

Anejo 17. Expropiaciones

Hoja de control de calidad

Documento	Anejo 17. Expropiaciones
Proyecto	Proyecto de Trazado para el Acondicionamiento de la Carretera EI-700 entre Sant Josep de sa Talaia y Sant Antoni de Portmany. Exp: TAO 2018-13983T
Código	RD6797-F3-117000-AN-LE-A17-Expro-D03.docx
Autores:	Firmado: JBM
	Fecha: 22/11/21
Verificado	Firmado: JPP
	Fecha: 22/11/21
Destinatario	
Notas	

Índice

1. Introducción	1
1.1. Objeto del anejo.....	1
1.2. Descripción de las obras	1
2. Afecciones.....	1
2.1. Expropiación.....	1
2.2. Expropiación por servicios	1
2.2.1. Imposición de servidumbres.....	2
2.2.2. Ocupaciones temporales.....	3
2.3. Planos parcelarios.....	3
2.4. Criterios de peritación y valoració de los bienes y derechos afectados.....	3
2.4.1. Metodología.....	3
2.4.2. Precios unitarios.....	6
2.4.3. Valoración de los bienes y derechos afectados.....	6
3. Bienes y derechos afectados.....	7
3.1. Determinación de los bienes y derechos afectados.....	7
3.2. Relación concreta e individualizada de los bienes y derechos adectados por municipios.....	7
4. Indemnizaciones	7
5. Planos de expropiación.....	8
6. Presupuesto.....	8

Apéndice 1: Relación de fincas y bienes afectados

Apéndice 2: Cerramientos de fincas

1. Introducción

1.1. Objeto del anejo

La finalidad del Anejo de Expropiaciones es doble, en primer lugar ha de servir para poder ajustarse a los requisitos necesarios que ineludiblemente debe reunir todo proyecto para cumplimentar el trámite de su aprobación por la Dirección General de Carreteras, de conformidad con la legislación vigente y, en segundo lugar, igualmente debe servir de base de partida para la incoación y subsiguiente tramitación del expediente de expropiación por el Servicio de Expropiaciones correspondiente, de los bienes y derechos afectados por la ejecución de las obras contenidas en el proyecto de referencia.

De acuerdo con la OC 22/07 sobre Instrucciones complementarias para tramitación de proyectos, para adelantar el inicio del expediente expropiatorio, una vez redactado el correspondiente Proyecto de Trazado, y aprobado provisionalmente, se someterá al trámite de información pública previsto en el artículo 19.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, incluyendo la relación individualizada de bienes y derechos afectados.

Por consiguiente, dicho anejo tiene la finalidad de definir, con toda la precisión posible, los terrenos que son estrictamente necesarios para la correcta ejecución de las obras contempladas en el proyecto así como los bienes y derechos afectados.

1.2. Descripción de las obras

Los terrenos afectados se refieren única y exclusivamente al proyecto denominado "Acondicionamiento de la carretera EI-700. Tramo: Sant Josep de Sa Talaia – Sant Antoni de Portmany". Clave: TAO 2018-13983T. Dichos terrenos pertenecen a los términos municipales de Sant Josep de Sa Talaia y Sant Antoni de Portmany, provincia de Islas Baleares en la Comunidad Autónoma de Islas Baleares. El trazado, perteneciente a la EI-700, se inicia en el punto kilométrico 0+000 (PK de explotación 12+220) y, tras un recorrido de 6.680 m de que consta dicho trazado, finaliza en el PK 6+680 en el PK de explotación 18+900.

Termino municipal	Provincia	Comunidad autónoma	P.K Origen / P.K. Final	Hoja origen / Hoja final (de los planos de expropiaciones)
Sant Josep de Sa Talaia	Islas Baleares	Islas Baleares	PK 0+000 / 6+180	1 de 9 / 9 de 9
Sant Antoni de Portmany	Islas Baleares	Islas Baleares	PK 6+180 / 6+680	9 de 9

Tabla 1. Municipios afectados

2. Afecciones

Para la correcta ejecución de las Obras contenidas en el proyecto, se definen tres tipos de afección: la expropiación propiamente dicha, la imposición de servidumbres y la ocupación temporal.

2.1. Expropiación

Se expropia el pleno dominio de las superficies que requiera la actuación conforme a la vigente Ley de Carreteras, sus elementos funcionales y las instalaciones permanentes que tengan por objeto una correcta explotación, así como todos los elementos y obras anexas o complementarias definidas en el proyecto que coincidan con la rasante del terreno o sobresalgan de él, y en todo caso las superficies que sean imprescindibles para cumplimentar la normativa legal vigente para este tipo de obras.

Para el caso de carreteras convencionales se establece el límite de la zona de dominio público en los 3 metros desde la arista exterior de la explanación, en ambas márgenes, en suelos rústicos. En caso de afección a fincas urbanas o rústicas con vivienda se ha considerado la expropiación estricta del límite de explanación..

La fijación de la línea perimetral de la expropiación (poligonal de expropiación) con relación a la arista exterior de la explanación, queda estrictamente definida en los planos parcelarios que forman parte del Documento nº 2 Planos, del presente Proyecto.

2.2. Expropiación por servicios

Para los servicios afectados se definen tres franjas:

- Terreno expropiado: es el terreno necesario como ocupación permanente para ejecutar la obra del proyecto y que pasa a ser propiedad de la Administración. El terreno expropiado se mide en m². En ningún caso este terreno figurará en las partidas de ocupación temporal o de servidumbre de paso.
- Servidumbre de paso: es el terreno necesario (no expropiado) para el mantenimiento y revisión de la instalación. Por este concepto, la empresa propietaria del servicio obtiene un derecho de paso durante toda la vida de la instalación. El propietario podrá hacer uso del terreno con las limitaciones que implica cada tipo de servicio. El terreno afectado se mide en m².
- Ocupación temporal: es el espacio necesario (no expropiado) para efectuar la obra principal o para desviar los servicios, tan provisionales como definitivos. También se cuenta en este concepto el espacio necesario para desmontar servicios existentes. El terreno afectado se mide en m². Es independiente de la servidumbre de paso y en ningún caso se puede restar uno del otro.

Criterios generales de aplicación en las expropiaciones, servidumbres y ocupaciones temporales de la reposición de servicios afectados:

INSTALACIONES		EXPROPIACIÓN	SERVIDUMBRE PASO AÉREA (ancho)	SERVIDUMBRE PASO SUBTERRÁNEA (ancho)	OCUPACIÓN TEMPORAL (ancho)	
ELÉCTRICAS	BAJA TENSIÓN 380V	Apoyo madera	1 x 1 = 1m ²	--	--	--
		Apoyo hormigón	1 x 1 = 1m ²	--	--	--
		Apoyo metálico	2 x 2 = 4m ²	--	--	--
		Arqueta	2 x 2 = 4m ²	--	--	6m
		Línea aérea	--	2m	--	--
		Línea enterrada	--	--	2m	10m
TELECOMUNICACIONES	Apoyo madera	1 x 1 = 1m ²	--	--	--	
	Apoyo hormigón	1 x 1 = 1m ²	--	--	--	
	Tirante	1 x 6 = 6m ²	--	--	--	
	Arqueta	2 x 2 = 4m ²	--	--	--	
	Cámaras registro	4 x 3 = 12m ²	--	--	--	
	Línea aérea	--	2m	--	6m	
	Canalización enterrada	--	--	2m	10m	
HIDRÁULICAS	Cañerías distribución	--	--	2m	10m	
	Cañerías transporte	--	--	3m	15m	
	Colectores	--	--	2m	10m	
	Riegos	--	--	2m	10m	
	Arquetas	2 x 2 = 4m ²	--	--	--	

*En función de la instalación afectada se pueden requerir mayores superficie de las definidas en la tabla. En todo caso el proyecto definió la instalación a reponer y la superficie de ocupación necesaria.

Tabla 2. Expropiaciones, servidumbres de paso y ocupaciones temporales por servicios

La expropiación de los terrenos resultantes, siguiendo los criterios mostrados en la table anterior, afecta a una superficie de 137.185,83m², de los cuales 131.410,73m² (95,79%) corresponden a terrenos catalogados como suelo rural y 5.775,10m² (4,21%) como suelo urbano.

El desglose de las superficies objeto de expropiación en el proyecto se detalla por municipios en el siguiente cuadro de clases de suelo:

Termino municipal	Rural (m ²)	Urbana (m ²)	Totales (m ²)
Sant Josep de Sa Talaia	127.772,23	5.775,10	133.547,33
Sant Antoni de Portmany	3.638,50	-	3.638,50

Tabla 3. Superficie expropiación

Debe significarse que, si bien se afectan parcelas en suelo urbano, no se afectan las edificaciones pertenecientes a estas y solo se afectan edificaciones en suelo rural y en estado ruinoso.

2.2.1. Imposición de servidumbres

Se define como imposición de servidumbre, las correspondientes franjas de terrenos sobre los que es imprescindible imponer una serie de gravámenes, al objeto de limitar el ejercicio del pleno dominio del inmueble. Se especifica a continuación el tipo de servidumbre y sus características esenciales (aérea, subterránea, de paso...)

Estas franjas de terreno adicionales a la expropiación tienen una anchura variable, en función de la naturaleza u objeto de la correspondiente servidumbre, concentrándose las mencionadas imposiciones de servidumbre, mediante el oportuno grafiado con la trama correspondiente determinada para este fin, en los respectivos planos parcelarios que forman parte de este anejo de expropiaciones.

Dicha imposición de servidumbres afecta a una superficie total de 4.493,2m², con el siguiente desglose por municipios:

Termino municipal	Rural (m ²)	Urbana (m ²)	Totales (m ²)
Sant Josep de Sa Talaia	4.447,9	45,3	4.493,2
Sant Antoni de Portmany	-	-	-

Tabla 4. Superficie imposición de servidumbres

2.2.2. Ocupaciones temporales

Se definen de este modo aquellas franjas de terreno que resulten estrictamente necesarios ocupar para llevar a cabo la correcta ejecución de las obras contenidas en el proyecto, y por un espacio de tiempo determinado, generalmente coincidente con el periodo de finalización de las mismas.

La superficie de Ocupación temporal asciende 15.426,0m² con el siguiente desglose por municipios:

Termino municipal	Rural (m ²)	Urbana (m ²)	Totales (m ²)
Sant Josep de Sa Talaia	14.798,1	627,9	15.426,0
Sant Antoni de Portmany	-	-	-

Tabla 5. Superficie ocupaciones temporales

2.3. Planos parcelarios

El presente Anejo de Expropiaciones incluye una colección de planos parcelarios en los que se definen todas y cada una de las parcelas catastrales afectadas por la ejecución de las obras contenidas en el proyecto, cualesquiera que sea su forma de afección.

Dicha colección está formada por:

- Plano de situación.
- Planos de conjunto.
- Ortofotoplanos según especificaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas particulares para la redacción del Proyecto, con la traza y el límite de expropiación marcada.
- Planos de expropiaciones
- Planos de bases de replanteo y coordenadas de los límites de afecciones (poligonal de expropiación).

Cada uno de los planos contiene un croquis reducido del plano guía, indicándose claramente el número de hoja al que pertenece y el nombre del término/s Municipal/es que comprende.

Los referidos planos de expropiaciones se confeccionan sobre la base cartográfica realizándose la correspondiente identificación catastral de las parcelas afectadas y sus propietarios con la ayuda de los planos catastrales de rústica y urbana de los respectivos Centros de Gestión Catastral de las correspondientes Delegaciones Provinciales de Hacienda y mediante la investigación sobre el terreno y los trabajos de campo realizados.

Los planos de expropiaciones se han confeccionado a una escala que permite identificar la posición de las parcelas en el terreno y efectuar mediciones fiables tanto de la longitud de linderos o distancias como de la superficie de las parcelas (escala 1:1 000 DIN A-1).

Asimismo, se han grafiado las parcelas catastrales con indicación de su número de orden, referencia catastral o polígono, parcela y manzana catastral, en su caso. Igualmente se delimitan con tramas diferentes, los diversos tipos de afección, expropiación, servidumbre y ocupación temporal, que gravitan sobre la parcela.

En general las parcelas catastrales se delimitan en toda su extensión, incluso las subparcelas de cultivo, al objeto que, del examen del plano, se pueda deducir el tipo y la forma de afección en relación con el resto de parcela no afectada.

2.4. Criterios de peritación y valoración de los bienes y derechos afectados

2.4.1. Metodología

De la consideración de los parámetros "Socioeconómicos" que gravitan sobre los diferentes terrenos y 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:

Los parámetros apuntados anteriormente se han de aplicar y armonizar de conformidad con el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, con las modificaciones introducidas por el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.

El desarrollo reglamentario de la Ley del Suelo; Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, define con más precisión las situaciones básicas de suelo urbanizado y rural y los conceptos generales y métodos de cálculo para la realización de las distintas valoraciones.

A. Valoración del Suelo

Según el Art. 12, del RDL 2/2008. Situaciones básicas del suelo, todo el suelo se encuentra, a los efectos de dicha Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

1. 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.

- b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

2. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.

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

Las valoraciones, cuando se aplique la expropiación forzosa, se entenderán referidas al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado, según se indica en el Art. 21 del RDL 2/2008. 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:
 - a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
 - 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:

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
- 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.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Según el Art. 22 del RDL 2/2008 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.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

1. Valor en el Suelo Rural. (Art. 23, del RDL 2/2008):

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 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.

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 la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa y de la Ley 49/2003 de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. 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.

2. Valor del Suelo Urbanizado (Art. 24, del RDL 2/2008):

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

- a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
- b) Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.
- c) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
- d) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
- b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Asimismo, se tendrá en cuenta la Disposición Transitoria Tercera en los siguientes apartados:

1. Las reglas de valoración contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo, serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquélla, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de

Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros.

3. De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de cinco años contados desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
4. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

B. Valoración del Vuelo e Instalaciones Afectadas

Conforme a las previsiones del Art. 22.3 de RDL 2/2008:

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.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

C. 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.

D. Valoración de las Ocupaciones Temporales

Su tasación se realizará de conformidad con lo establecido en el Art. 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 caso de terrenos incluidos en Suelo Urbanizado, se estima en un 2% del valor de los terrenos ocupados temporalmente, que equivale al establecido por la Ley de Impuestos Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para la valoración de usufructos temporales.

2.4.2. Precios unitarios

Se obtienen en aplicación de la metodología de valoración expuesta y en atención al examen del trazado proyectado en cuanto a los siguientes parámetros y características:

- A. Las condiciones agronómicas, litológicas y topográficas.
- B. Los planes urbanísticos vigentes en las diversas comarcas y municipios afectados.
- C. De la prospección del mercado de productos agrarios.
- D. Rendimientos agrarios medios y subvenciones según Instituciones y Organismos Oficiales.
- E. Del estudio y comparación con otras expropiaciones realizadas en la zona, tanto por el Estado, Comunidades Autónomas, Provincias o Municipios, como de otras Entidades o Empresas públicas (ADIF, FEVE, Gas, Redes Eléctricas, Autopista, etc.).

2.4.3. Valoración de los bienes y derechos afectados

De la aplicación de los precios unitarios adoptados a las superficies afectadas para los diferentes tipos de aprovechamiento y demás circunstancias, se han obtenido los valores parciales y totales de dichas afecciones, obteniendo un coste de las expropiaciones e indemnizaciones de *UN MILLÓN NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (1.946.292,28 €)*.

El valor de las expropiaciones e indemnizaciones obtenidas es exclusivamente para el conocimiento de la administración, y necesaria e ineludiblemente habrá de ajustarse y concretarse, de conformidad con el mandato y jurisprudencia constitucional, en cada caso y para cada finca afectada, en el preceptivo expediente expropiatorio.

3. Bienes y derechos afectados

3.1. Determinación de los bienes y derechos afectados

A los efectos que establece el artículo 17 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954 y concordantes con su Reglamento de 26 de Abril de 1957, se elabora 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 o parcelas catastrales afectadas, indicando si es una ocupación provisional o definitiva, con expresión de los siguientes datos:

- Número de orden en el expediente expropiatorio y número del plano parcelario del proyecto en el que se encuentra la finca.
- Término Municipal.
- Identificación catastral del polígono y parcela.
- Nombre y domicilio del propietario del bien afectado.
- Cultivadores, aparceros, arrendatarios e inquilinos, con nombre de los mismos.
- Extensión o superficie de la finca completa y de la parte de la misma que sea objeto de expropiación, incluyendo todos los bienes y derechos que sean indemnizables.
- Régimen urbanístico del suelo y calificación según cultivos, en su caso.
- Valoración completa de todos los elementos objeto de expropiación, según comprobación in situ del tipo de terreno y posibles elementos indemnizables.

La información necesaria para la preparación de la referida relación se ha obtenido a través de los Centros de Gestión Catastral y Tributaria de las Delegaciones Provinciales de Hacienda, de los Ayuntamientos afectados, de las correspondientes Cámaras o Sindicatos Agrarios, así como de la inspección directa "in situ" de las propiedades afectadas.

Se han tenido en cuenta y por consiguiente se citan en la relación de bienes o derechos afectados, aquellas parcelas o derechos pertenecientes al Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio o cualquier otro Organismo o Empresa Pública (Renfe, Autopistas, etc..), que dada su naturaleza jurídica de bien público, goza de la condición de utilidad pública y en consecuencia no deben ser expropiadas, a menos que ex-profeso se declare la prevalencia de la utilidad pública. No obstante dicha inclusión se considera necesaria puesto que en cada caso, previa declaración de compatibilidad, se tendrá que armonizar y acometer, en su caso, la reposición del servicio o finalidad pública y establecimiento de las condiciones técnicas que comporta dicha restitución.

3.2. Relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados por municipios

Se hace constar la aplicación de la singularidad expropiatoria de retranquear la línea de expropiación de la zona de dominio público con el fin de no afectar viviendas construidas a pie de carretera pero no afectadas directamente por las obras de construcción.

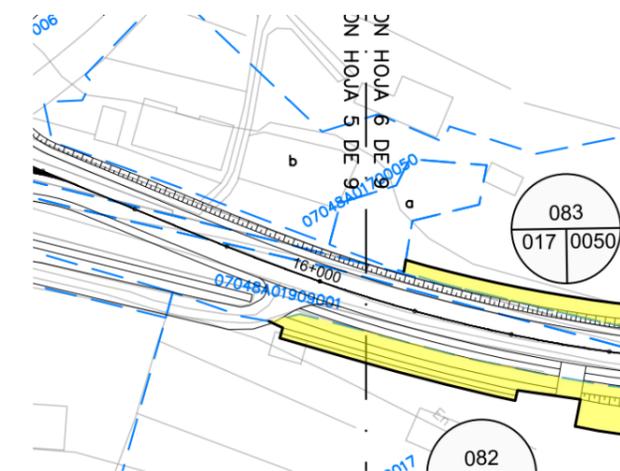


Figura 1. Retranqueo línea de expropiación

4. Indemnizaciones

Una vez analizada la expropiación de los terrenos, en algunos casos también se indemnizará a los propietarios de las fincas porque se eliminarán aquellos elementos que se vean afectados debido a la realización del proyecto.

En este caso, los diferentes elementos que se han de indemnizar y su cuantía son:

- Edificación afectada: se indemnizará la parte afectada con un valor de 50€/m²
- Árbol afectado: se indemnizará con un valor de 50€/unidad

- Muro afectado: se indemnizará con un valor de 100€/metro lineal, que es debido a la reposición del muro.

5. Planos de expropiación

Los planos de expropiación se encuentran dentro del documento núm. 2 Planos.

6. Presupuesto

El presupuesto de las expropiaciones e indemnizaciones:

Concepto	Importe (€)
Expropiaciones	1.846.040,03€
Ocupación temporal	95.250,84€
Servidumbre	5.001,41€
Indemnizaciones	34.075,00€
Total	1.980.367,28€

Tabla 6. Presupuesto

El presupuesto total asciende a *UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (1.980.367,28 €)*.