

# ANEJO Nº25. EXPROPIACIONES E INDEMNIZACIONES

## ANEJO N.º 25: EXPROPIACIONES E INDEMNIZACIONES

### ÍNDICE

<b>1. MEMORIA .....</b>	<b>3</b>
1.1. OBJETO DEL ANEJO .....	3
1.2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS .....	3
1.3. AFECCIONES .....	3
1.3.1. Expropiación .....	3
1.3.2. Imposición de servidumbres .....	4
1.3.3. Ocupación temporal .....	4
1.4. PLANOS PARCELARIOS.....	5
1.5. CRITERIOS DE PERITACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....	5
1.5.1. Metodología.....	5
1.5.2. Precios unitarios .....	8
1.5.3. Valoración de los bienes y derechos afectados .....	8
<b>2. BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....</b>	<b>8</b>
2.1. DETERMINACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....	8
2.2. RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR MUNICIPIOS .....	8
<b>3. PLANOS DE EXPROPIACIÓN .....</b>	<b>9</b>
<b>APÉNDICE 1: RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS .....</b>	<b>11</b>
<b>APÉNDICE 2: PLANOS DE EXPROPIACIONES .....</b>	<b>17</b>

## 1. MEMORIA

### 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 parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de los bienes y derechos afectados por la ejecución de las obras contenidas en el proyecto de "MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL DE LAS INTESECCIONES EXISTENTES EN LA CARRETERA N-2 ENTRE EL P.K. 745+000 AL 751+000. EN EL TRAMO: BORRASSÀ. GARRIGÀS, VILAMALLA Y EL FAR D'EMPORDÀ. PROVINCIA DE GIRONA.", con clave: 33-GI-4160.

De acuerdo con la OC 22/07 sobre instrucciones complementarias para tramitación de proyectos, para adelantar el inicio del expediente expropiatorio, una vez aprobado el presente proyecto de construcción, 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 mismo así como los bienes y derechos afectados.

### 1.2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

Los terrenos afectados se refieren única y exclusivamente al proyecto denominado "MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL DE LAS INTESECCIONES EXISTENTES EN LA CARRETERA N-2 ENTRE EL P.K. 745+000 AL 751+000. EN EL TRAMO: BORRASSÀ. GARRIGÀS, VILAMALLA Y EL FAR D'EMPORDÀ. PROVINCIA DE GIRONA.", con clave: 33-GI-4160. Dichos terrenos pertenecen íntegramente a los términos municipales de Borrassà, Garrigàs, Vilamalla y el Far d'Empordà en la comarca de l'Alt Empordà, provincia de Girona, Comunidad Autónoma de Cataluña.

### 1.3. 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.

#### 1.3.1. 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 dar cumplimiento a la normativa legal vigente para este tipo de obras.

La fijación de la línea perimetral de la expropiación (poligonal de expropiación) con relación a la arista exterior de la explanación, queda definida en los planos parcelarios que forman parte del presente documento (**apéndice 2**)

Los criterios para la fijación de los límites de expropiación quedan definidos en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras (BOE 30/09/15).

Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

Los caminos de servicio -aquellos que dan acceso a las propiedades colindantes- no se consideran elemento funcional de la carretera, de acuerdo al artículo 2 apartado 6 de la Ley de Carreteras, aunque estarán sujetos a expropiación forzosa cuando por exigencias del interés general deban abrirse al uso público.

La expropiación de los terrenos resultantes de la aplicación de los criterios y parámetros anteriormente expuestos afecta a una superficie de 13.782 m<sup>2</sup>, todos ellos en terrenos catalogados como suelo rural.

El desglose de las superficies objeto de la **expropiación** por municipios se detalla en el siguiente cuadro:

Término municipal	Suelo Rural (m <sup>2</sup> )	Suelo Urbanizado (m <sup>2</sup> )	Otros (m <sup>2</sup> )	Total general (m <sup>2</sup> )
Borrassà	2.702	-	-	2.702
Garrigàs	3.838	-	-	3.838
Vilamalla	948	-	-	948
El Far d'Empordà	6.294	-	-	6.294
Porcentajes	13.782	0	0	13.782

Tabla 1. Superficies de expropiación

Cabe destacar que no se afecta a ninguna construcción existente.

### 1.3.2. 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.

Estas franjas de terreno adicionales a la expropiación tienen una anchura variable, en función de la naturaleza u objeto de la correspondiente servidumbre. En el caso del presente proyecto, se prevé la imposición de servidumbres en la reposición del servicio de Telefónica (canalización subterránea, franja de 3 m de ancho) y la reposición de una línea aérea de baja tensión, que son los únicos dos servicios que resultan afectados por la ejecución de las obras definidas en el proyecto.

Se prevé la imposición de servidumbres en un total de 357 m<sup>2</sup>, con el siguiente desglose por municipios.

Término municipal	Suelo Rural (m <sup>2</sup> )	Suelo Urbanizado (m <sup>2</sup> )	Otros (m <sup>2</sup> )	Total general (m <sup>2</sup> )
Borrassà	-	-	-	0
Garrigàs	-	-	-	0
Vilamalla	-	-	-	0
El Far d'Empordà	357	-	-	357
Porcentajes	357	0	0	357

Tabla 2. Superficies afectadas por imposición de servidumbres

### 1.3.3. Ocupación temporal

Se definen como ocupaciones temporales aquellos terrenos que resulta estrictamente necesario 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.

Dichas franjas de terreno adicionales a la expropiación tienen una anchura variable según las características de la explanación, la naturaleza del terreno y del objeto de la ocupación. Las zonas de ocupación temporal se utilizarán, entre otros usos, principalmente para instalaciones de obra, acopios de tierra vegetal, talleres, almacenes, depósitos de materiales, desvíos provisionales, y en general para todas cuantas instalaciones o cometidos sean necesarios para la correcta ejecución de las obras contempladas o definidas en el presente proyecto. Todas las zonas contempladas como zonas de servidumbre por la reposición de servicios afectados han sido también incluidas como zonas de ocupación temporal.

Se ha previsto, adicionalmente, la ocupación temporal de las fincas correspondientes al polígono 4, parcelas 143 y 145 de Borrassà, como zona de instalaciones de obra, acopios y almacenamiento de materiales para las obras de la glorieta en la intersección entre la N-2 y GIV-6226. En la segunda glorieta proyectada se prevé que la zona de instalaciones se sitúe en dominio público, en el espacio interior del ramal en lazo de conexión entre la N-2 y la C-31.

La superficie de ocupación temporal asciende a 1.270 m<sup>2</sup> con el siguiente desglose por municipios tipos de suelo.

Término municipal	Suelo Rural (m <sup>2</sup> )	Suelo Urbanizado (m <sup>2</sup> )	Otros (m <sup>2</sup> )	Total general (m <sup>2</sup> )
Borrassà	913	-	-	913
Garrigàs	-	-	-	0
Vilamalla	-	-	-	0
El Far d'Empordà	357	-	-	357
Porcentajes	1.270	0	0	1.270

Tabla 3. Superficies de ocupación temporal

#### 1.4. 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 sean sus formas de afección.

Se incluyen planos de expropiaciones en escala 1:1000.

Los referidos planos de expropiaciones se confeccionan sobre la base cartográfica realizada ex profeso para la redacción del proyecto, 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, de las informaciones recabadas y facilitadas por los Ayuntamientos afectados, del Registro de la Propiedad y por último de 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.

Asimismo, se han grafiado las parcelas catastrales con indicación de su número de orden (compuesto por su código provincial, código municipal y numeración de cada una de las parcelas afectadas dentro de cada municipio), referencia catastral y/o polígono, parcela y manzana catastral, en su caso. Igualmente se delimitan con tramas diferentes los diversos tipos de afección: expropiación (verde, sombreado con patrón sólido), servidumbre (naranja, sombreado con patrón sólido) y ocupación temporal (morado, sombreado con patrón sólido), que gravitan sobre la parcela.

En general las parcelas catastrales se delimitan en toda su extensión, incluso las subparcelas de cultivo, delimitadas a su vez por líneas más delgadas discontinuas, 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.

#### 1.5. CRITERIOS DE PERITACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

##### 1.5.1. 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:

##### A. Valoración del Suelo

Los parámetros apuntados anteriormente se han de aplicar y armonizar de conformidad con 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**.

Según el Art. 21, del RDL 7/2015. 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 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 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.

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 V** 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. 34 del RDL 7/2015. 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. 35 del RDL 7/2015 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 tasarà 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 37.

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.

#### Valor en suelo rural (Artículo 36 del RDL 7/2015)

- 1) Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

- 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 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 las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

- 2) 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.

Valor en suelo urbanizado (Artículo 37 del RDL 7/2015)

- 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.  
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.
  - b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
  - c) 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 esta ley 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) Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración previstas en esta ley, exclusivamente los terrenos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, concurren de forma cumulativa las tres circunstancias siguientes:
  - a) Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo.
  - b) Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.
  - c) Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros.

Dichos terrenos 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.

**B. Valoración del vuelo e Instalaciones Afectadas**

Conforme a las previsiones del Art. 35.3 de RDL 7/2015:

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 37.

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

### 1.5.2. 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:

- Las condiciones agronómicas, litológicas y topográficas.
- Los planes urbanísticos vigentes en las diversas comarcas y municipios afectados.
- De la prospección del mercado de productos agrarios.
- Rendimientos agrarios medios y subvenciones según Instituciones y Organismos Oficiales.
- 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.).

### 1.5.3. 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 CINCUENTA Y DOS MIL TRES EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (52.003,80 €).

CABE SIGNIFICAR QUE LA CANTIDAD DETERMINADA ANTERIORMENTE ES EXCLUSIVAMENTE 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.

## 2. BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

### 2.1. 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 (en el caso de particulares sólo se indica el nombre, en cumplimiento de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de carácter personal).
- 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 expreso 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.

### 2.2. RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR MUNICIPIOS

Se incluye en el **apéndice 1** la preceptiva relación concreta e individualizada de los bienes y derechos que se consideran de necesaria expropiación, agrupados por municipios.

A la vista de los distintos aprovechamientos reflejados en la Relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados y en orden a su importancia, desde el punto de vista de su extensión, se puede concluir que:

- El 70,40% de los terrenos afectados corresponden a terrenos de LABOR O LABRADÍO DE SECANO.
- El 22,90% de los terrenos afectados corresponden a PASTOS.
- El 5,60% de los terrenos afectados corresponden PRADOS O PRADERAS.
- El 0,80% de los terrenos afectados corresponden a OLIVOS DE SECANO.
- El 0,30% de los terrenos afectados corresponden a SUELO IMPRODUCTIVO.



### 3. PLANOS DE EXPROPIACIÓN

El anejo incluye en su **apéndice 2** los planos de expropiaciones en escala 1:1000 (A1).

**APÉNDICE 1: RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS**

RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Proyecto de Construcción: Mejora de la seguridad vial de las intersecciones existentes en la carretera n-II entre el P.K. 745+000 y P.K. 751+000 en el Tramo: Borrassà, Garrigàs, Vilamalla y El Far d'Empordà. Provincia de Girona

Término Municipal: Garrigàs

Fecha: julio de 2022

Nº ORDEN	REFERENCIA CATASTRAL			TITULAR CATASTRAL (Nombre, DNI/CIF, Domicilio)	SUPERFICIE CATASTRAL m <sup>2</sup>	AFECCIONES (m <sup>2</sup> )							NATURALEZA	Nº HOJA PLANO DE EXPROPIACIÓN	
	Ref. Catastral	Polígono	Parcela			Subparcela	Superficie Subparcela	Calificación fiscal	Aprovechamiento real	Expropiación	Imposición Servidumbre	Ocupación temporal			TOTAL
17.081-0001	17081A006000040000KA	6	4	Margarita Grau Selva Dolors Moy Grau	10.215	A	194	I-00	Improductivo	30	0	0	38	Rural	1 de 2
						B	9.854	C-03	Labor o Labradío Secano	8	0	0			
17.081-0002	17081A006000050000KB	6	5	Inversions i Promocions Borrassà S.L., B17655341 MS Mas Lllanera 1 Taravaus/Vilanant, 17741 Vilanant (Girona)	30.975	A	30.975	C-03	Labor o Labradío Secano	2.435	0	0	2.435	Rural	1 de 2
17.081-0003	17081A006000060000KY	6	6	Inversions i Promocions Borrassà S.L., B17655341 MS Mas Lllanera 1 Taravaus/Vilanant, 17741 Vilanant (Girona)	8.341	A	8.232	C-03	Labor o Labradío Secano	151	0	0	151	Rural	1 de 2
17.081-0004	17081A001000270000KB	1	27	En investigación	7.306	0	7.306	C-03	Labor o Labradío Secano	983	0	0	983	Rural	1 de 2
17.081-0005	17081A001000260000KA	1	26	Francisca Pujol Recasens	28.399	0	28.399	C-03	Labor o Labradío Secano	195	0	0	195	Rural	1 de 2
17.081-0006	17081A001000250000KW	1	25	Francisco Javier De Ribot Molinet	9.964	A	9.943	C-03	Labor o Labradío Secano	36	0	0	36	Rural	1 de 2

RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Proyecto de Construcción: Mejora de la seguridad vial de las intersecciones existentes en la carretera n-II entre el P.K. 745+000 y P.K. 751+000 en el Tramo: Borrassà, Garrigàs, Vilamalla y El Far d'Empordà. Provincia de Girona

Término Municipal: Borrassà

Fecha: julio de 2022

Nº ORDEN	REFERENCIA CATASTRAL			TITULAR CATASTRAL (Nombre, DNI/CIF, Domicilio)	SUPERFICIE CATASTRAL m <sup>2</sup>	AFECCIONES (m <sup>2</sup> )							NATURALEZA	Nº HOJA PLANO DE EXPROPIACIÓN	
	Ref. Catastral	Poligono	Parcela			Subparcela	Superficie Subparcela	Calificación fiscal	Aprovechamiento real	Expropiación	Imposición Servidumbre	Ocupación temporal			TOTAL
17.029-0001	17029A004001130000BH	4	113	María Rosa Torrent Franch	7.750	A	337	O-00	Olivos Secano	112	0	0	127	Rural	1 de 2
						B	7.413	C-03	Labor o Labradío Secano	15	0	0	1.358	Rural	1 de 2
17.029-0002	17029A004001140000BW	4	114	Ernesto Bech Ferràn	7.943	0	7.943	C-02	Labor o Labradío Secano	1.343	0	0	1.343	Rural	1 de 2
17.029-0003	17029A004000910000BG	4	91	María Asunción Comas Climent	8.850	0	8.850	C-03	Labor o Labradío Secano	13	0	0	13	Rural	1 de 2
17.029-0004	17029A004001150000BA	4	115	Juan Grabulosa Teixidor Jorge Grabulosa Teixidor Rosa María Grabulosa Teixidor	5.035	0	5.035	C-02	Labor o Labradío Secano	952	0	0	952	Rural	1 de 2
17.029-0005	17029A004001160000BB	4	116	Inés Roura Pruja	5.415	0	5.415	C-02	Labor o Labradío Secano	202	0	0	202	Rural	1 de 2
17.029-0006	17029A004001190000BQ	4	119	Margarita Grau Selva Dolors Moy Grau	17.354	0	17.354	C-02	Labor o Labradío Secano	65	0	0	65	Rural	1 de 2
17.029-0007	17029A004001430000BZ	4	143	Ernesto Bech Ferràn	644	0	644	C-03	Labor o Labradío Secano	0	0	642	642	Rural	1 de 2
17.029-0008	17029A004001450000BH	4	145	Ernesto Bech Ferràn	271	0	271	C-03	Labor o Labradío Secano	0	0	271	271	Rural	1 de 2

**RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS**

Proyecto de Construcción: Mejora de la seguridad vial de las intersecciones existentes en la carretera n-II entre el P.K. 745+000 y P.K. 751+000 en el Tramo: Borrassà, Garrigàs, Vilamalla y El Far d'Empordà. Provincia de Girona

Término Municipal: Vilamalla

Fecha: julio de 2022

Nº ORDEN	REFERENCIA CATASTRAL			TITULAR CATASTRAL (Nombre, DNI/CIF, Domicilio)	SUPERFICIE CATASTRAL m <sup>2</sup>	AFECCIONES (m <sup>2</sup> )							NATURALEZA	Nº HOJA PLANO DE EXPROPIACIÓN	
	Ref. Catastral	Polígono	Parcela			Subparcela	Superficie Subparcela	Calificación fiscal	Aprovechamiento real	Expropiación	Imposición Servidumbre	Ocupación temporal			TOTAL
17.241-0001	17241A001000220000XZ	1	22	José Sala Canadell	10.066	0	10.066	C-03	Labor o Labradío Secano	34	0	0	34	Rural	2 de 2
17.241-0002	17241A001000230000XU	1	23	Juan Pujol Borrell	5.869	0	5.869	C-03	Labor o Labradío Secano	142	0	0	142	Rural	2 de 2
17.241-0003	17241A001000240000XH	1	24	En investigación	772	0	772	PD-00	Prados o Praderas	772	0	0	772	Rural	2 de 2

RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

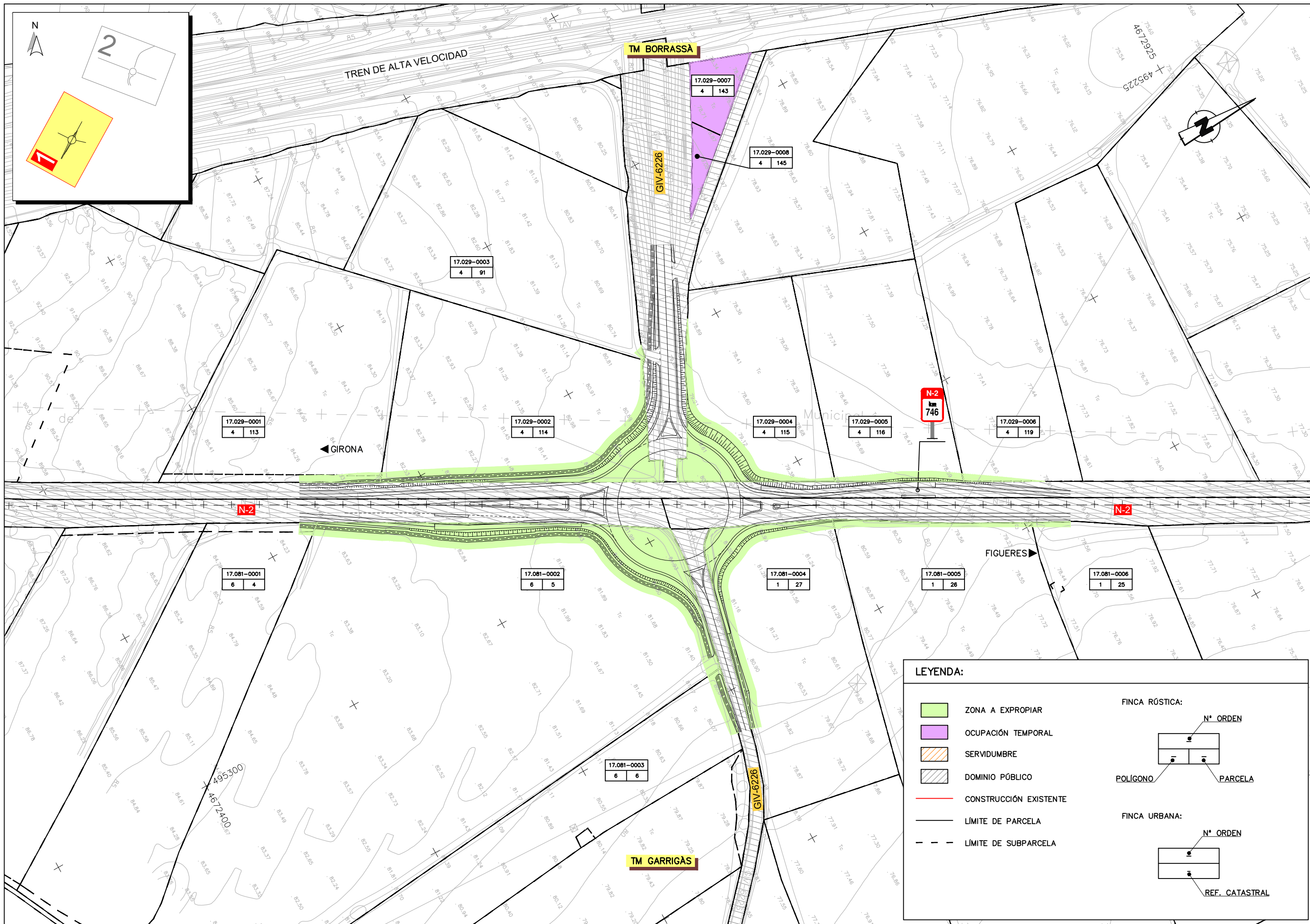
Proyecto de Construcción: Mejora de la seguridad vial de las intersecciones existentes en la carretera n-II entre el P.K. 745+000 y P.K. 751+000 en el Tramo: Borrassà, Garrigàs, Vilamalla y El Far d'Empordà. Provincia de Girona

Término Municipal: El Far d'Empordà

Fecha: julio de 2022

Nº ORDEN	REFERENCIA CATASTRAL			TITULAR CATASTRAL (Nombre, DNI/CIF, Domicilio)	SUPERFICIE CATASTRAL m <sup>2</sup>	AFECCIONES (m <sup>2</sup> )							NATURALEZA	Nº HOJA PLANO DE EXPROPIACIÓN	
	Ref. Catastral	Polígono	Parcela			Subparcela	Superficie Subparcela	Calificación fiscal	Aprovechamiento real	Expropiación	Imposición Servidumbre	Ocupación temporal			TOTAL
17.005-0001	17005A004000380000JX	4	38	Francisco Javier Pérez Hernández	547	0	547	E-00	Pastos	547	0	0	547	Rural	2 de 2
17.005-0002	17005A004000370000JD	4	37	Francisco Javier Pérez Hernández	7.827	C	4.521	E-00	Pastos	2.614	320	320	2.934	Rural	2 de 2
17.005-0003	17005A004000360000JR	4	36	Antonia Rubert (Hdos.)	8.117	0	8.117	C-02	Labor o Labradío Secano	2.175	37	37	2.212	Rural	2 de 2
17.005-0004	17005A004000350000JK	4	35	Salvador Company Juliol	20.310	0	20.310	CR-01	Labor o Labradío Secano	767	0	0	767	Rural	2 de 2
17.005-0005	17005A004000330000JM	4	33	Salvador Company Juliol	93.902	0	93.902	CR-02	Labor o Labradío Secano	191	0	0	191	Rural	2 de 2

**APÉNDICE 2: PLANOS DE EXPROPIACIONES**



**LEYENDA:**

- ZONA A EXPROPIAR
- OCUPACIÓN TEMPORAL
- SERVIDUMBRE
- DOMINIO PÚBLICO
- CONSTRUCCIÓN EXISTENTE
- LÍMITE DE PARCELA
- LÍMITE DE SUBPARCELA

**FINCA RÚSTICA:**

Nº ORDEN

POLIGONO

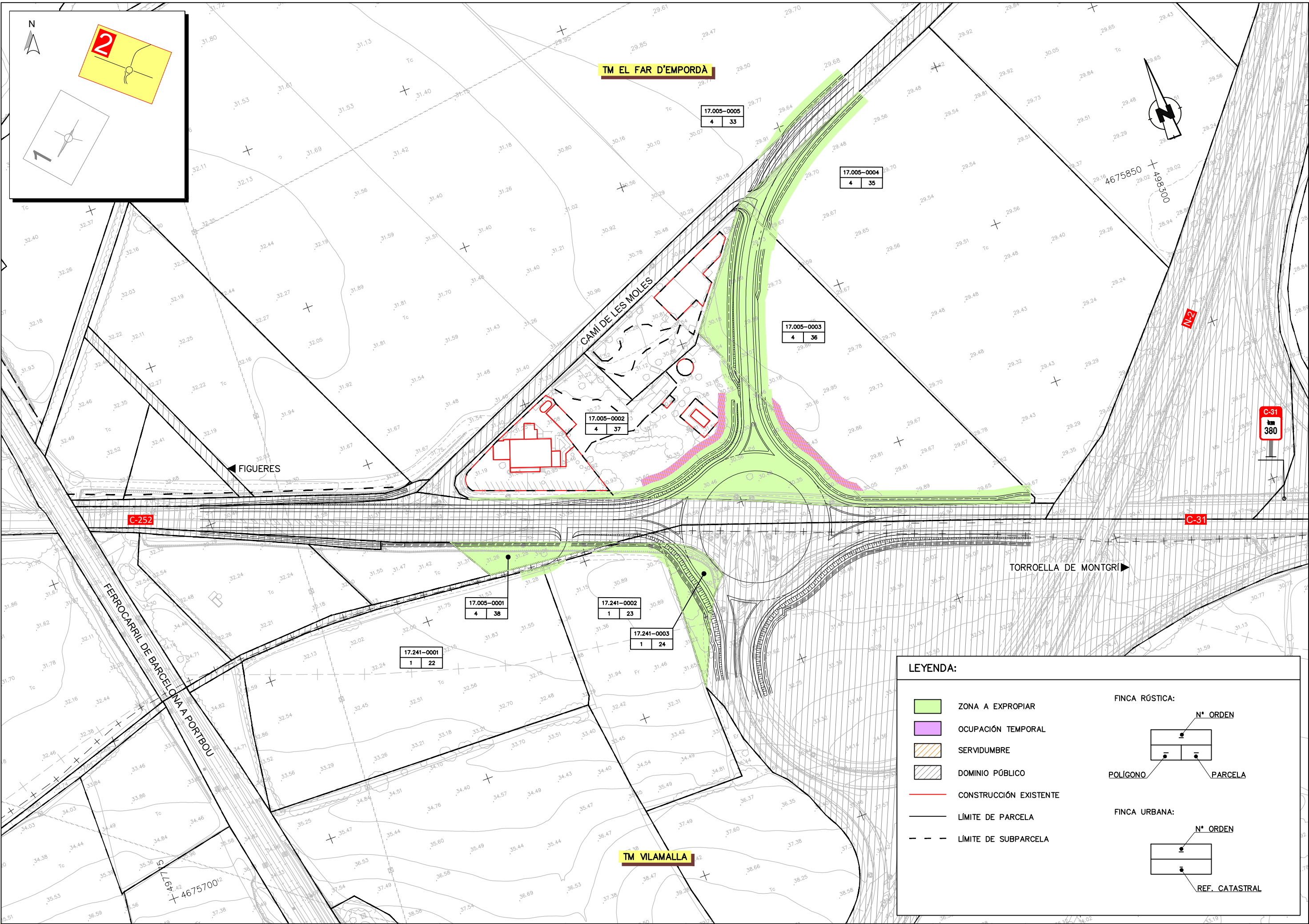
PARCELA

**FINCA URBANA:**

Nº ORDEN

REF. CATASTRAL





**LEYENDA:**

	ZONA A EXPROPIAR	<b>FINCA RÚSTICA:</b>	
	OCUPACIÓN TEMPORAL		Nº ORDEN
	SERVIDUMBRE	<b>POLIGONO:</b>	
	DOMINIO PÚBLICO		PARCELA
	CONSTRUCCIÓN EXISTENTE	<b>FINCA URBANA:</b>	
	LÍMITE DE PARCELA		Nº ORDEN
	LÍMITE DE SUBPARCELA		REF. CATASTRAL