

entorno. En este coeficiente se tendrá en cuenta la calidad ambiental y paisajística del entorno o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

t. Es el coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades. Este 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. Está comprendido entre: $0 \geq t \leq 7$

Para el cálculo de “p” de nuestras parcelas de referencia se tiene que la mismas se encuentra en un suelo clasificado como **Suelo Urbanizable (SUR-01)** y **suelo rústico común (SR-C)**. Para las parcelas, situadas en Suelo Urbanizable se consideran en un paraje de escasa calidad ambiental y paisajística muy cercanas a la carretera estatal N-630 y que sufren presión por vertido de residuos y por lo tanto acorde con su clasificación de urbanizable y por lo tanto consideramos $p=0$. Para la parcela en suelo rústico común (B1), se consideran terrenos a proteger por ser clasificados como rústicos por el planeamiento urbanístico, pero sin ser terrenos de alto valor medioambiental, por lo que consideraremos $p=1$.

Para el cálculo de “t” de nuestra parcela de referencia se tiene que dada su calidad ambiental permitiría alguna actividad diferente de la propiamente agropecuaria o forestal, si bien muy condicionada por la clasificación urbanística actual del suelo y en todo caso de carácter provisional hasta el desarrollo del sector.

Por lo tanto, a efectos de valoración **t=1** para la parcela B2 y **t=5** para las parcelas A y B1.

A la vista de los datos de p y t se obtienen los siguientes valores de U_3 :

- Parcela A: Un valor de $U_3 = 1,1 + 0,1(0+5) = 1,60$
- Parcela B1: Un valor de $U_3 = 1,1 + 0,1(0+5) = 1,60$
- Parcela B2: Un valor de $U_3 = 1,1 + 0,1(0+1) = 1,30$

Con los coeficientes anteriormente obtenidos (U_1 , U_2 y U_3) arrojamamos un resultado del factor global de localización FI para cada parcela de:

- Parcela A: Un valor de **FI: 3,04**
- Parcela B1: Un valor de **FI: 3,04**
- Parcela B2: Un valor de **FI: 2,47**

Con estos coeficientes FI y el valor V del suelo por capitalización indicado anteriormente para cada parcela tenemos el siguiente valor final de suelo:

- Parcela A: $V_f = 8.637,39 \text{ €/Ha} \times 3,04 = 26.257,67 \text{ €/Ha}$.**
- Parcela B1: $V_f = 5.429,07 \text{ €/Ha} \times 3,04 = 16.504,37 \text{ €/Ha}$.**
- Parcela B2: $V_f = 8.329,80 \text{ €/Ha} \times 2,47 = 20.574,61 \text{ €/Ha}$.**

3.1.1.6. VALORACIONES

En este punto vamos a calcular los valores de expropiación teniendo en cuenta el valor final del suelo por capitalización de rentas V_f multiplicado por la superficie a expropiar incrementándola un 5% como premio de expropiación.

El valor de ocupación temporal para un año será del 10% del obtenido para el valor de expropiación.

3.1.1.6.1. Finca A

Dado que la superficie a expropiar es de 22,453 Ha y no considerándose indemnizaciones, el valor final de expropiación es de:

$\text{VALOR DE EXPROPIACIÓN} = (26.257,67 \text{ €/Ha} \times 22,453 \text{ Ha}) \times 1,05^1 = 619.052,67 \text{ €}$

3.1.1.6.2. Finca B1

Dado que la superficie a expropiar es de 19,898 Ha y no considerándose indemnizaciones, el valor final de expropiación es de:

¹ 5% de premio de afección.

VALOR DE EXPROPIACIÓN = $(16.504,37 \text{ €/Ha} \times 19,898 \text{ Ha}) \times 1,05 = 344.829,35 \text{ €}$

3.1.1.6.3. Finca B2

Dado que la superficie a expropiar es de 26,989 Ha y no considerándose indemnizaciones, el valor final de expropiación es de:

VALOR DE EXPROPIACIÓN = $(20.574,61 \text{ €/Ha} \times 26,989 \text{ Ha}) \times 1,05 = 583.061,20 \text{ €}$

3.1.1.6.4. Valoración total

Asciende la cantidad total de la valoración de las parcelas señaladas con anterioridad a la cantidad de UN MILLÓN QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS DE EURO (1.546.943,22 €)

Y para que así conste a los efectos oportunos y a falta de mejor y superior juicio y criterio, se informa

En Villaquilambre
El ingeniero técnico municipal
Fecha y firma en el encabezado.