



ANEJO 13

EXPROPIACIONES



ÍNDICE

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1 OBJETO DEL PRESENTE ANEJO.	1
1.2 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS.	1
1.3 AFECCIONES.....	2
1.3.1 <i>PLENO DOMINIO</i>	2
1.3.2 <i>IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRES</i>	2
1.3.3 <i>OCUPACIÓN TEMPORAL</i>	3
1.4 PLANOS DE EXPROPIACIONES.	3
1.5 PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS AFECCIONES.....	3
1.5.1 <i>CRITERIOS DE PERITACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS</i> <i>AFECTADOS</i>	4
1.5.1.1 LEGISLACIÓN APLICABLE.....	4
1.5.1.2 METODOLOGÍA.	4
CAPÍTULO 2. BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.	7
CAPÍTULO 3. VALORACIÓN TOTAL DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS. 7	
 APÉNDICE 1: PLANOS PARCELARIOS	
APÉNDICE 2: RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	
APÉNDICE 3: VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN.

1.1 OBJETO DEL PRESENTE ANEJO.

Los objetivos generales del presente anejo de expropiaciones 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 a la implantación de un sistema de generación fotovoltaica descrita en el presente **“PROYECTO 10/25 DE IMPLANTACIÓN FOTOVOLTAICA PARA SUMINISTRO COMPLEMENTARIO A LA ELEVACIÓN DE VALDELENTISCO II (MU/MAZARRÓN)”** para la valoración económica de las expropiaciones.

Y como objetivo específico, pretende cumplir con lo prescrito en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares para la contratación de esta colaboración técnica, donde se indica:

“Igualmente se redactará el anejo relativo a expropiaciones, que incluirá el correspondiente plano parcelario con indicación de las clases de terrenos afectados, las superficies a ocupar -temporal o definitivamente- y su valoración.

También figurará, como anejo de la Memoria, la relación de fincas afectadas, con las superficies a ocupar y sus valoraciones individualizadas”.

1.2 DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS.

La Mancomunidad de Canales del Taibilla, pretende realizar la instalación de un sistema fotovoltaico de autoconsumo en parcelas anexas, para reducir las emisiones de CO₂ a la atmósfera, acorde con el objetivo principal del plan estratégico de la Mancomunidad 2.019 – 2.030, de disminuir un 40% la huella de carbono del Organismo para el año 2.030.

Para la instalación fotovoltaica, se procederá a la adecuación de las parcelas adyacentes a la Elevación, para posteriormente realizar la instalación de los módulos fotovoltaicos en 2V soportados mediante estructura biposte hincada al terreno.

Asimismo, se procederá a la preparación del terreno y al montaje de dos edificios prefabricados en el vial perimetral de la Elevación, para albergar sala de BT de generación en una de ellas y en otra un nuevo centro de Reparto de AT.

Se acometerán las remodelaciones de obra civil necesarias para albergar las nuevas instalaciones.

Las afecciones definitivas del proyecto son las que figuran en el presente anejo de Expropiaciones.

1.3 AFECCIONES.

Para la correcta ejecución de las Obras contenidas en el presente proyecto, se definen solo uno de los tres tipos de afecciones ya que el resto no proceden:

- Expropiación en pleno dominio.

1.3.1 PLENO DOMINIO.

Se expropia en pleno dominio del límite de la línea perimetral de la superficie que ocupen los elementos superficiales permanentes de la obra, **en este caso será necesario la expropiación permanente correspondiente a los terrenos** situados en los siguientes emplazamientos:

PARCELA N°	PROVINCIA	MUNICIPIO	POL	PAR	SUBPARCELA	CULTIVO/APROVECHAMIENTO	INT. PRODUCTIVA	REFCAT	SUP. EXPROPIACION (m2)
1	MURCIA	MAZARRÓN	34	49	-	LABOR SECANO	00	30026A034000490000ZK	6.184
2	MURCIA	MAZARRÓN	34	50	B - D	LABOR SECANO / ALMENDRO SECANO	00	30026A034000500000ZM	7.178
3	MURCIA	MAZARRÓN	34	48	E	PASTOS	00	30026A034000480000ZO	33

La titularidad de las parcelas a fecha de octubre de 2025 son las siguientes:

PARCELA N°	MUNICIPIO	POLIGONO	PARCELA	SUBPARCELA	REFCAT	TITULAR	
						APELLIDOS NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	NIF/NIE
1	MAZARRÓN	34	49	-	30026A034000490000ZK	EL DORADO DE EUROPA S.L.	B80914856
2	MAZARRÓN	34	50	B - D	30026A034000500000ZM	EUROMARINA COSTA BLANCA S.L.	B53342085
3	MAZARRÓN	34	48	E	30026A034000480000ZO	COSTA GARCIA ANTONIO	***3171**

La expropiación de los terrenos resultantes de la aplicación de los criterios y parámetros anteriormente expuestos afecta a una superficie total de **13.395 m²**.

1.3.2 IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRES

No procede para este proyecto.

1.3.3 OCUPACIÓN TEMPORAL

No procede para este proyecto.

1.4 PLANOS DE EXPROPIACIONES.

En el Apéndice 1 se incluye una colección de planos parcelarios en los 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.

Cada uno de los planos contiene croquis reducido del plano guía, indicándose claramente el número de hoja al que pertenece.

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 diferentes escalas, 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 o referencia catastral en las fincas urbanas. 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.

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.

1.5.1.1 LEGISLACIÓN APLICABLE.

- *Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (B.O.E. nº 261, de 31 de octubre de 2.015).*
- *Real Decreto 1.492/2.011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (B.O.E. nº 270, de 24 de octubre de 2.011).*
- *Ley de 16 de diciembre de 1.954, sobre Expropiación Forzosa (B.O.E. nº 351, de 17 de diciembre de 1.954).*
- *Decreto de 26 de abril de 1.957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (B.O.E. nº 160, de 20 de junio de 1.957).*
- *Ley 49/2.003 de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (B.O.E. nº 284, de 27 de noviembre de 2.003).*

1.5.1.2 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 previstos 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.

Por lo tanto a efectos del Artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre **el terreno seleccionado para la expropiación es considerado como suelo rural** ya que no ha estado urbanizado, ni tiene instalada u operativa las infraestructuras y servicios necesarios para satisfacer la demanda de usos urbanos. No se encuentra como urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

Para determinar el valor de los bienes y derechos afectados es de aplicación el *Real Decreto Legislativo 7/2.015, 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.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza 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.

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 7/2.015, 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.

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

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 €/m ²
Rústico	CR-Labor secano/ Pastos	0,5 €/m ²

CAPÍTULO 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 1.954 y concordantes con su *Reglamento de 26 de Abril de 1.957*, 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 la referencia catastral, polígono, parcela, paraje, término municipal, naturaleza del suelo, tipo de suelo o cultivo y por los DATOS DE LA AFECCIÓN: metros lineales de afección, superficie (m²) de pleno dominio, ocupación temporal y de servidumbre de paso.

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

CAPÍTULO 3. VALORACIÓN TOTAL DE 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 unos valores parciales de:

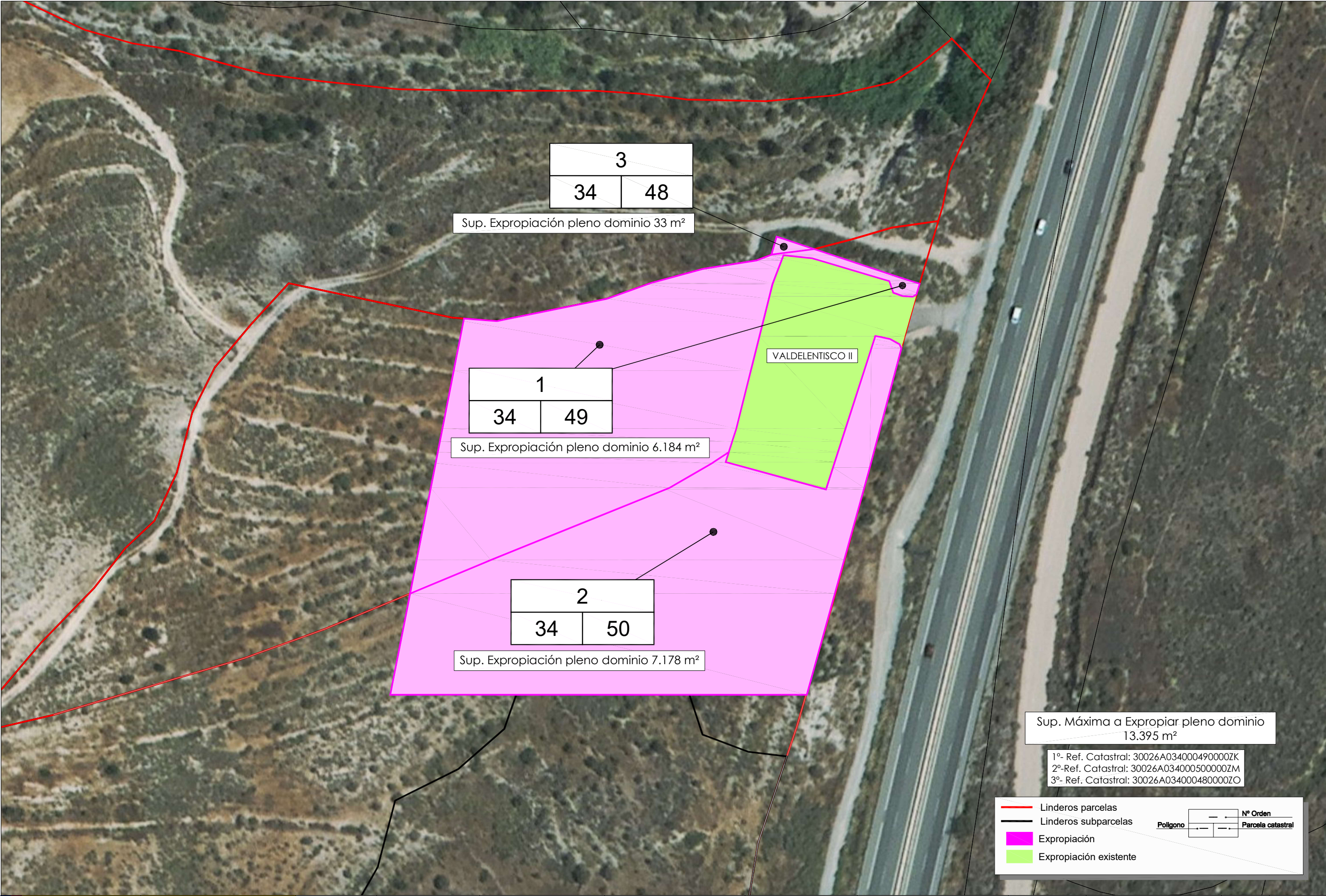
Importe	
Valor total de la Ocupación en Pleno Dominio	6.697,50 €
Presupuesto Total	6.697,50 €

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 OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN EUROS con OCHENTA Y OCHO céntimos (8.371,88 €).**

Esta 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 1: PLANOS PARCELARIOS.





APÉNDICE 2: RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.



Nº	DATOS CATASTRALES							AFECCIÓN
	Titular	DNI / CIF	Referencia Catastral	Pol.	Parc.	Naturaleza	Término Municipal	Pleno Dominio (m2)
1	EL DORADO DE EUROPA S.L.	B80914856	30026A034000490000ZK	34	49	Labor seco	Mazarrón	6.184
2	EUROMARINA COSTA BLANCA S.L.	B53342085	30026A034000500000ZM	34	50	Labor seco	Mazarrón	7.178
3	COSTA GARCIA ANTONIO	***3171**	30026A034000480000ZO	34	48	Pastos	Mazarrón	33



APÉNDICE 3: VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.



Nº	DATOS CATASTRALES						AFECCIÓN	VALORACIÓN	
	Titular	DNI / CIF	Referencia Catastral	Pol.	Parc.	Naturaleza	Pleno Dominio (m2)	Pleno Dominio (€/m2)	Valoración total (€)
1	EL DORADO DE EUROPA S.L.	B80914856	30026A034000490000ZK	34	49	Labor seco	6.184	0,50	3.092,00
2	EUROMARINA COSTA BLANCA S.L.	B53342085	30026A034000500000ZM	34	50	Labor seco	7.178	0,50	3.589,00
3	COSTA GARCIA ANTONIO	***3171**	30026A034000480000ZO	34	48	Pastos	33	0,50	16,50