

I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• ANUNCIOS

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

APROBACIÓN de expediente de expropiación forzosa por el sistema de tasación conjunta para la senda peatonal Ballota-Cabo Vidio, en el concejo de Cudillero. Expte. SPDU-G 10/09.

En el marco de los artículos 21 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, los artículos 460 y siguientes del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU) aprobado por Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, y los artículos 182 y siguientes del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTU), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, previo examen de los documentos que integran el expediente y de los trámites a los que ha sido sometido, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), en Comisión Ejecutiva, en su sesión de fecha 10 de septiembre de 2009, acordó:

Primero.—Dar su aprobación al expediente de expropiación forzosa por el sistema de tasación conjunta llevado a cabo respecto a los titulares de bienes y derechos afectados por el proyecto de expropiación para la Senda Peatonal Ballota-Cabo Vidio, en Cudillero, resolviendo las alegaciones presentadas en período de información pública en los términos que resultan de los informes obrantes en el expediente.

Los criterios de valoración de suelo quedan contenidos en el Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

El suelo que nos ocupa tiene naturaleza rural de acuerdo con las dos situaciones básicas establecidas por el citado Decreto Legislativo, de forma que resulta de directa aplicación el artículo 23: "Valoración del Suelo Rural" que literalmente dice lo siguiente:

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley, 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 hasta un máximo del doble 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.

Por tanto, el valor del suelo se ha de determinar según el método de capitalización de rentas.

Se considera en primer lugar el cultivo real o potencial susceptible de ser implantado en cada finca conforme a sus características. En este caso se tiene en cuenta la alternativa potencial que pueda seguirse en la explotación.

Se considera una actualización de la renta que genera el suelo; para este caso este factor es: 2,67%.

Se aplica para determinar el valor del suelo la siguiente igualdad:

$$\text{Ingresos} - \text{gastos} = \text{renta} + \text{beneficios}$$

Todas las fincas están ubicadas en la rasa costera y presentan en las zonas afectadas por la expropiación pendientes suaves, moderadas en algún caso.

Por las características de estos terrenos el cultivo potencial que supone máximas expectativas es el forrajero; en concreto, el ray-grass inglés, con un valor medio de mercado de 0,035 €/kg obteniéndose un valor de 0,14 €/m². Considerando unos gastos derivados de las labores de cultivo del 40% aplicando la igualdad:

$$\text{Ingresos} - \text{gastos} = 0,084 \text{ €/m}^2$$

Actualizando este valor obtenemos:

$$\text{Valor actualizado/m}^2 = 0,084 / 0,0267 = 3,15 \text{ €/m}^2$$

Para establecer el valor de la servidumbre de paso, por donde discurre la senda, se minora en un 60% el valor del suelo por lo que queda establecida en:

$$\text{Valor servidumbre de paso: } 0,60 \times 3,15 = 1,89 \text{ €/m}^2$$



Los criterios de valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones quedan contenidos en el Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, siendo de directa aplicación el artículo 23 que literalmente dice en su apartado 1. b): Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método del coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba ser referida la valoración”.

En el expediente se consideran los siguientes bienes:

- Cierre de postes de madera y alambre en la finca n.º 65, postes de madera cada 2,5 m con una longitud de 70 m. El coste de reposición es de 4,10 €/ml y aplicando los coeficientes correctores de antigüedad y estado de conservación (0,60) el valor unitario queda establecido en: 3,32 €/ml, y el total en 232,40 €.
- Seto arbustivo en la finca n.º 65, el coste de reposición considerado es de 11,40 €/ml por lo que el valor total es de: 798,00 € ya que tiene una longitud de 70 m.

Se valoran las cosechas pendientes para aquellas fincas con pradera al precio de: 0,12 €/m².

Todos los informes emitidos están avalados por informes internos de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo.—A tenor del artículo, 29 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en relación con el artículo 187.5 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 22 de abril, el presente acuerdo implica la declaración de urgencia en la ocupación de los bienes y derechos afectados y el pago o depósito de la valoración en él establecida producirá los efectos de los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Tercero.—Se notificará el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Cudillero y a los titulares interesados a fin de que, en caso de disconformidad con la valoración establecida, pueda manifestarlo por escrito en el plazo de veinte días ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias a efectos de dar traslado de la hoja de aprecio impugnada al Jurado de Expropiación del Principado de Asturias.

Oviedo, 24 de septiembre de 2009.—El Secretario de la CUOTA.—22.248.