



**PROYECTO CONSTRUCTIVO DEL EMBALSE DE SEGURIDAD PARA RESERVA
DE AGUA EN LA ZONA DE LA ETAP DE LETUR
(AB/LETUR)**

**ANEJO N°13
EXPROPIACIONES**



PROYECTO CONSTRUCTIVO DEL EMBALSE DE SEGURIDAD PARA RESERVA DE AGUA EN LA ZONA DE LA ETAP DE LETUR

(AB/LETUR)

ANEJO N°13

EXPROPIACIONES

Pág.

ANEJO

1.	INTRODUCCIÓN	4
1.1.	OBJETO DEL PRESENTE ANEJO.....	4
1.2.	DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS.....	4
1.3.	AFECCIONES.....	5
1.3.1.	Pleno dominio	5
1.4.	PLANOS DE EXPROPIACIONES	5
1.5.	PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS AFECCIONES.....	6
1.5.1.	Criterios de peritación y valoración de los bienes y derechos afectados	6
2.	BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	9
3.	VALORACIÓN TOTAL DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....	9
APÉNDICE N° 1:	PLANOS PARCELARIOS	12
APÉNDICE N° 2:	RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....	13
APÉNDICE N° 3:	VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADO	15

1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO DEL PRESENTE ANEJO

Los objetivos generales del presente anejo son:

- Ajustarse a los requisitos que debe reunir todo proyecto para cumplimentar el trámite de su **aprobación** definitiva por la Mancomunidad de los Canales del Taibilla.
- Servir de base para la tramitación del expediente de expropiación por parte de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, de los bienes y derechos afectados por la ejecución de las obras a proyectar.
- En definitiva, recopilar la información catastral que afecta al trazado descrito en el presente "PROYECTO CONSTRUCTIVO DEL EMBALSE DE SEGURIDAD PARA RESERVA DE AGUA EN LA ZONA DE LA ETAP DE LETUR (AB/LETUR)", para la valoración económica de las expropiaciones.

1.2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

A continuación se describen de manera esquemática las principales actuaciones de obra del proyecto:

- Embalse de seguridad de 250.000 m³ para agua bruta captada aguas arriba de la ETAP de Letur, siendo la cota mínima de explotación la 797 m.s.n.m, situándose el punto más bajo a la cota 796,5 m.s.n.m., para garantizar una reinyección al Canal por gravedad y estableciéndose una carrera útil de agua de 10 metros.
- Obra de Toma del Canal para llenado y renovación del agua de la balsa, incluyendo:
 - Estación de impulsión con una capacidad máxima de 500 l/s, formada por 2+1 bombas de cámara partida.
 - Tubería de impulsión, que entregará por la parte superior de la balsa, de unos 200 metros de longitud de tubería de acero helicosoldado de DN600.
- By-pass del Canal mediante tubería de 100 metros en presión para implantación de caudalímetro.
 - Conducción de By-pass del Canal del Taibilla DN1400.
 - Implantación de caudalímetro previo a arqueta de descarga de la balsa.
- Obras de Devolución al Canal:
 - 70 metros de tubería en presión de salida de la balsa por la parte inferior de ésta, en DN1200 con válvulas de regulación y corte en arqueta de salida.
 - Implantación de caudalímetro electromagnético en arqueta previa a la obra de devolución al canal.

- Arqueta húmeda para devolución mediante vertedero adosada al Canal.
- Desagüe de fondo de la balsa y adecuación del canal de drenaje perimetral para garantizar la evacuación de los caudales de desagüe de unos 130 metros.
- Instalaciones eléctricas: Instalaciones eléctricas en Media y Baja Tensión, estudiándose la implantación de un parque solar que permita minimizar las necesidades de energía externa de la nueva estación de impulsión.
- Comunicaciones, Telecontrol e instrumentación de las nuevas instalaciones:
 - Llenado de la Balsa: Medida de caudal y calidad
 - Balsa: Niveles de la balsa
 - Reinyección desde la Balsa: Medida de caudal y calidad
 - Canal del Taibilla: se propone la implantación de elemento de medida de caudal (electromagnético) en el bypass del Canal del Taibilla para controlar el caudal de entrada a la ETAP de forma continua.

1.3. AFECCIONES

Para la correcta ejecución de las obras contenidas en el presente proyecto se ha estimado que es necesaria la **expropiación en pleno dominio de la totalidad de los terrenos**. Por ello, no hará falta el establecimiento de servidumbres de paso ni ocupaciones temporales.

1.3.1. Pleno dominio

Se expropia el pleno dominio del límite de la línea perimetral de la superficie que ocupen los elementos superficiales permanentes de la obra. Dicha superficie viene delimitada en su mayor parte por el vial perimetral al nuevo balsón y al resto de instalaciones proyectadas.

La fijación de la línea perimetral de la expropiación, queda estrictamente definida en los planos parcelarios que forman parte del Apéndice 1 del presente Anejo.

La expropiación de los terrenos resultantes de la aplicación de los criterios y parámetros anteriormente expuestos afecta a una **superficie total de 79.107,43m²**.

1.4. PLANOS DE EXPROPIACIONES

En el Apéndice 1 se incluye el plano plano parcelario en el que figuran todas y cada una de las parcelas catastrales afectadas sobre ortofoto por la ejecución de las obras contenidas en el proyecto, cualesquiera que sea su forma de afección.

Los referidos planos parcelarios se han confeccionado sobre la base cartográfica proporcionada por la Oficina Virtual del Catastro en coordenadas ETRS-89.

Los planos parcelarios se han confeccionado a escala 1/1.500 suficiente como para permitir 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. Cada una de ellas se ha grafiado con los límites de la cartografía catastral y numerado según su orden dentro del expediente de expropiación indicando su la información del polígono y parcela que le corresponde en el catastro.

1.5. PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS AFECCIONES

Para la obtención de las superficies afectadas se ha procedido a descargar la cartografía catastral directamente de la oficina virtual del catastro en coordenadas ETRS-89. Una vez obtenida esta cartografía y cruzada con la información gráfica de las actuaciones a ejecutar, teniendo en cuenta los criterios adoptados por la Dirección del proyecto, dan como resultado las superficies afectadas en las parcelas catastrales, considerándose los distintos tipos de cultivo existentes.

En este apartado se describe el procedimiento seguido para obtener las parcelas afectadas, los propietarios y finalmente la valoración total de los bienes y derechos afectados.

El trabajo consiste localizar y en digitalizar las parcelas catastrales por las que discurren las obras e identificar las fincas afectadas por sus códigos de provincia, municipio, polígono y parcela.

Una vez identificadas las parcelas afectadas se obtienen los datos referentes a la titularidad de las mismas, así como su aprovechamiento agrícola por medio de la oficina virtual del catastro, previa petición al funcionario responsable del uso de dicho programa, de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla.

Con estos datos se procede al cálculo de las superficies afectadas, así como a la valoración de las mismas.

En el presente Anejo, se ha incluido en la relación de parcelas afectadas una serie de parcelas de titularidad pública (viales de comunicación, vías ferroviarias, cauces, etc), para que sirvan de base para la tramitación administrativa de autorizaciones por parte de las distintas Administraciones afectadas. Por este motivo, este tipo de parcelas afectadas no incluyen la peritación y valoración de sus bienes y derechos afectados.

En caso de comprobarse la no titularidad de estas parcelas por parte de Administraciones públicas, se procederá a la incorporación de las citadas parcelas al Procedimiento Expropiatorio y su posterior Peritación y Valoración de los Bienes y Derechos Afectados.

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

LEGISLACIÓN APLICABLE

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.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y concordantes con su Reglamento de 26 de abril de 1957.

Ley 49/2003 de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

METODOLOGÍA

En virtud del Artículo 21 de la ley del suelo sobre Situaciones básicas del suelo, todo el suelo se encuentra, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

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.

Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstas por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
- c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Para determinar el valor de los bienes y derechos afectados es de aplicación 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, que en su artículo 36 sobre valoración en el suelo rural indica que 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.

Según el Art. 2.1.a. situación básica de suelo urbanizado del Capítulo I del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo dice: "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. En ningún caso podrán considerarse a estos efectos, las carreteras de circunvalación, ni las vías de comunicación interurbanas que no tengan, de acuerdo con el instrumento de ordenación correspondiente, la consideración de viales urbanos."

El presente anejo presenta una relación valorada sobre los bienes afectados usando como base la información catastral. Por tanto, es susceptible de revisión en el momento de pertinente procedimiento de expropiación forzosa, debiendo en su momento revisar la situación del suelo afectado, ya que la determinación de suelo urbano por parte del catastro pudiera ser compatible con una situación Rural del suelo siendo de aplicación el método de rentas reales o potenciales. Igualmente existe la posibilidad de que suelos rústicos en el nivel catastral pudieran ser considerados urbanizados en el momento de la tramitación del expediente expropiatorio.

La valoración económica de las indemnizaciones de expropiación del presente proyecto son orientativos, debido a que para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación, de acuerdo a lo establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima 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, es 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.

No obstante lo anterior, según lo establecido en el apartado 2 de esta Disposición adicional séptima, 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.

a) En cuanto al valor del suelo:

Las plantaciones y 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 Arrendamientos Rústicos.

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.

Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa y las normas de la legislación de Arrendamientos

PRECIOS UNITARIOS

De la aplicación de los criterios anteriormente señalados se han obtenido los valores unitarios que deben adoptarse para la tasación de los bienes y derechos afectados con motivo de la ejecución de las obras contenidas en el presente proyecto, siendo los siguientes:

Naturaleza	Clase de Terreno	NOMENCLATURA	Valor suelo €/Ha
Rústico	AM-Almendro seco	AM	4.449,00 €
Rústico	C-Labor seco	C	2.708,00 €
Rústico	MM-Pinar maderable	MM	1.494,00 €

Se resalta nuevamente que estos precios son orientativos y que deberán ser revisados en el momento de tramitación del expediente de expropiación, debido a los razonamientos expuestos en el apartado METODOLOGÍA.

2. 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 26/4/57, 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.

Por tanto quedan reflejados en este anejo el titular catastral, DNI/CIF, la referencia catastral, polígono, parcela, paraje, término municipal, naturaleza del suelo, tipo de suelo o cultivo y por los DATOS DE LA AFECCIÓN: superficie (m²) de pleno dominio.

En el Apéndice 2 puede verse la tabla de las fincas y afecciones, describiendo el tipo de suelo para cada tipo de afección.

3. VALORACIÓN TOTAL DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

En el Apéndice 3 se muestra la valoración de las parcelas afectadas por el trazado de la línea que se aplica a las distintas parcelas en función del uso del suelo y con la que se calcula el importe al que asciende el capítulo para conocimiento de expropiaciones:



La valoración de los bienes y derechos afectados separados por sus diferentes tipos, arroja un valor total de:

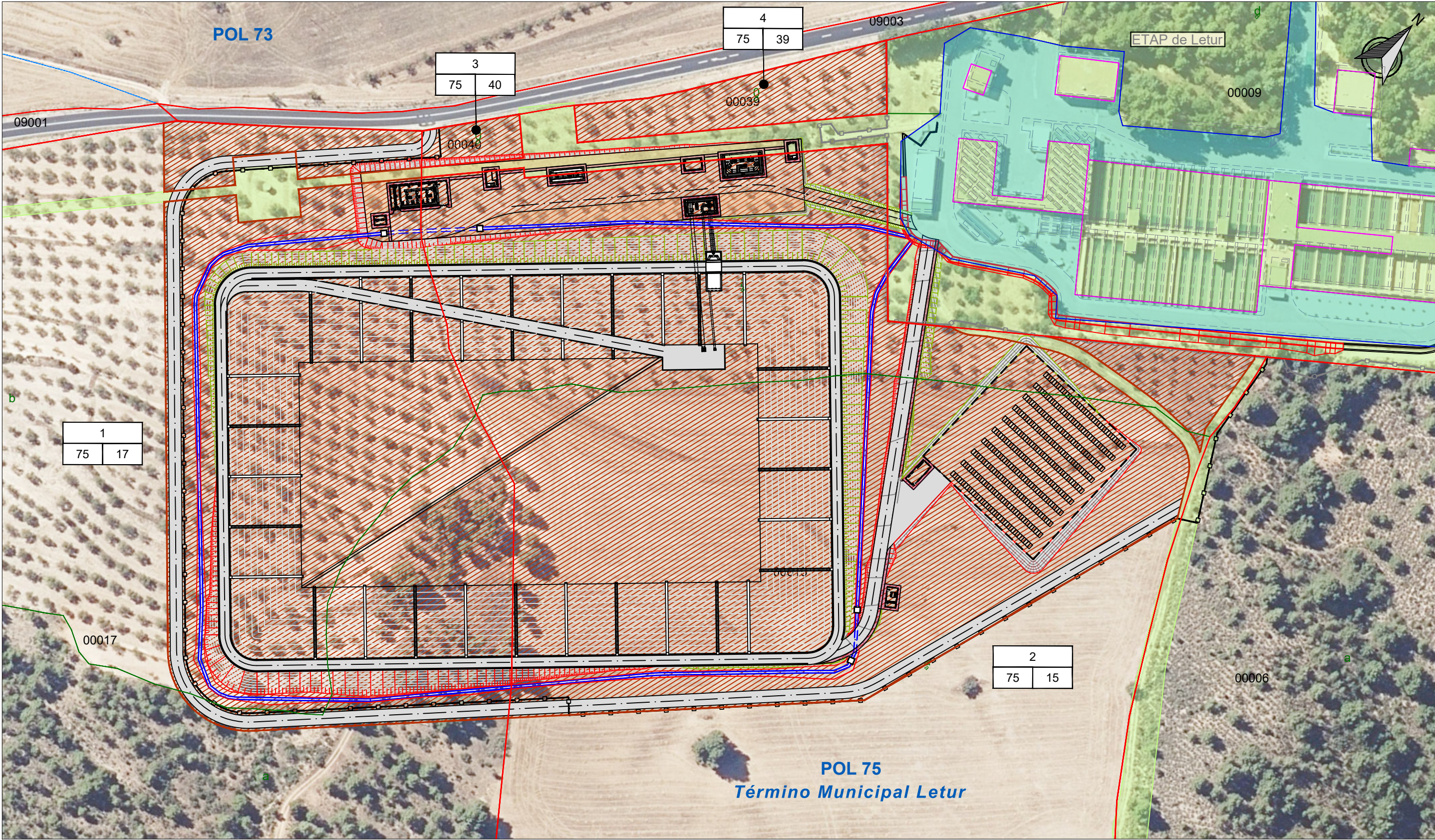
Valor total del pleno dominio	27.960,39 €
Presupuesto Total	27.960,39 €
COSTE FINAL EFECTIVO (+25%)	34.950,49 €

Para aquilatar el COSTE FINAL EFECTIVO resultante de la expropiación de que se trata, la experiencia aconseja incrementar la cantidad anteriormente establecida en un (25%) en concepto de mayores afecciones, perjuicios ocultos o de rápida ocupación etc.... resultando un valor total para las **expropiaciones de TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (34.950,49 Euros)**

POR ÚLTIMO, Y MUY ESPECIALMENTE HA DE SIGNIFICARSE DE MODO EXPRESO, QUE LA CANTIDAD DETERMINADA ANTERIORMENTE ES PARA USO Y CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN, Y QUE 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 QUE FORZOSA Y NECESARIAMENTE HABRÁ DE INCOARSE.



APÉNDICE Nº 1: PLANOS PARCELARIOS



LEYENDA			
	Nº Referencia		Limite de poligono
	Parcela catastral		Linderos parcelas
	Expropiación		Linderos subparcelas
	Expropiación existente	09000	Nº de parcela catastral
		POL 100	Nº de poligono catastral



APÉNDICE N° 2: RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

PROYECTO CONSTRUCTIVO DEL EMBALSE DE SEGURIDAD PARA RESERVA DE AGUA EN LA ZONA DE LA ETAP DE LETUR (AB/LETUR)

Nº DE FINCA	DATOS CATASTRALES								DATOS TITULARES		AFECCIÓN	
	POLÍGONO	PARCELA	SUBPARCELA	PARAJE	REFERENCIA	TÉRMINO MUNICIPAL	PROVINCIA	NATURALEZA SUELO	NOMBRE Y APELLIDOS	DNI/NIF	TIPO DE CULTIVO	PLENO DOMINIO (m2)
1	75	17	a	CAÑADA DEL MULO	02042A07500017	LETUR	ALBACETE	RÚSTICA	ANTONIO RODRIGUEZ RUIZ	***5043**	MM - Pinar maderable	7.310,66 m²
			b						ANGELES ALFARO LAFORET	***9437**	AM - Almendro secoano	20.700,08 m²
2	75	15	a	LOS RETAMARES	02042A07500015	LETUR	ALBACETE	RÚSTICA	FRANCISCO FRUCTUOSO PEYRO GARCIA	***4207**	C - Labor secoano	29.145,41 m²
			b								AM - Almendro secoano	18.826,36 m²
3	75	40		LOS RETAMARES	02042A07500040	LETUR	ALBACETE	RÚSTICA	FRANCISCO FRUCTUOSO PEYRO GARCIA	***4207**	AM - Almendro secoano	630,75 m²
4	75	39		LOS RETAMARES	02042A07500039	LETUR	ALBACETE	RÚSTICA	FRANCISCO FRUCTUOSO PEYRO GARCIA	***4207**	AM - Almendro secoano	2.494,17 m²
TOTAL (m2):											79.107,43	



APÉNDICE N° 3: VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

PROYECTO CONSTRUCTIVO DEL EMBALSE DE SEGURIDAD PARA RESERVA DE AGUA EN LA ZONA DE LA ETAP DE LETUR (AB/LETUR)

Nº DE FINCA	DATOS CATASTRALES								DATOS TITULARES		AFECCIÓN		VALORACIÓN DE LAS AFECCIONES	TOTAL
	POLÍGONO	PARCELA	SUBPARCELA	PARAJE	REFERENCIA	TÉRMINO MUNICIPAL	PROVINCIA	NATURALEZA SUELO	NOMBRE Y APELLIDOS	DNI/NIF	TIPO DE CULTIVO	PLENO DOMINIO (m2)	PLENO DOMINIO (€)	(€)
1	75	17	a	CAÑADA DEL MULO	02042A07500017	LETUR	ALBACETE	RÚSTICA	ANTONIO RODRIGUEZ RUIZ	***5043**	MM - Pinar maderable	7.310,66 m²	1.092,21 €	10.301,68 €
			b						ANGELES ALFARO LAFORET	***9437**	AM - Almendro secoano	20.700,08 m²	9.209,47 €	
2	75	15	a	LOS RETAMARES	02042A07500015	LETUR	ALBACETE	RÚSTICA	FRANCISCO FRUCTUOSO PEYRO GARCIA	***4207**	C - Labor secoano	29.145,41 m²	7.892,58 €	16.268,43 €
			b								AM - Almendro secoano	18.826,36 m²	8.375,85 €	
3	75	40		LOS RETAMARES	02042A07500040	LETUR	ALBACETE	RÚSTICA	FRANCISCO FRUCTUOSO PEYRO GARCIA	***4207**	AM - Almendro secoano	630,75 m²	280,62 €	280,62 €
4	75	39		LOS RETAMARES	02042A07500039	LETUR	ALBACETE	RÚSTICA	FRANCISCO FRUCTUOSO PEYRO GARCIA	***4207**	AM - Almendro secoano	2.494,17 m²	1.109,66 €	1.109,66 €
TOTAL (m2):												79.107,43	27.960,39 €	27.960,39 €