



**PROYECTO DE ALMENARA DEL NUEVO CANAL DE CARTAGENA EN EL
RECINTO DE LO ROMERO I. DESMANTELAMIENTO DE ALMENARA
EXISTENTE
(MU/VARIOS)**

**ANEJO N° 11
EXPROPIACIONES**



**PROYECTO DE ALMENARA DEL NUEVO CANAL DE CARTAGENA EN EL
RECINTO DE LO ROMERO I. DESMANTELAMIENTO DE ALMENARA
EXISTENTE
(MU/VARIOS)**

**ANEJO N° 11
EXPROPIACIONES**

	Pág.
1. INTRODUCCIÓN	3
1.1. OBJETO DEL PRESENTE ANEJO.....	3
1.2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS.....	3
1.3. AFECCIONES	4
1.3.1. Ocupación temporal	4
1.4. PLANOS DE EXPROPIACIONES	5
1.5. PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS AFECCIONES.....	5
1.5.1. Criterios de peritación y valoración de los bienes y derechos afectados	6
2. BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	10

APÉNDICES:

APÉNDICE N° 1: PLANOS PARCELARIOS	11
APÉNDICE N° 2: RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	13
APÉNDICE N° 3: VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	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 el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (Dirección General del Agua por delegación de la Secretaría de Estado).
- 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 DE ALMENARA DEL NUEVO CANAL DE CARTAGENA EN EL RECINTO DE LO ROMERO I. DESMANTELAMIENTO DE ALMENARA EXISTENTE (MU/VARIOS)”, para la valoración económica de las expropiaciones.

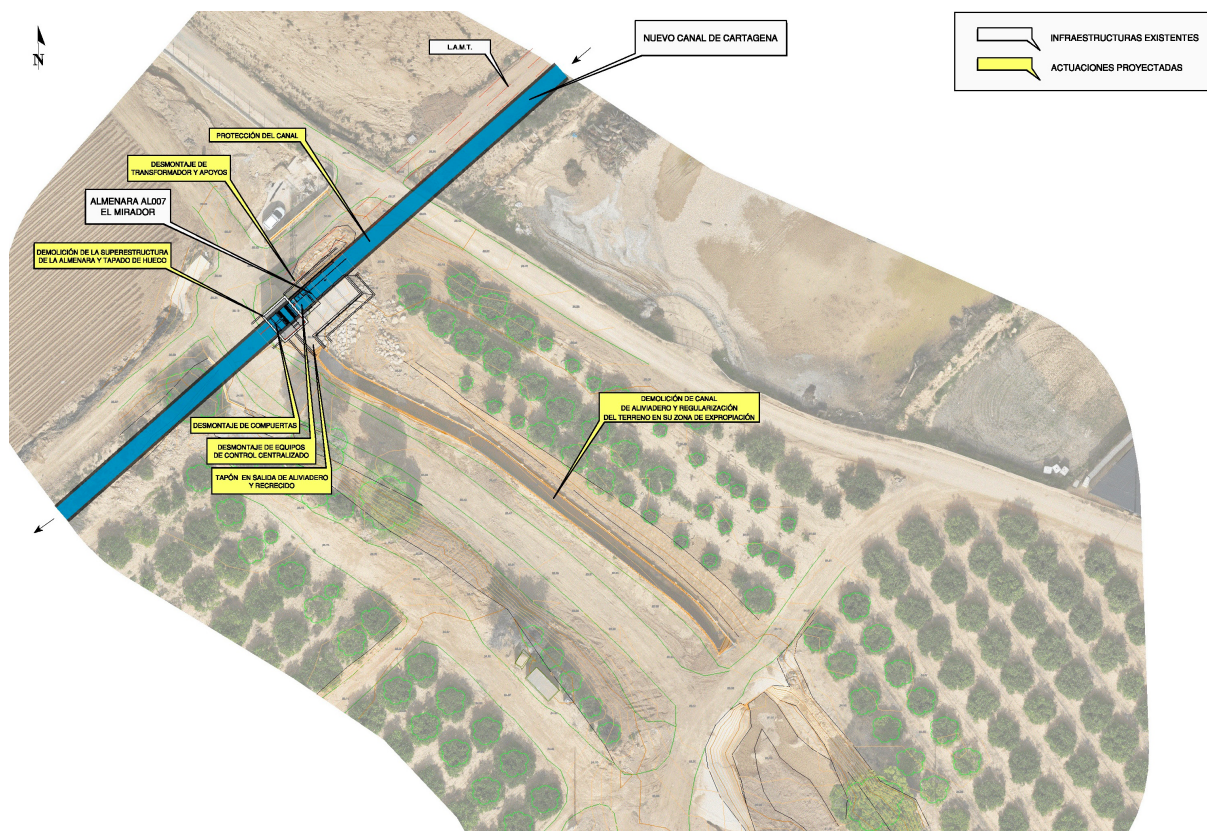
1.2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

La actuación consiste en el desmantelamiento de la actual Almenara AL007 (El Mirador) ubicada en el HM253 afectada por la DANA del 10 de octubre de 2025.

El proyecto consistirá en la retirada de equipos de la actual Almenara AL007 (El Mirador), así como su demolición, protección mediante losa del paso del NCC y regularización del terreno.

Las coordenadas UTM del punto central de la almenara actual son:

- Almenara actual: X= 689.247,9 m; Y= 4.192.835,53 m



Plantas de las actuaciones proyectadas

Actualmente, el Nuevo Canal de Cartagena dispone de una franja de expropiación de unos 10 metros centrada en su eje, estando la Almenara a dismantelar dentro de esa ocupación. El canal de desagüe de la almenara, el cual se va a anular, también dispone de expropiación definitiva de unos 4 metros centrados en su eje.

No obstante, para la correcta ejecución de las obras se hace necesaria la ocupación temporal al alrededor de estas infraestructuras, adosándose a la ocupación existente durante el tiempo que duren las obras.

1.3. AFECCIONES

Para la correcta ejecución de las obras contenidas en el presente proyecto, se hace necesario realizar ocupación temporal alrededor de la expropiación ya existente, para la correcta ejecución de las obras.

1.3.1. Ocupación temporal

Se definen de este modo aquellas franjas de terrenos que resultan 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 iniciación y finalización de las mismas.



Dichas zonas de ocupación temporal se distribuyen adosadas a la actual expropiación que se dispone del Canal y se utilizarán, entre otros usos, principalmente para el acopio de materiales de la obra, movimiento de tierras, circulación de vehículos de trabajo, etc.

En los planos de expropiación se puede observar con exactitud la distribución de la ocupación temporal.

La ocupación temporal de los terrenos, resultantes de la aplicación de los criterios y parámetros anteriormente expuestos, afecta a una **superficie total de 1.238 m²**.

1.4. PLANOS DE EXPROPIACIONES

En el apéndice n° 1 de este anejo se incluye una colección de planos parcelarios en los que figuran 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.

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 1:500, 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 numera según el catastro y según su orden dentro del expediente de expropiación.

Asimismo, se han grafiado las parcelas catastrales con indicación de su número de orden, polígono y parcela. Igualmente se han delimitado con tramas diferentes, los diversos tipos de afección, servidumbre y ocupación temporal, que gravitan sobre la parcela.

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 en localizar y 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.

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 aquellos 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

b) En cuanto a 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 valora teniendo en cuenta la diferencia entre el 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 el caso de terrenos incluidos en un suelo rural, se estima esta diferencia en un 50% del valor de los terrenos afectados, siendo necesario analizar cada caso en función del perjuicio que se realiza a la parcela, pudiendo variar de 10 al 100%. En el caso de la construcción de arquetas y elementos superficiales que pertenezcan a las obras de la tubería, las cuales representen un obstáculo para el tránsito dentro de la finca y en las labores de cultivo. La superficie ocupada por dichas arquetas se indemnizará con un 100% del valor del terreno. Al valor calculado por servidumbre del suelo se le añade el 100% del valor del suelo.

c) En cuanto a las Ocupaciones Temporales

Su tasación se ha realizado de conformidad con lo que establece la vigente 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, en cuyo caso se optará por su expropiación.

Teniendo en cuenta la duración prevista de las obras, la ocupación temporal se entiende que equivale a un arrendamiento del terreno, fijándose en el 5% 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 suelo.

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	Valor suelo €/m2
Rústico	I-Improductivo	0,40
Rústico	MT Matorral	0,40
Rústico	AM-Almendro seco	1,00
Rústico	G-Algarrobo seco	1,00
Rústico	AR-Almendro regadío	2,00
Rústico	C-Labor seco	0,60
Rústico	CR-Labor regadío	5,00
Rústico	E-Pastos	0,60
Rústico	F-Frutas seco	1,00
Rústico	FR- Frutas regadío	5,00
Rústico	MM-Pinar maderable	0,40
Rústico	O-Olivos seco	1,00
Rústico	OR-Olivos regadío	2,00
Rústico	NR-Agrios Regadío	5,00
Rústico	HR-Huerta Regadío	5,00
Rústico	HE-Huerto Especial	5,00
Rústico	IH-Invernadero hortalizas	8,00
Rústico	PM-Palmera seco	1,00
Rústico	VR-Viñedo Regadío	8,00
Urbano	Industrial	8,00
Urbano	Residencial	8,00
Urbano	Suelo sin edificar	8,00

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 1.5.1. de 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 ocupación temporal. En el Apéndice nº 2 puede verse la tabla de las fincas y afecciones, describiendo el tipo de suelo para cada tipo de afección.

Valoración total de los bienes y derechos afectados

En el Apéndice 3 se muestra la valoración de las parcelas afectadas por obras proyectadas 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:

Para las valoraciones expresadas en la tabla, se aplicarán coeficientes por el 0,05 para la ocupación temporal.

La valoración de los bienes y derechos afectados separados por sus diferentes tipos, arroja unos valores parciales de:

Valor total de la ocupación temporal	170,56 €
Presupuesto Total	170,56 €
COSTE FINAL EFECTIVO (+25%)	213,20 €

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 DOSCIENTOS TRECE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (213,20 €)**

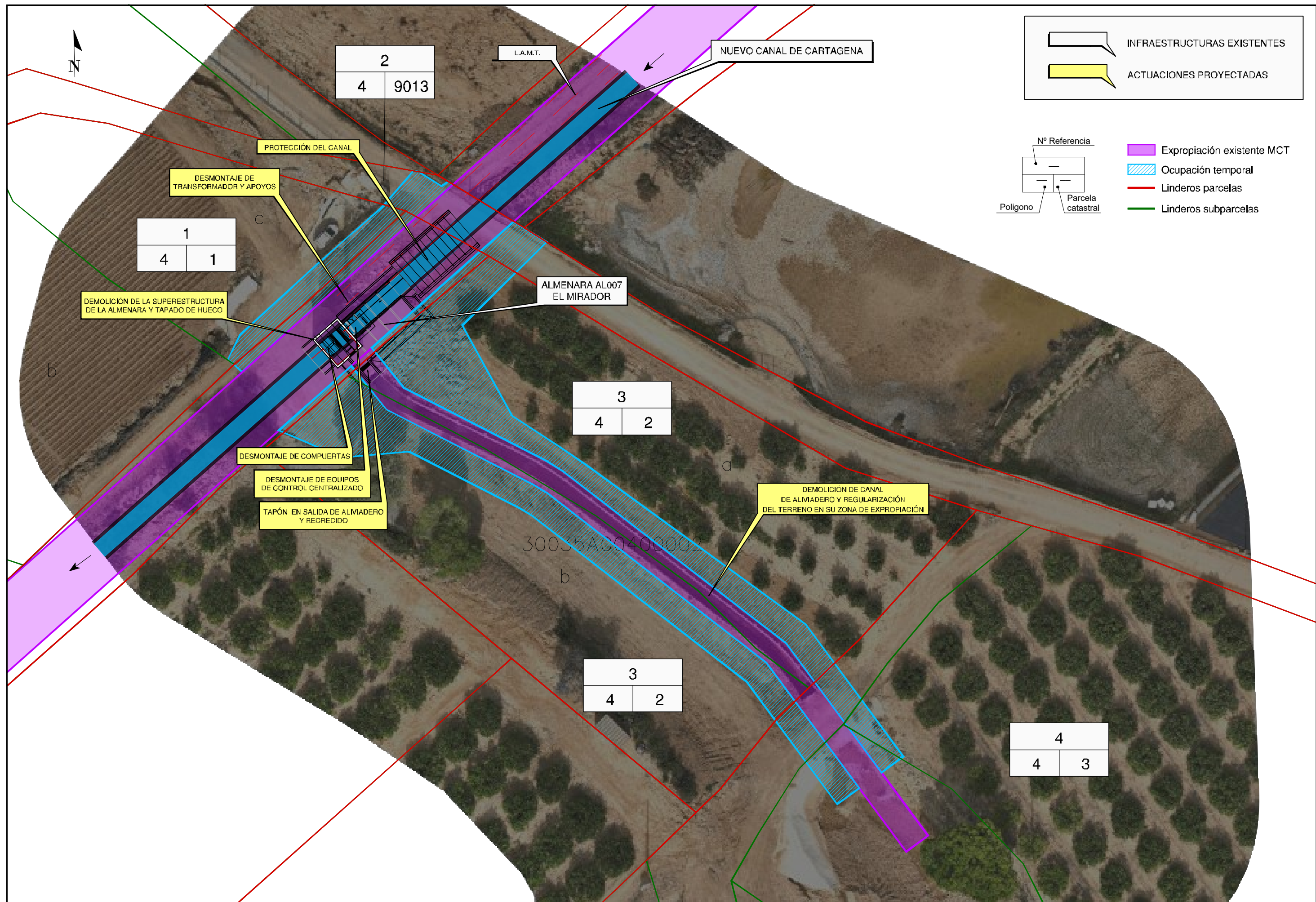
POR ÚLTIMO, Y MUY ESPECIALMENTE HA DE SIGNIFICARSE DE MODO EXPRESO, QUE LA CANTIDAD DETERMINADA ANTERIORMENTE ES PARA USO Y CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN, Y QUE NECESARIA E INELUDIBLEMENTE HABRÁ DE AJUSTARSE Y CONCRETARSE DE CONFORMIDAD CON EL MANDATO Y JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL, EN CADA CASO Y PARA CADA FINCA AFECTADA, EN EL PRECEPTIVO EXPEDIENTE EXPROPIATORIO QUE FORZOSA Y NECESARIAMENTE HABRÁ DE INCOARSE.



**PROYECTO DE ALMENARA DEL NUEVO CANAL DE CARTAGENA EN EL
RECINTO DE LO ROMERO I. DESMANTELAMIENTO DE ALMENARA
EXISTENTE
(MU/VARIOS)**

**ANEJO N° 11
EXPROPIACIONES**

APÉNDICE N° 1: PLANOS PARCELARIOS



INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

ACTUACIONES PROYECTADAS

Nº Referencia

Poligono

Parcela catastral

Expropiación existente MCT

Ocupación temporal

Linderos parcelas

Linderos subparcelas



**PROYECTO DE ALMENARA DEL NUEVO CANAL DE CARTAGENA EN EL
RECINTO DE LO ROMERO I. DESMANTELAMIENTO DE ALMENARA
EXISTENTE
(MU/VARIOS)**

**ANEJO N° 11
EXPROPIACIONES**

APÉNDICE N° 2: RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

PROYECTO DE ALMENARA DEL NUEVO CANAL DE CARTAGENA EN EL RECINTO DE LO ROMERO I. DESMANTELAMIENTO DE ALMENARA EXISTENTE (MU/VARIOS)

Nº DE FINCA	DATOS CATASTRALES									DATOS TITULARES		
	POLÍGONO	PARCELA	SUBPARCELA	PARAJE	REFERENCIA CATASTRAL	TÉRMINO MUNICIPAL	PROVINCIA	SITUACION SUELO	TIPO DE APROVECHAMIENTO	NOMBRE Y APELLIDOS	DNI/NIF	OCUPACIÓN TEMPORAL (m2)
1	4	1	c	LA SALA	30035A004000010000XM	SAN JAVIER	MURCIA	RÚSTICO	CR Labor o labradío regadío	INVERNADEROS RUFEPA SL	B53460366	145,00
2	4	9013	0	CNO.CASASBLANCAS	30035A004090130000XA	SAN JAVIER	MURCIA	RÚSTICO	VT Vía de comunicación de dominio público	AYUNTAMIENTO DE SAN JAVIER	P3003500J	70,00
3	4	2	a	LA SALA	30035A004000020000XO	SAN JAVIER	MURCIA	RÚSTICO	NR Agrios regadío	GARCIA ARANDA GINES LAMBERTOS GALINDO JUANA	229****4M 229****1D	470,00
			b						MM Pinar maderable			421,00
4	4	3	j	LA SALA	30035A004000030000XK	SAN JAVIER	MURCIA	RÚSTICO	I- Improductivo	GARCIA ARANDA GINES LAMBERTOS GALINDO JUANA	229****4M 229****1D	59,00
			a						NR Agrios regadío			25,00
			d						MM Pinar maderable			48,00

TOTAL AFECCIÓN (m2)	OCUPACIÓN TEMPORAL (m2)
	1.238,00



**PROYECTO DE ALMENARA DEL NUEVO CANAL DE CARTAGENA EN EL
RECINTO DE LO ROMERO I. DESMANTELAMIENTO DE ALMENARA
EXISTENTE
(MU/VARIOS)**

**ANEJO N° 11
EXPROPIACIONES**

APÉNDICE N° 3: VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

PROYECTO DE ALMENARA DEL NUEVO CANAL DE CARTAGENA EN EL RECINTO DE LO ROMERO I. DESMANTELAMIENTO DE ALMENARA EXISTENTE (MU/VARIOS)

Nº DE FINCA	DATOS CATASTRALES									DATOS TITULARES			TOTAL
	POLÍGONO	PARCELA	SUBPARCELA	PARAJE	REFERENCIA CATASTRAL	TÉRMINO MUNICIPAL	PROVINCIA	SITUACION SUELO	TIPO DE APROVECHAMIENTO	NOMBRE Y APELLIDOS	DNI/NIF	OCUPACIÓN TEMPORAL (m2)	OCUPACIÓN TEMPORAL (€)
1	4	1	c	LA SALA	30035A004000010000XM	SAN JAVIER	MURCIA	RÚSTICO	CR Labor o labradío regadío	INVERNADEROS RUFEPa SL	B53460366	145,00	36,25 €
2	4	9013	0	CNO.CASASBLANCAS	30035A004090130000XA	SAN JAVIER	MURCIA	RÚSTICO	VT Vía de comunicación de dominio público	AYUNTAMIENTO DE SAN JAVIER	P3003500J	70,00	0,00 €
3	4	2	a	LA SALA	30035A004000020000XO	SAN JAVIER	MURCIA	RÚSTICO	NR Agrios regadío	GARCIA ARANDA GINES LAMBERTOS GALINDO JUANA	229****4M	470,00	117,50 €
			b						MM Pinar maderable		229****1D	421,00	8,42 €
4	4	3	j	LA SALA	30035A004000030000XK	SAN JAVIER	MURCIA	RÚSTICO	I- Improductivo	GARCIA ARANDA GINES LAMBERTOS GALINDO JUANA	229****4M 229****1D	59,00	1,18 €
			a						NR Agrios regadío			25,00	6,25 €
			d						MM Pinar maderable			48,00	0,96 €

TOTAL AFECCIÓN (m2)	OCUPACIÓN TEMPORAL (m2)	OCUPACIÓN TEMPORAL (€)
	1.238,00	170,56

213,20