

Coordina **Laura Ballester**  
levante.local7@epi.es

# TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

## Tribuna

**José Luis Ramos Segarra**

► Abogado

## OTRA CLASE DE EXPOLIO AL CABANYAL

El autor explica las «trampas» que se utilizan para pagar las expropiaciones de las viviendas en el barrio marítimo de Valencia a un precio mucho menor del que pagó, por ejemplo, la Generalitat en 2005.

Mucha información se difunde respecto al expolio del patrimonio histórico del Cabanyal, y muy poca referida a la expoliación de bienes y derechos que se quieren expropiar a precios inferiores al valor real de mercado. El Tribunal Supremo dice que si el expropiado, con lo recibido, no puede adquirir en el mercado una cosa análoga a aquella que se ha visto privado, entonces la expropiación se convierte en confiscación, prohibida por el ordenamiento jurídico.

En suelo urbano, toda expropiación debe indemnizar, entre otras cosas, el valor de mercado del aprovechamiento urbanístico de la parcela, establecido en el Plan General. Se indemnizan los metros cuadrados de techo construibles según el planeamiento anterior al que causa la expropiación. Únicamente son indemnizables los derechos patrimonializados, y no las expectativas urbanísticas que genera el nuevo Plan, dado que éstas todavía no han sido patrimonializadas.

Los planes generales dividen el suelo urbano en áreas de reparto, con el fin de repartir beneficios y cargas. Cada área de reparto, tiene asignada una edificabilidad total, que dividida por la superficie que sumen las parcelas edificables, incluidas en la misma, se obtiene el aprovechamiento urbanístico medio correspondiente a cada parcela. Es decir, el que debe indemnizarse en caso de expropiación. Ello es así, porque tratándose de suelo urbano, para sacar la edificabilidad media, ésta se divide únicamente por la superficie de las parcelas que tengan un aprovechamiento público o privado. Dicho de otro modo, en suelo urbano se excluyen del reparto de la edificabilidad los terrenos clasificados por el planeamiento como suelo dotacional público. Podemos ver el resultado, en un área de un millón de m<sup>2</sup>, la mitad pertenece a suelo dotacional público y la otra mitad son parcelas edificables. Con una edificabilidad total de dos millones m<sup>2</sup>, dividida por el medio millón de superficie edificable, obtenemos una edificabilidad media de 4 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie. Así que de cada 100 m<sup>2</sup> de superficie expropiada debe indemnizarse 400 m<sup>2</sup> de aprovechamiento. Esa es la interpretación que viene realizando nuestro Tribunal Supremo, en aplicación de la legislación básica del suelo.

Quien se quiera entretener contabilizando la edificabilidad establecida por el Pepri (Plan Especial de Protección y Reforma Interior) del Cabanyal, para cada una de las 131 manzanas incluidas en el mismo, y luego divide ésta por la superficie total de todas ellas, podrá comprobar cómo el aprovechamiento medio del Pepri está entorno al 3,5 m<sup>2</sup>. Sin embargo, el Ayuntamiento de Valencia ha establecido una edificabilidad media de 1,31 m<sup>2</sup>, a las parcelas que necesita expropiar.

La trampa para reducir el aprovechamiento que se debe indemnizar, consiste en dos medidas. Primero se ignora la edificabilidad media establecida para el barrio en el Plan General de 1988, que es la que se pierde con la aprobación del Pepri. Edificabilidad muy superior a la establecida en el Pepri actual, que al reducir las alturas y ampliar los espacios públicos libres de edificación reduce el aprovechamiento me-

**«La empresa Cabanyal 2010 paga a los expropiados 800 euros por metro cuadrado. Si se ejecutan las expropiaciones y reclamaran ante los tribunales podrían llegar a los 2.000 €/m<sup>2</sup>»**

dio. Luego se delimita ex profeso un área de reparto, con la finalidad de reducir el aprovechamiento medio del área y así abaratar las expropiaciones. Ello se consigue ignorando el aprovechamiento medio del ámbito del Pepri, y luego delimitando un área de reparto que incluye únicamente los 114.962 m<sup>2</sup> de suelo privado que expropian, entre los que se reparte la edificabilidad de nueva planta prevista en el Pepri, —151.008 m<sup>2</sup> techo—, lo que ofrece 1,31 m<sup>2</sup> de aprovechamiento medio. Sin embargo, 83.834 m<sup>2</sup> de ese suelo, es decir en torno al 73%, se destina a dotaciones públicas y equipamiento que sirven a toda la ciudad, o al barrio en general y no únicamente al área de reparto que se les ha incluido, por consiguiente no puede incluirse como una carga exclusiva del suelo que se expropia. Ejemplo de ello resulta la prolongación de la avenida Blasco Ibáñez, que forma parte del sistema general de la red de comunicaciones de la ciudad, o el mismo bulevar San Pedro que serviría como zona verde del barrio

El caso es que para ejecutar el Pepri hay que indemnizar 165.016 m<sup>2</sup> de techo, que hay construidos sobre los 114.962 m<sup>2</sup> de superficie privada que necesitan expropiar. Esa indemnización la presupuestaron por un coste total de 53.314.540 €. Ello resulta unos 323 €/m<sup>2</sup>, IVA incluido. Sin embargo, Cabanyal 2010 intenta comprar a unos 800 €/m<sup>2</sup> de techo, que es la cantidad aproximada que se ha fijado en el expediente de expropiación que se tramita para la calle San Pedro. El 9 de enero **Levante-EMV** publicaba un estudio del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia (Coapiv), en el que se hacía constar que el precio de venta de la vivienda en Valencia se situaba en niveles de hace seis años.

Concretamente el precio medio de la ciudad era de 2.549 €/m<sup>2</sup>, y 2.181 € para el Cabanyal. Precios conocidos por la Generalitat dado que en el año 2005 pagó precios aproximados, en las expropiaciones para la construcción de la vía del tranvía en el Cabanyal.

Así las cosas, en el supuesto hipotético que se ejecuten las expropiaciones previstas al Cabanyal, sus propietarios podrán reclamar ante los tribunales que se les reconozca a sus propiedades un aprovechamiento medio no inferior al 3,5 m<sup>2</sup>, y un valor de 2.000 €/m<sup>2</sup>. De estimarse su solicitud, los 165.016 m<sup>2</sup> de techo previsto a indemnizar, serían 402.374 m<sup>2</sup>. Resultado de aplicar a los 114.962 m<sup>2</sup> de suelo privado que se expropia, el aprovechamiento medio de 3,5 m<sup>2</sup> que tiene el barrio. Mientras los 53.314.540 €, presupuestados para la expropiación del suelo, serían 804.748.000 €. Resultado de aplicar el precio de 2.000 € a los 402.374 m<sup>2</sup> de techo. Es cierto que en las operaciones de reforma en suelo urbano, al valor del m<sup>2</sup> hay que deducir los costes de urbanización, pero como al final, esa deducción, la abona la administración como presupuesto de urbanización, es por lo que no lo descontamos. Todo ello, sin olvidar que todavía falta por contabilizar, como presupuesto de ejecución del Pepri, el coste de la construcción de 114.257 m<sup>2</sup> de viales públicos, de 89.843 m<sup>2</sup> de zona verdes y la construcción de equipamientos de nueva planta y de rehabilitación de inmuebles protegidos con destino dotacional público que, en su conjunto, ocupan una superficie de 61.367 m<sup>2</sup> destinados a equipamientos, culturales, deportivos, educativos e institucional administrativo.

Precisamente el miedo a que las expropiaciones puedan costar 15 veces más de lo presupuestado, según me dice un pajarito, es lo que frena al ayuntamiento a la hora de tramitar y resolver el proceso de expropiación y adquirir todas las viviendas de una vez. Así es que ante la falta de presupuesto para ejecutar el Pepri, prefieren la vía de seguir adquiriendo a precios abusivos, las propiedades de quienes se rinden ante el acoso continuado que vienen sopor-tando desde hace años. Mientras tanto, pueden disimular la falta de presupuesto, aunque sea la peor solución para el barrio y los intereses de la ciudad.



Un edificio a medio derruir en el bulevar de San Pedro del Cabanyal.

FERNANDO BUSTAMANTE

### COMPARATIVA

### El precio de las expropiaciones en el Cabanyal

PRESUPUESTO QUE SE OFRECE Y EL QUE SERÍA LEGAL

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	PRECIO M <sup>2</sup> T	PRESUPUESTO
PEPRI	114.962 m <sup>2</sup> s	1,31 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	165.016 m <sup>2</sup> t	323,08 € m <sup>2</sup> t	53.313.369 €
EXPROPIACIÓN	114.962 m <sup>2</sup> s	1,31 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	165.016 m <sup>2</sup> t	800 € m <sup>2</sup> t	132.012.800 €
				2.000 € m <sup>2</sup> t	330.032.000 €
Propietarios	m <sup>2</sup> s	3,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	402.367 m <sup>2</sup> t	2.000 € m <sup>2</sup> t	804.734.000 €

Fuente: Pepri Cabanyal/PGOU Valencia. m<sup>2</sup>s: metros cuadrados suelo/m<sup>2</sup>t: metros cuadrados techo



### XII CURSO INTERNACIONAL DE ACTUALIZACIÓN EN NEUROPEDIATRÍA Y NEUROPSICOLOGÍA INFANTIL

Valencia, 11 y 12 de Marzo 2010  
Palau de la Música, Valencia (España)



### BLOQUES TEMÁTICOS:

NEURODESARROLLO  
EPILEPSIA Y NEUROPSICOLOGÍA  
DÉFICIT DE ATENCIÓN E HIPERACTIVIDAD (TDAH)  
TRASTORNOS DEL LENGUAJE  
AUTISMO  
(25 CONFERENCIAS)

### Conferenciante Invitado:

Profesor Joaquín Fuster Universidad de California, UCLA, Los Angeles (USA).

### Organización: Dr. Fernando Mulas

Director del Instituto Valenciano de Neurología Pediátrica (INVANEP).  
Jefe de Neuropediatría y Profesor Asociado. Hospital Universitario LA FE, Valencia (España).

### Información:

Instituto Valenciano de Neurología Pediátrica (INVANEP)  
C/ Artes Gráficas, 23 - bajo - 46010 Valencia (España) - Tel. 96 361 33 00

Inscripciones: División Congresos EL CORTE INGLÉS - Tel. 96 310 71 89

Programa y Resumen de Ponencias en:  
**www.invanep.com/curso2010**