.**

OBSERVACIONES
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 18				
TITULARIDAD				
Nombre:	GALLEN BELTRAN, CARMEN		Propiedad: 100%	
NIF:				
Domicilio	PZ. EL PLA, 29 12200 ONDA			
DATOS CATASTRALES				
Referencia:	12032A014001400000FU	Superficie (m2):	2.104,00	
DATOS REGISTRALES				
Registro de Nules N.º 1				
Descripción:	RUSTICA: Dos hanegadas y catorce brazas o sean diecisiete áreas dieciocho centiáreas de tierra huerto en Burriana, Partida Camino del Mar. Linderos: Norte, Blas Tormo Saera; Sur, herederos de Jose Diago; Este, Manuel Rochera; y Oeste, Carretera. Referencia Catastral: No consta. Finca no coordinada con Catastro.			
Superficie (m2):	1.718,00			
Finca:	13138			
SUPERFICIE EXPROPIADA				
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afectación		
13138	28,94	PARCIAL		
NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO				
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 30,97 m2, está grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.				
SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA				
Clasificación Urbanística		Calificación Urbanística		
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)		Suelo Dotacional de Comunicaciones		
VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA				
		MEDICIÓN	€/ud	TOTAL
VALOR SUELO	Agríos Regadío. Naranja.	Expropiación (m2)	28,94	358,28 €
		Ocup. Temp. (m2)	30,97	191,70 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	0,00 €
OTROS SERVICIOS			0,00	0,00 €
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS				549,98 €
PREMIO AFECTACIÓN 5%				27,50 €
TOTAL				577,48 €
Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de QUINIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS.				
OBSERVACIONES				
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.				



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 19					
TITULARIDAD					
Nombre:	CONDE CHORDA JOAQUIN Propiedad: 100%				
NIF:	18652414N				
Domicilio	C/ LA CARRERA, 38 - 3 12530 BURRIANA				
DATOS CATASTRALES					
Referencia:	12032A014001430000FA Superficie (m2): 2.080,00				
DATOS REGISTRALES					
Registro de Nules N.º 1					
Descripción:	RUSTICA: Dos hanegadas, o sean dieciséis áreas sesenta y dos centiáreas de tierra huerto en término de Burriana, Partida Camino del Mar, la del Estañ. Linderos: Norte, ramón Daudi; Sur, Bautista Granell; Este, Camino Viejo del Mar; y Oeste, José Antonio Diago Tarancón. Referencia Catastral: No consta. Finca no coordinada con Catastro.				
Superficie (m2):	1.662,00				
Finca:	9679				
Descripción:	RUSTICA: Una hanegada y cuarenta y cuatro brazas y media o sean nueva áreas veintitrés centiáreas de tierra huerto en termino de Burriana, Partida Novenes de Calatrava. Linda: Norte, con tierras de José Diago; Sur, las tierras de Vicente Garcia camino nuevo en medio; Este, Camino Viejo del Mar; y Oeste, con tierras de Enrique Granell Ferrer. Referencia Catastral: No consta. Finca no coordinada con Catastro.				
Superficie (m2):	923,00				
Finca:	584				
SUPERFICIE EXPROPIADA					
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afección			
9679	41,16	PARCIAL			
584	22,86	PARCIAL			
NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO					
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 56,77 m2, está grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.					
SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA					
Clasificación Urbanística		Calificación Urbanística			
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)		Suelo Dotacional de Comunicaciones			
VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
		MEDICIÓN	€/ud	TOTAL	
VALOR SUELO	Agrios Regadío. Clemenueles.	Expropiación (m2)	64,02	13,52	865,55 €
		Occup. Temp. (m2)	56,77	6,76	383,77 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	1,35	0,00 €
OTROS SERVICIOS		0,00	0,00	0,00 €	
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS				1.249,32 €	
PREMIO AFECCIÓN 5%				62,47 €	
TOTAL				1.311,79 €	
Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de MIL TRESCIENTOS ONCE EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS.					
OBSERVACIONES					
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.					



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 20					
TITULARIDAD					
Nombre:	DIAGO RAMON JUAN	Propiedad:	100%		
NIF:	18652544G				
Domicilio	C/ SAN PASCUAL, 34 12530 BURRIANA				
DATOS CATASTRALES					
Referencia:	12032A014001440000FB	Superficie (m2):	852,00		
DATOS REGISTRALES					
Registro de Nules N.º 1					
Descripción:	RUSTICA: Cinco cuarterones o sean diez áreas treinta y ocho centiáreas de tierra huerto en Burriana, Partida Camino del Mar o Setenes de Calatrava, dentro de cuyo perímetro existe una casa alquería destinada a vivienda unifamiliar compuesta por planta baja y un piso alto, que ocupa una superficie útil en planta baja de cincuenta y tres metros ochenta y ocho decímetros cuadrados y de treinta y siete metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados en planta lata, distribuidos interiormente. Linda: Norte, Bautista Granell; Este, Rio Seco; Sur, acequia Ull de la Vila; y Oeste, la Carretera. Referencia Catastral: No consta. Finca no coordinada con Catastro.				
Superficie (m2):	1.038,00				
Finca:	19469				
SUPERFICIE EXPROPIADA					
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afección			
19469	23,00	PARCIAL			
NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO					
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 20,16 m2, está grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.					
SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA					
Clasificación Urbanística		Calificación Urbanística			
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)		Suelo Dotacional de Comunicaciones			
VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
		MEDICIÓN	€/ud	TOTAL	
VALOR SUELO	Agrario Regadío.	Expropiación (m2)	23,00	11,36	261,28 €
		Ocup. Temp. (m2)	20,16	5,68	114,51 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	1,14	0,00 €
OTROS SERVICIOS		0,00	0,00	0,00 €	
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS				375,79 €	
PREMIO AFECCIÓN 5%				18,79 €	
TOTAL				394,58 €	
Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS.					
OBSERVACIONES					
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.					



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 21

TITULARIDAD		
Nombre:	LÓPEZ VILLEGAS FRANCISCO	Propiedad: 100%
NIF:	18874903E	
Domicilio	C/ SALVADOR GINER, 16 12530 BURRIANA	

DATOS CATASTRALES		
Referencia:	12032A014001460000FG	Superficie (m2): 1.947,00
Referencia:	12032A014001460001GH	Superficie (m2): 268,00

DATOS REGISTRALES	
Registro de Nules N.º 1	
Descripción:	Dos hanegadas noventa y siete brazas y cincuenta y cuatro centésimas de braza, o sean veinte áreas y sesenta y seis centiáreas, de tierra campa, en termino de Burriana, Partida Camino del Mar o Partida Salines, 43. Existe en esta parcela y rodeada por la misma, por donde tiene su acceso, una edificación consistente en una CASA ALQUERÍA, destinada a vivienda, una cochera, barbacoa y una piscina exterior. La casa alquería se distribuye en planta baja solamente, dividida en paso, salón - comedor, dos dormitorios, cocina con despensa, baño, trastero y el dormitorio principal con baño incluido; la superficie construida de la casa es de 90,67 m2 destinados a vivienda, alrededor de la misma se dispone de unas terrazas cubiertas con una superficie construida de 125,13 m2; la barbacoa tiene una superficie construida de 6,80 m2; la cochera de 28,29 m2 construidos, y un trastero que incluye lavadero y un aseo de 16,19 m2 construidos, todo ello supone una superficie construida de 267,68 m2 construidos, y la piscina tiene unas dimensiones de 6,60 x 3,30 m con una superficie construida de 21,78 m2. Linda la fina en su conjunto: al Norte, camino de acceso a la ermita; Sur, Juan-Luis Villalonga; Este, Maria Dolores Forner Enrique; y Oeste Carretera de Burriana al Grao número 40. Parcela 146 Polígono 14. Referencia Catastral de la casa: 00124A5020YK51G0001OI. Finca no coordinada con Catastro.
Superficie (m2):	2.066,00
Finca:	52614

SUPERFICIE EXPROPIADA		
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afección
52614	52,33	PARCIAL

NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA	
RESTO	
Sin cargas	

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA	
Clasificación Urbanística	Calificación Urbanística
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)	Suelo Dotacional de Comunicaciones

VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
		MEDICIÓN		€/ud	TOTAL
VALOR SUELO	Agrario Regadío.	Expropiación (m2)	52,33	11,36	594,47 €
		Ocup. Temp. (m2)	0,00	5,68	0,00 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	1,14	0,00 €
OTROS SERVICIOS			0,00	0,00	0,00 €
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS					594,47 €
PREMIO AFECCIÓN 5%					29,72 €
TOTAL					624,19 €

Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de **SEISCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS.**

OBSERVACIONES
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 22

TITULARIDAD		
Nombre:	VILLALONGA FERRADA, JUAN LUIS	Propiedad: 75%
NIF:	73352855J	
Domicilio	C/ MAYOR, 21 PL:2 PT: A 12530 BURRIANA	
Nombre:	ENRIQUE MARÍN, MARIA AMPARO	Propiedad: 25%
NIF:	73354905Q	
Domicilio	C/ MAYOR, 21 PL:2 PT: A 12530 BURRIANA	

DATOS CATASTRALES		
Referencia:	12032A014001470000FQ	Superficie (m2): 1.068,00

DATOS REGISTRALES	
Registro de Nules N.º 1	
Descripción:	RUSTICA: Dos hanegadas setenta y ocho brazas y veinte centésimas de braza equivalentes a diecinueve áreas ochenta y siete centiáreas, de tierra huerto, en termino de Burriana, Camino Nuevo del Mar o Novenes de Calatrava. Linda: Norte, los compradores; Sur, Camino Nuevo de Mar, Este, Pascual Palomero; y Oeste herederos de Pedro Monsonis. Referencia Catastral: 00124A600YK51G0001KI Parcela: 155 Polígono: 14. Finca no coordinada con Catastro.
Superficie (m2):	1.987,00
Finca:	18879

SUPERFICIE EXPROPIADA		
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afección
18879	35,70	PARCIAL

NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA	
RESTO	
Sin cargas	

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA	
Clasificación Urbanística	Calificación Urbanística
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)	Suelo Dotacional de Comunicaciones

VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
		MEDICIÓN	€/ud	TOTAL	
VALOR SUELO	Agrario Regadío.	Expropiación (m2)	35,70	11,36	405,55 €
		Ocup. Temp. (m2)	0,00	5,68	0,00 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	1,14	0,00 €
OTROS SERVICIOS		0,00	0,00	0,00 €	
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS					405,55 €
PREMIO AFECCIÓN 5%					20,28 €
TOTAL					425,83 €

Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de **CUATROCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS.**

OBSERVACIONES
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 23

TITULARIDAD		
Nombre:	BORJA BARRACHINA, BAUTISTA	Propiedad: 50%
NIF:	18653794N	
Domicilio	AV. MEDITERRÁNEA, 19 PL: 3 12530 BURRIANA	
Nombre:	IBÁÑEZ BARRUGUER, MARIA - JOSE	Propiedad: 50%
NIF:	73354362W	
Domicilio	AV. MEDITERRÁNEA, 19 PL: 3 12530 BURRIANA	

DATOS CATASTRALES		
Referencia:	12032A015001770000FZ	Superficie (m2): 2.300,00

DATOS REGISTRALES	
Registro de Nules N.º 1	RUSTICA: Tierra muerto en Burriana en Partida Novenes de Calatrava con una superficie de veinte áreas sesenta y tres centiáreas cuarenta decímetros cuadrados. Linda: Norte, Carretera particular; Sur, Consuelo Almela cantos, senda en medio; Este, Carretera del Mar y acequia; y Oeste, Ascensión Almela Cantos. Parcela: 177 Polígono: 15. No coordinada con Catastro
Descripción:	
Superficie (m2):	2.063,40
Finca:	7574

SUPERFICIE EXPROPIADA		
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afectación
7574	44,97	PARCIAL

NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 103,86 m2, está grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA	
Clasificación Urbanística	Calificación Urbanística
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)	Suelo Dotacional de Comunicaciones

VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
VALOR SUELO	Agrario Regadío.		MEDICIÓN	€/ud	TOTAL
		Expropiación (m2)	44,97	11,36	510,86 €
		Ocup. Temp. (m2)	103,86	5,68	589,92 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	1,14	0,00 €
OTROS SERVICIOS			0,00	0,00	0,00 €
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS					1.100,78 €
PREMIO AFECCIÓN 5%					55,04 €
TOTAL					1.155,82 €

Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de **MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS.**

OBSERVACIONES
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.



Magnífic Ajuntament de Burriana



HOJA DE APRECIO. PARCELA 24

TITULARIDAD		
Nombre:	TORMOS TEJEDO, GUADALUPE	Propiedad: 50% de usufructo
NIF:	18657394R	
Domicilio	C/ SANTA BARBARA, 40 12530 BURRIANA	
Nombre:	TORMOS TEJEDO GUADALUPE	Propiedad: 50% pleno dominio
NIF:	18657394R	
Domicilio	C/ SANTA BARBARA, 40 12530 BURRIANA	
Nombre:	MUÑOZ TORMOS GUADALUPE	Propiedad: 50% de nuda propiedad
NIF:	18885707Q	
Domicilio	C/ SAN CAYETANO, 17 12530 BURRIANA	

DATOS CATASTRALES		
Referencia:	12032A015001780000FU	Superficie (m2): 1.076,00

DATOS REGISTRALES	
Registro de Nules N.º 1	
Descripción:	RUSTICA: Resto de finca no incluida en la U.E. NPR-2 en término de Burriana, Partida Camino del Mar, con una superficie de mil veintiséis metros, cinco decímetros cuadrados, con una casa alquería compuesta de planta baja y de setenta y seis metros cuadrados. Linderos: Norte, Carretera de Burriana al Grao; Sur, Jose Manuel Llacer Vidal; Este, Limite de la Unidad de Ejecución del Sector NPR-2 de Burriana; y Oeste, Bautista Almela. Parcela: 178 Polígono 15. Finca no coordinada con Catastro.
Superficie (m2):	1.026,05
Finca:	1197

SUPERFICIE EXPROPIADA		
Finca Registral	Superficie (m2)	Tipo de afectación
1197	57,32	PARCIAL

NUEVOS DERECHOS O GRAVÁMENES QUE SE GENERAN TRAS LA EXPROPIACIÓN SOBRE LA FINCA RESTO	
Esta finca se ve afectada por una servidumbre de OCUPACIÓN TEMPORAL a favor del Ayuntamiento de Burriana, mientras duren las obras, siendo el plazo estimado para la ejecución de las obras de 6 meses. Esta servidumbre tendrá una anchura de 2,00 m en toda la longitud de la parcela y será paralela a la zona de expropiación. La superficie de ocupación temporal es de 151,26 m2, está grafiada en el plano n.º 3.- Expropiación, servidumbre de paso y ocupación.	

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA	
Clasificación Urbanística	Calificación Urbanística
Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos (SNU-PD)	Suelo Dotacional de Comunicaciones

VALORACIÓN. TASACIÓN CONJUNTA					
		MEDICIÓN		€/ud	TOTAL
VALOR SUELO	Agrario Regadío.	Expropiación (m2)	57,32	11,36	651,16 €
		Ocup. Temp. (m2)	151,26	5,68	859,16 €
		Servid. Paso (m2)	0,00	1,14	0,00 €
OTROS SERVICIOS	Pandorea Jasminoides (m)	6,55	9,00	58,95 €	
	Hiedra (m)	22,00	9,00	198,00 €	
TOTAL VALOR SUELO + OTROS SERVICIOS					1.767,27 €
PREMIO AFECCIÓN 5%					88,36 €
TOTAL					1.855,63 €

Asciende la presente valoración a la cantidad expresada de **MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS.**

OBSERVACIONES
Las construcciones no se valoran, dado que está prevista su reposición en el PROYECTO IMPLANTACIÓN CARRIL BICI Y PASEO PEATONAL EN CARRETERA BURRIANA – GRAO.



10 RESUMEN VALORACIÓN TOTAL CONJUNTA

La tasación de los bienes y derechos afectados se resume en el cuadro siguiente:



Magnífic Ajuntament de Borriana



Nº PARCELA PROYECTO	REFERENCIA CATASTRAL	ESTADO DE LA PARCELA	VALORACIONES															
			EXPROPIACIÓN			OCUPACIÓN TEMPORAL			SERVIDUMBRE DE PASO			OTROS SERVICIOS			PREMIO DE AFECIÓN 5%		TOTAL	
			m2	€/m2	€	m2	€/m2	€	m2	€/m2	€	m2	€/m2	€	€	€		
1	12032A014001920000FK	A. Regadio	116,97	11,36	1.328,78	0,00	5,68	0,00	0,00	1,14	0,00	0,00	0,00	66,44	1.395,22			
2 - 3	12032A014000780000FA	A. Regadio, Clemenules	361,46	13,52	4.886,94	229,22	6,76	1.549,53	229,22	1,35	309,45	0,00	0,00	337,30	7.083,22			
	12032A014001850000FT	A. Regadio, Clemenules	19,42	13,52	262,56	59,54	6,76	402,49	59,54	1,35	80,38	0,00	0,00	37,27	782,70			
4	12032A014001850000FT	A. Regadio, Clemenules	19,42	13,52	262,56	59,54	6,76	402,49	59,54	1,35	80,38	0,00	0,00	37,27	782,70			
5	12032A014000740000FZ	A. Regadio, Clemenules	79,65	13,52	1.076,87	53,09	6,76	358,89	53,09	1,35	71,67	0,00	0,00	75,37	1.582,80			
6	12032A014000800000FV	A. Regadio + Albolado	170,83	11,36	1.940,63	109,10	5,68	619,69	109,10	1,14	124,37	1.058,00	0,00	187,13	3.929,82			
7	12032A014000810000FA	A. Regadio	23,12	11,36	262,64	8,35	5,68	47,43	8,35	1,14	9,52	0,00	0,00	15,98	335,57			
	12032A014000810001GS	A. Regadio	558,74	11,36	6.347,29	359,48	5,68	2.041,85	359,48	1,14	409,81	0,00	0,00	439,95	9.238,90			
8	12032A014000840000FG	A. Regadio	196,22	11,36	2.229,06	121,94	5,68	692,62	121,94	1,14	0,00	0,00	0,00	146,08	3.067,76			
9	12032A014001050000FH	A. Regadio	426,56	11,36	4.845,72	366,91	5,68	2.084,05	366,91	1,14	0,00	0,00	0,00	346,49	7.276,26			
10	12032A014001250000FK	A. Regadio	84,47	38,28	3.233,51	79,04	19,14	1.512,83	79,04	3,83	0,00	0,00	0,00	237,32	4.983,66			
11	12032A014001060000FH	A. Regadio, Ori	80,06	11,36	909,48	60,94	5,68	346,14	60,94	1,14	0,00	0,00	0,00	62,78	1.318,40			
12	12032A014001250000FK	A. Regadio	30,42	11,36	345,57	28,21	5,68	160,23	28,21	1,14	0,00	0,00	0,00	25,29	531,09			
13	12032A014001310000FX	A. Regadio	23,54	11,36	267,41	22,07	5,68	125,36	22,07	1,14	0,00	0,00	0,00	19,64	412,41			
14	12032A014001320000FI	A. Regadio	43,07	11,36	489,28	46,96	5,68	267,05	46,96	1,14	0,00	0,00	0,00	37,52	787,85			
15	12032A014001350000FS	A. Regadio	49,21	11,36	559,03	48,74	5,68	276,84	48,74	1,14	0,00	0,00	0,00	41,79	877,66			
16	12032A014001360000FZ	A. Regadio, Clemenules	64,12	13,52	866,90	62,13	6,76	420,00	62,13	1,35	0,00	0,00	0,00	64,35	1.351,25			
17	12032A014001390000FW	A. Regadio, Naranja	28,94	12,38	358,28	30,97	6,19	191,70	30,97	1,24	0,00	0,00	0,00	27,50	577,48			
18	12032A014001430000FA	A. Regadio, Clemenules	64,02	13,52	865,55	56,77	6,76	383,77	56,77	1,35	0,00	0,00	0,00	62,47	1.311,79			
19	12032A014001430000FA	A. Regadio, Clemenules	23,00	11,36	261,28	20,16	5,68	114,51	20,16	1,14	0,00	0,00	0,00	18,79	394,58			
20	12032A014001440000FB	A. Regadio	52,33	11,36	594,47	0,00	5,68	0,00	0,00	1,14	0,00	0,00	0,00	29,72	624,19			
21	12032A014001460000FG	A. Regadio	35,70	11,36	405,55	0,00	5,68	0,00	0,00	1,14	0,00	0,00	0,00	20,28	425,83			
	12032A014001460001GH	A. Regadio	44,97	11,36	510,86	103,86	5,68	589,92	103,86	1,14	0,00	0,00	0,00	55,04	1.155,82			
22	12032A014001470000FQ	A. Regadio	57,32	11,36	651,16	151,26	5,68	859,16	151,26	1,14	0,00	0,00	0,00	88,36	1.855,63			
23	12032A015001770000FZ	A. Regadio	57,32	11,36	651,16	151,26	5,68	859,16	151,26	1,14	0,00	0,00	0,00	88,36	1.855,63			
24	12032A015001780000FU	A. Regadio + Albolado	2.634,14	11,36	33.998,82	2.017,74	5,68	13.038,06	2.017,74	1,14	1.005,20	1.314,95	0,00	2.442,86	51.299,89			
TOTAL																		



Magnífic Ajuntament de Borriana



Asciende el presupuesto de expropiaciones de la actuación para ENSANCHE DE LA CALZADA ACTUAL DE LA CARRETERA DEL GRAU, CON DESTINO A LA EJECUCIÓN DE UN CARRIL BICI Y PASO PEATONAL, a la cantidad de **CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (51.299,89 €)**.

Borriana,
Documento firmado electrónicamente al margen
El arquitecto municipal

ASISTENCIA TÉCNICA

José Ricart Borja, ingeniero en Geomática y Topografía (colegiado n.º 5.075)