



NOTA DE SERVICIO 4/2010 SOBRE EL ESTUDIO DE LAS EXPROPIACIONES EN LOS PROYECTOS DE TRAZADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

Los anejos de expropiaciones que forman parte de los proyectos de la Dirección General de Carreteras constituyen una herramienta esencial para que todo el proceso de expropiación pueda realizarse de manera eficaz y eficiente. Estos anejos presentan en general un alcance desigual y un enfoque que no siempre es homogéneo.

Como consecuencia de ello, la gestión de las expropiaciones experimenta una serie de dificultades, principalmente a la hora de recabar la documentación necesaria para iniciar el expediente de expropiación, lo cual se traduce en demoras en el proceso expropiatorio y en la cuantificación de los correspondientes créditos.

Existe la voluntad de homogeneizar el contenido de dicho anejo en los proyectos así como, con objeto de facilitar el procedimiento expropiatorio, disponer que se prepare desde la fase de proyecto aquella documentación que, sin incluirse dentro del anejo de expropiaciones, resulta necesaria para iniciar dicho procedimiento.

Por otra parte, resulta necesario dejar explícita la necesidad de que la valoración de las expropiaciones se lleve a cabo de acuerdo a los criterios que establece el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En consecuencia, y en el marco de las actuaciones de la Subdirección General de Proyectos, se ha dispuesto lo siguiente:

1. El Anejo de Expropiaciones de los proyectos de trazado y/o construcción se elaborará según el modelo que se adjunta en el Anexo 1, el cual, a su vez, incluye una serie de apéndices que recogen las directrices y modelos a utilizar.
2. Simultáneamente al anejo de expropiaciones se elaborará una documentación adicional a modo de separata, que no se incluirá en el proyecto ni será pública, y cuyo objeto será servir de apoyo para el inicio del expediente de expropiación.



Dicha documentación se denominará "Separata de apoyo al proceso de expropiación" y se redactará siguiendo las indicaciones y modelos recogidos en el Anexo 2. Esta documentación será objeto de la supervisión por parte de la Subdirección General de Proyectos y será entregada por los Directores de los contratos de redacción de proyectos a los Servicios de Actuación Administrativa una vez que se apruebe definitivamente el proyecto de trazado.

3. La valoración de las expropiaciones de los proyectos se realizará de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Los anexos 1 y 2 recogen una serie de recuadros con letra cursiva, que corresponden a indicaciones y líneas metodológicas a tener en cuenta. El texto principal del anexo 1 corresponde a la redacción que debe incluirse en el Anejo de Expropiaciones, mientras que el texto principal del anexo 2 establece lo que deben contener cada uno de los apartados de la Separata.

En la aplicación web de descarga de documentación de la Subdirección de Proyectos se dispone de la siguiente documentación a disposición de las Demarcaciones:

- La presente Nota de Servicio
- Archivo Excel con los códigos INE de las provincias y municipios.
- Ejemplo de planos en formato dwg (Autocad) adaptados a los requerimientos recogidos en los anexos, con objeto de que puedan servir de modelos

Madrid, 7 de julio de 2010
LA SUBDIRECTORA GENERAL
DE PROYECTOS

Fdo.: M^a. José Rallo del Olmo

ANEXO 1

CONTENIDO TIPO DEL ANEJO DE EXPROPIACIONES

CONTENIDO TIPO DEL ANEJO DE EXPROPIACIONES

ÍNDICE DEL ANEJO

1. MEMORIA.....	2
1.1. OBJETO DEL ANEJO	2
1.2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS	2
1.3. AFECCIONES	3
1.3.1. Expropiación	3
1.3.2. Imposición de Servidumbres.....	4
1.3.3. Ocupaciones Temporales.....	4
1.4. PLANOS PARCELARIOS.....	5
1.5. CRITERIOS DE PERITACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	7
1.5.1. Metodología	7
1.5.2. Precios unitarios	13
1.5.3. Valoración de los bienes y derechos afectados.....	13
2. BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....	15
2.1. DETERMINACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....	15
2.2. RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR MUNICIPIOS	16
3. PLANOS DE EXPROPIACIÓN.....	17
4. FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE FINCAS, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS AFECTADOS.....	17

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 el Servicio de Expropiaciones correspondiente, de los bienes y derechos afectados por la ejecución de las obras contenidas en el proyecto de referencia.

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

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

La Disposición Transitoria Tercera, indica que se tendrá que aplicar el R.D. Legislativo 2/2008 en todos los expedientes de expropiación que se hayan iniciado a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.

1.2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

Los terrenos afectados se refieren única y exclusivamente al proyecto denominado, Dichos terrenos pertenecen a los términos municipales de, provincia/s de, Comunidad Autónoma de El trazado, perteneciente al itinerario....., se inicia en el punto kilométrico y, tras un recorrido de kilómetros de que consta dicho trazado, finaliza en el PK

TÉRMINO MUNICIPAL	PROVINCIA	COMUNIDAD AUTÓNOMA	P.K. ORIGEN / P.K. FINAL	HOJA ORIGEN /HOJA FINAL (de los planos de expropiaciones)

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 cumplimentar 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 estrictamente definida en los planos parcelarios que forman parte del Documento nº 2 Planos, del presente Proyecto, y del apartado 3 del presente Anejo.

Los criterios para la fijación de los límites de expropiación quedan definidos en la Ley de Carreteras.

Ley 25/1988 de carreteras (BOE 30/07/88) actualizado por RDL 11/2001, Capítulo III, Sección I, artículos 20 al 28 (Ver Apéndice I).

La expropiación de los terrenos resultantes de la aplicación de los criterios y parámetros de la citada Ley afecta a una superficie de m², de los cualesm² (...%) corresponden a terrenos catalogados como suelo rural ym² (.....%) como suelo urbanizado. De los restantes,m² corresponden a afecciones a viario ym² al dominio público hidráulico y red de acequias de riego, etc.

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

Termino Municipal	Rural m ²	Urbanizado		Otros m ²	Totales m ²
		No Edificado (m2)	Edificado o en curso (m2)		

Debe significarse que existen ...n... edificaciones en suelo rural estando constituidas principalmente por viviendas o diseminados rurales, o bien instalaciones agropecuarias.

El número de viviendas afectadas en suelo urbanizado es de

1.3.2. Imposición de Servidumbres

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

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

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

TÉRMINO MUNICIPAL	SUELO RURAL (m2)			SUELO URBANIZADO (m2)			OTROS (m2)			TOTAL (m2)
	S.aérea	S.subterránea	S.paso	S.aérea	S.subterránea	S.paso	S.aérea	S.subterránea	S.paso	

Las soluciones de modificación de servicios determinadas por las compañías titulares serán parte integrante del anejo de servicios afectados. Los criterios que se aplicarán serán los que se incluyen en el Apéndice II, siempre que la compañía correspondiente no proporcione otros.

Las Servidumbres de paso vendrán reflejadas (en su mayoría) en las Notas Simples del Registro de la Propiedad.

1.3.3. Ocupaciones Temporales

Se definen de este modo aquellas franjas de terreno 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.

Habrà de especificarse en planos el tipo o finalidad de la Ocupación Temporal (instalaciones de obra, acopios de tierra vegetal, talleres, almacenes, laboratorios, depósitos de materiales 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).

Además se incluirán los terrenos necesarios para los desvíos provisionales de tráfico, así como aquellos por los que van a circular camiones y maquinaria de obra.

La superficie de Ocupación Temporal asciende a m2 con el siguiente desglose por municipios:

TÉRMINO MUNICIPAL	OBJETO	SUELO RURAL m2	SUELO URBANIZADO m2	OTROS m2	TOTAL m2	DURACIÓN (meses)

*Dentro del apartado **OTROS** de todas las tablas, se incluirán los terrenos pertenecientes a afectaciones a viario, dominio público hidráulico, red de acequias de riego...*

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 sea su forma de afectación.

Dicha colección está formada por:

- Plano de situación a escala 1/50 000
- Planos de conjunto (planta y perfil longitudinal) a escala 1/5 000
- Ortofotoplanos según especificaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas particulares para la redacción del Proyecto, con la traza y el límite de expropiación marcada. (Escala en un rango entre 1/500 y 1/5 000)
- Planos de expropiaciones
- Planos de bases de replanteo y coordenadas de los límites de afectaciones (poligonal de expropiación)

Se adjuntan instrucciones y modelos de planos en Apéndice IV.

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

Los referidos planos de expropiaciones se confeccionan sobre la base cartográfica 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.

Para conseguir las notas simples registrales se facilitará al Registro de la propiedad de la zona el listado de propietarios catastrales, polígonos y parcelas afectados.

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 (en un rango entre 1:500 y 1:5 000).

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 o polígono, parcela y manzana catastral, en su caso. Igualmente se delimitan con tramas diferentes, los diversos tipos de afección, expropiación, servidumbre y ocupación temporal, que gravitan sobre la parcela.

Para la numeración de las parcelas (Número de Orden) se utilizará el código INE (compuesto por los dos dígitos de su código provincial, los cuatro dígitos de su código municipal INE y los cuatro dígitos del número de las afectadas dentro de cada municipio), polígono, parcela y referencia catastral en su caso.

- *La identificación de fincas en planos de suelo rural se realiza mediante un cajetín subdividido en dos partes; en la parte superior contendrá el número de orden y en la parte inferior subdividida nuevamente en dos partes, a la izquierda el número de polígono y a la derecha el número de parcela.*



- *En suelo urbano la identificación parcelaria se designará mediante los veinte dígitos de la referencia catastral contenidos en una única casilla inferior que sustituirá las casillas de polígono y 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.

- *Asignación del tipo de línea a los límites:*
 - *Límites de parcelas catastrales: línea continua negra grosor 0,6 mm.*
 - *Límites de las subparcelas: línea discontinua negra grosor 0,4 mm.*
 - *Límites entre municipios: - - + - - + - - .*
 - *Límites entre provincias: - + - + - .*

Deberán diferenciarse en los planos parcelarios las ocupaciones temporales indicando en una cartela el uso de los mismos según el siguiente código:

- 1 *Vertederos.*
- 2 *Préstamos.*

- | | |
|---|---|
| 3 | <i>Acopios provisionales de tierras.</i> |
| 4 | <i>Instalaciones de la obra.</i> |
| 5 | <i>Desvíos provisionales de tráfico.</i> |
| 6 | <i>Ocupaciones necesarias para la creación de caminos de acceso</i> |
| 7 | <i>Zonas para la ejecución de determinados elementos de obra (sondeos, franjas de ocupación para la construcción de viaductos, ...)</i> |

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

1.5.1. Metodología

El contenido de este apartado responde a condicionantes legales de obligado cumplimiento, y por lo tanto no es susceptible de cambios.

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 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.**

Actualmente ya existe en redacción un anteproyecto de Real Decreto para aprobar el desarrollo reglamentario del Texto Refundido de la Ley del Suelo. En este anteproyecto se definirán con más precisión las situaciones básicas de suelo urbanizado y rural y los conceptos generales y métodos de cálculo para la realización las distintas valoraciones.

Sin embargo la Ley en vigor resulta totalmente aplicable y por tanto todas las valoraciones de los bienes objeto de expropiación deben evaluarse con los mismos criterios en unas y otras partes del territorio. La actividad expropiatoria que se realiza en el ámbito de la Dirección General de Carreteras debe ser con unidad de criterio de forma que no se prive a ningún ciudadano de alguna de las garantías que comporta el procedimiento.

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

1. Está en la situación de suelo rural:

- a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos

concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

- b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.
2. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

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

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

Las valoraciones, cuando se aplique la expropiación forzosa, se entenderán referidas al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado, según se indica en el Art. 21 del RDL 2/2008. Ámbito del régimen de valoraciones:

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:
 - a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
 - b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
 - c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
 - d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Según el Art. 22 del RDL 2/2008 los criterios generales para la valoración de inmuebles son los siguientes:

- 1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.
- 2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

- 3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

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

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

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

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

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

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

- a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

- b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.
- c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa y de la Ley 49/2003 de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

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

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:
 - a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

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

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

De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de tres años contados desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

B. Valoración del Vuelo e Instalaciones Afectadas

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

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

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

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

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

C. Valoración de las Servidumbres

Se valoran en función del tipo de gravamen o grado de limitación del pleno dominio impuesto sobre el bien o parcela afectada. En general se ha valorado teniendo en cuenta la diferencia entre valor en venta que poseía la parcela inicialmente a la imposición de la servidumbre y el valor en venta que poseerá como consecuencia de la carga o gravamen que se pretende imponer. En

consecuencia, en atención al gravamen que supone a la finca, se viene considerando el valor de dicha imposición en un rango entre el 40 % y 60 % del valor de la propiedad.

D. Valoración de las Ocupaciones Temporales

Su tasación se realizará de conformidad con lo establecido en el Art. 115 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa, es decir "... Se referirán siempre a la apreciación de los rendimientos que el propietario haya dejado de percibir por las rentas vencidas durante la ocupación, sumando, además los perjuicios estimados que se causen a la finca o los gastos que supongan restituirla a su estado primitivo ...", obviamente con la salvedad de que los perjuicios irrogados en ningún caso puedan ser superiores al valor del bien.

Teniendo en cuenta la duración prevista de las obras, se ha estimado que la indemnización correspondiente a la ocupación temporal de los terrenos incluidos en Suelo rural se debe valorar en el 10% del valor del terreno afectado por cada año de ocupación del mismo. Al valor calculado por ocupación del suelo se le añade el 100% del valor del suelo.

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

En este apartado no debe incluirse la valoración adoptada para los precios unitarios, los cuales se incluirán únicamente en la Separata de Expropiaciones.

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

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

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 coste en letra mayúscula (coste en número).

POR ÚLTIMO Y MUY ESPECIALMENTE HA DE SIGNIFICARSE DE MODO EXPRESO, 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.

Habrà de tenerse en cuenta que el presupuesto anterior podrà aumentar hasta un 30% debido a cuestiones no consideradas y que no es posible incluir en fase de proyecto, como son las indemnizaciones por perjuicios, deméritos por expropiaciones parciales, limitaciones de dominio, etc.

Este 30% se considerará, únicamente como estimación, en la separata de expropiaciones.

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.
- Cultivadores, aparceros, arrendatarios e inquilinos, con nombre de los mismos.
- Extensión o superficie de la finca completa y de la parte de la misma que sea objeto de expropiación, incluyendo todos los bienes y derechos que sean indemnizables.
- Régimen urbanístico del suelo y calificación según cultivos, en su caso.
- Valoración completa de todos los elementos objeto de expropiación, según comprobación in situ del tipo de terreno y posibles elementos indemnizables.

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

No se considerará ningún Certificado Catastral con una antigüedad mayor a los 6 meses previos a la entrega del Proyecto.

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

En el caso de existir concesiones mineras afectadas por el trazado, debe incluirse el siguiente párrafo:

“En lo que respecta a concesiones mineras afectadas por el trazado, se ha recabado su identificación y datos de la concesión o autorización de explotación por parte de los Servicios de las Consejerías de Industria de las Comunidades Autónomas que atraviesa el proyecto, a fin de incluirlas en la relación de Bienes y Derechos afectados. La información correspondiente a dichas concesiones en cuanto a los recursos pendientes de explotación en las mismas es la base de su valoración. Cada concesión afectada tiene un solo número de orden.”

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

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

RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

PROYECTO:

MUNICIPIO:

Nº DE ORDEN	POLÍGONO	PARCELA	TITULAR ACTUAL. NOMBRE Y DOMICILIO	TITULAR CATASTRAL. NOMBRE Y DOMICILIO	SUPERFICIE CATASTRAL m2	AFECCIONES (m2)						NATURALEZA	Nº DE HOJA PLANO DE EXPROPIACIÓN	
						SUB	CALIFICACIÓN FISCAL	APROVECHA- MIENTO REAL	EXPROPIACIÓN	IMPOSICIÓN SERVIDUMBRE	OCUPACIÓN TEMPORAL			TOTAL

En el Apéndice V se incluye un modelo de esta tabla con un ejemplo de la información a introducir.

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:

Se incluirán sólo aquellos aprovechamientos afectados y en orden de importancia.

- A. El ...% de los terrenos afectados están actualmente ocupados por aprovechamientos de SECANO, distribuido entre el ...% de LABOR SECANO, ...% VIÑA, ...% de ERIAL, etc...
- B. Siguen en orden de importancia los terrenos FORESTALES, que representan un% del total afectado, siendo el Pinar/Monte Bajo con un ...%, el Monte Bajo/Pinar con un ...%, los aprovechamientos más significativos dentro del ámbito forestal.

- C. Como tercer tipo de aprovechamiento, en cuanto a su extensión superficial, se encuentran los terrenos dedicados a cultivo de REGADÍO, representando un ...% del total del suelo afectado, repartidos en ...% de HUERTA, ...% de LABOR DE RIEGO, ...% de FRUTAL DE RIEGO, etc....
- D. Con un total dem2 que representa el% del total de terrenos afectados, se encuentran los terrenos urbanizables consolidados. El tipo o clase de edificación, su pertenencia a los diferentes municipios, así como su cabida, están reflejados en el cuadro de clases de suelo que figura en el presente Anejo.
- E. Por último, con un ...%, es decir m2 , se encuentran los terrenos urbanizables no consolidados. La ubicación de dichos terrenos se concentra en los municipios que figuran en el cuadro de clases de suelo anteriormente citado.

Seguidamente y a modo de inventario se relacionan todas las edificaciones afectadas con expresión del P.K., finca a la que pertenecen, término municipal donde radican, tipo o clase de edificación, su superficie y el número de foto/s que a modo de reportaje fotográfico se adjunta como Apéndice al final del presente Anejo.

RELACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES AFECTADAS

Finca Nº	P.K.	Municipio	Superficie m ²	Nº de foto	Tipo de construcción

3. PLANOS DE EXPROPIACIÓN

El Anejo incluye, en primer lugar, un plano de situación a escala 1:50 000, seguido de los planos de conjunto del trazado (planta y perfil longitudinal) a 1:5 000 y las ortofotografías en color (siguiendo las especificaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas para la redacción del proyecto) con el eje de la carretera y límites de la expropiación marcados en ellas, a escalas 1:1 000 ó 1:2 000. Por último, figurarán los planos de expropiaciones.

Las indicaciones para la elaboración de los planos se encuentran en el Apéndice IV.

4. FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE FINCAS, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS AFECTADOS

Toda parcela afectada por el proyecto, lleva asociada una ficha en la cual se hace constar:

- Los datos del titular actual, su domicilio, todos los titulares de derechos viales sobre la parcela, arrendatarios, aparceros, inquilinos, usufructuarios, censatarios, etc...

- Bienes afectados: aprovechamiento existente (puede o no coincidir con los que figuran catastrados).
- Características y estado de las construcciones afectadas, croquis acotados y fotos representativas de las mismas.

El plano de situación reproducirá una parte del plano parcelario señalando con mancha de color distinto la parcela de que se trate. También puede remarcarse el cartel que incluye la referencia de la finca.

Siempre se incluirá como mínimo una foto general de la finca centrada sobre el eje de la obra. Si existe más de un aprovechamiento significativo se tomarán fotografías adicionales que se incorporarán a siguientes hojas de la ficha.

Las fichas de los servicios afectados se recopilan tomándolas del Anejo de Reposiciones del proyecto.

Se adjunta modelo de la ficha individualizada en Apéndice VI

APÉNDICES A LOS QUE SE REFIERE EL ANEXO 1

ÍNDICE DE APENDICES

APÉNDICE I. NORMATIVA.

APENDICE II. CRITERIOS PARA LA REPOSICIÓN DE SERVICIOS.

APÉNDICE III. DEMÉRITOS POR EXPROPIACIONES PARCIALES.

APÉNDICE IV. INSTRUCCIONES PARA LA REALIZACIÓN DE PLANOS DE EXPROPIACIONES.
MODELOS.

APÉNDICE V. RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS: MODELO DE TABLA.

APÉNDICE VI. FICHAS INDIVIDUALIZADAS: MODELOS DE FICHAS.

APENDICE I

NORMATIVA

I. **NORMATIVA APLICABLE**

Se incluye a continuación la siguiente normativa de aplicación en la elaboración del Anejo de Expropiaciones:

- 1.- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo
- 2.- Ley de 25/1988 de Carreteras
- 3.- Orden Circular 22/07 sobre instrucciones complementarias para tramitación de proyectos

1.1. **LEY DEL SUELO**

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo:

Sumario:

- **Artículo único.** Aprobación del Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- **DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.** Remisiones normativas.
- **DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.** Derogación normativa.
- **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.** Entrada en vigor.
- **TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.**
 - **TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.**
 - **Artículo 1.** Objeto de esta Ley.
 - **Artículo 2.** Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.
 - **Artículo 3.** Ordenación del territorio y ordenación urbanística.
 - **TÍTULO I. CONDICIONES BÁSICAS DE LA IGUALDAD EN LOS DERECHOS Y DEBERES CONSTITUCIONALES DE LOS CIUDADANOS.**
 - **Artículo 4.** Derechos del ciudadano.
 - **Artículo 5.** Deberes del ciudadano.
 - **Artículo 6.** Iniciativa privada en la urbanización y la construcción o edificación.
 - **Artículo 7.** Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.
 - **Artículo 8.** Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.
 - **Artículo 9.** Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.
 - **TÍTULO II. BASES DEL RÉGIMEN DEL SUELO.**
 - **Artículo 10.** Criterios básicos de utilización del suelo.
 - **Artículo 11.** Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.
 - **Artículo 12.** Situaciones básicas del suelo.
 - **Artículo 13.** Utilización del suelo rural.
 - **Artículo 14.** Actuaciones de transformación urbanística.
 - **Artículo 15.** Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.
 - **Artículo 16.** Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.

- **Artículo 17.** Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas.
- **Artículo 18.** Operaciones de distribución de beneficios y cargas.
- **Artículo 19.** Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.
- **Artículo 20.** Declaración de obra nueva.
- TÍTULO III. VALORACIONES.
 - **Artículo 21.** Ámbito del régimen de valoraciones.
 - **Artículo 22.** Criterios generales para la valoración de inmuebles.
 - **Artículo 23.** Valoración en el suelo rural.
 - **Artículo 24.** Valoración en el suelo urbanizado.
 - **Artículo 25.** Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.
 - **Artículo 26.** Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.
 - **Artículo 27.** Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.
 - **Artículo 28.** Régimen de la valoración.
- TÍTULO IV. EXPROPIACIÓN FORZOSA Y RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.
 - **Artículo 29.** Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.
 - **Artículo 30.** Justiprecio.
 - **Artículo 31.** Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - **Artículo 32.** Adquisición libre de cargas.
 - **Artículo 33.** Modalidades de gestión de la expropiación.
 - **Artículo 34.** Supuestos de reversión y de retasación.
 - **Artículo 35.** Supuestos indemnizatorios.
- TÍTULO V. FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y GESTIÓN DEL SUELO.
 - CAPÍTULO I. VENTA Y SUSTITUCIÓN FORZOSAS.
 - **Artículo 36.** Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.
 - **Artículo 37.** Régimen de la venta o sustitución forzosas.
 - CAPÍTULO II. PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.
 - **Artículo 38.** Noción y finalidad.
 - **Artículo 39.** Destino.
 - CAPÍTULO III. DERECHO DE SUPERFICIE.
 - **Artículo 40.** Contenido, constitución y régimen.
 - **Artículo 41.** Transmisión, gravamen y extinción.
- TÍTULO VI. RÉGIMEN JURÍDICO.
 - CAPÍTULO I. ACTUACIONES CON EL MINISTERIO FISCAL.
 - **Artículo 42.** Infracciones constitutivas de delito o falta.
 - CAPÍTULO II. PETICIONES, ACTOS Y ACUERDOS.
 - **Artículo 43.** Peticiones.
 - **Artículo 44.** Administración demandada en subrogación.
 - **Artículo 45.** Ejecución forzosa y vía de apremio.
 - **Artículo 46.** Revisión de oficio.
 - CAPÍTULO III. ACCIONES Y RECURSOS.
 - **Artículo 47.** Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística.

- **Artículo 48.** Acción pública.
 - **Artículo 49.** Acción ante Tribunales ordinarios.
 - **Artículo 50.** Recurso contencioso-administrativo.
 - **CAPÍTULO IV. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**
 - **Artículo 51.** Actos inscribibles.
 - **Artículo 52.** Certificación administrativa.
 - **Artículo 53.** Clases de asientos.
 - **Artículo 54.** Expedientes de distribución de beneficios y cargas.
-
- **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.** Sistema de información urbana.
 - **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.** Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas.
 - **DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.** Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla.
 - **DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.** Gestión de suelos del patrimonio del Estado.
 - **DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA.** Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.
 - **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA.** Suelos forestales incendiados.
 - **DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA.** Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.
 - **DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA.** Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística.
 - **DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA.** Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.
 - **DISPOSICIÓN ADICIONAL DÉCIMA.** Actos promovidos por la Administración General del Estado.
 - **DISPOSICIÓN ADICIONAL UNDÉCIMA.** Realojamiento y retorno.
 - **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.** Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida.
 - **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.** Deberes de las actuaciones de dotación.
 - **DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.** Valoraciones.
 - **DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA.** Criterios mínimos de sostenibilidad.
 - **DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA.** Edificaciones existentes.
 - **DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.** Título competencial y ámbito de aplicación.
 - **DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.** Desarrollo.

I.

La disposición final segunda de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, delegó en el Gobierno la potestad de dictar un Real Decreto Legislativo que refundiera el texto de ésta y los preceptos que aún quedaban vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El plazo para la realización de dicho texto era de un año, a contar desde la entrada en vigor de aquella.

Dicha tarea refundidora, que se afronta por medio de este texto legal, se plantea básicamente dos objetivos: de un lado aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de ambos textos legales, y de otro, estructurar y ordenar en una única disposición general una serie de preceptos dispersos y de diferente naturaleza, procedentes del fragmentado Texto Refundido de 1992, dentro de los nuevos contenidos de la Ley de Suelo de 2007, adaptados a las competencias urbanísticas, de ordenación del territorio y de vivienda de las Comunidades Autónomas. De este modo, el objetivo final se centra en evitar la dispersión de tales normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en la materia, excepción hecha de la parte vigente del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que tiene una aplicación supletoria salvo en los territorios de las Ciudades de Ceuta y Melilla y, en consecuencia, ha quedado fuera de la delegación legislativa por cuya virtud se dicta este Real Decreto Legislativo.

II.

Como recuerda la Exposición de Motivos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la historia del Derecho urbanístico español contemporáneo se forjó en la segunda mitad del siglo XIX, en un contexto socio-económico de industrialización y urbanización, en torno a dos grandes tipos de operaciones urbanísticas: el ensanche y la reforma interior, la creación de nueva ciudad y el saneamiento y la reforma de la existente. Dicha historia cristalizó a mediados del siglo XX con la primera ley completa en la materia, de la que sigue siendo tributaria nuestra tradición posterior. En efecto, las grandes instituciones urbanísticas actuales conservan una fuerte inercia respecto de las concebidas entonces: la clasificación del suelo como técnica por excelencia de la que se valen tanto la ordenación como la ejecución urbanísticas, donde la clase de urbanizable es la verdadera protagonista y la del suelo rústico o no urbanizable no merece apenas atención por jugar un papel exclusivamente negativo o residual; la instrumentación de la ordenación mediante un sistema rígido de desagregación sucesiva de planes; la ejecución de dichos planes prácticamente identificada con la urbanización sistemática, que puede ser acometida mediante formas de gestión pública o privada, a través de un conjunto de sistemas de actuación.

Desde entonces, sin embargo, se ha producido una evolución capital sobre la que debe fundamentarse esta Ley, en varios sentidos.

En primer lugar, la Constitución de 1978 establece un nuevo marco de referencia para la materia, tanto en lo dogmático como en lo organizativo. La Constitución se ocupa de la regulación de los usos del suelo en su artículo 47, a propósito de la efectividad del derecho a la vivienda y dentro del bloque normativo ambiental formado por sus artículos 45 a 47, de donde cabe inferir que las diversas competencias concurrentes en la materia deben contribuir de manera leal a la política de utilización racional de los recursos naturales y culturales, en particular el territorio, el suelo y el patrimonio urbano y arquitectónico, que son el soporte, objeto y escenario necesario de aquéllas al servicio de la calidad de vida. Pero además, del nuevo orden competencial instaurado por el bloque de la constitucionalidad, según ha sido interpretado por la doctrina del Tribunal Constitucional, resulta que a las Comunidades Autónomas les corresponde diseñar y desarrollar sus propias políticas en materia urbanística. Al Estado le corresponde a su vez ejercer ciertas competencias que inciden sobre la materia, pero debiendo evitar condicionarla en lo posible.

Aunque el legislador estatal se ha adaptado a este orden, no puede decirse todavía que lo haya asumido o interiorizado plenamente. En los últimos años, el Estado ha legislado de una manera un tanto accidentada, en parte forzado por las circunstancias, pues lo ha hecho a caballo de sucesivos fallos constitucionales. Así, desde que en 1992 se promulgara el último Texto Refundido Estatal de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, cuyo contenido aún vigente, se incorpora a éste texto, se han sucedido seis reformas o innovaciones de diverso calado, además de las dos operaciones de legislación negativa en sendas Sentencias Constitucionales, las números 61/1997 y 164/2001. No puede decirse que tan atropellada evolución -ocho innovaciones en doce años- constituya el marco idóneo en el que las Comunidades Autónomas han de ejercer sus propias competencias legislativas sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Esta situación no puede superarse añadiendo nuevos retoques y correcciones, sino mediante una renovación más profunda plenamente inspirada en los valores y principios constitucionales antes aludidos, sobre los que sienten unas bases comunes en las que la autonomía pueda coexistir con la igualdad. Para ello, se prescinde por primera vez de regular técnicas específicamente urbanísticas, tales como los tipos de planes o las clases de suelo, y se evita el uso de los tecnicismos propios de ellas para no prefigurar, siquiera sea indirectamente, un concreto modelo urbanístico y para facilitar a los ciudadanos la comprensión de este marco común. No es ésta una Ley urbanística, sino una Ley referida al régimen del suelo y la igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales a él asociados en lo que atañe a los intereses cuya gestión está constitucionalmente encomendada al Estado. Una Ley, por tanto, concebida a partir del deslinde competencial establecido en estas materias por el bloque de la constitucionalidad y que podrá y deberá aplicarse respetando las competencias exclusivas atribuidas a las Comunidades Autónomas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y, en particular, sobre patrimonios públicos de suelo.

Con independencia de las ventajas que pueda tener la técnica de la clasificación y categorización del suelo por el planeamiento, lo cierto es que es una técnica urbanística, por lo que no le corresponde a este legislador juzgar su oportunidad. Además, no es necesaria para fijar los criterios legales de valoración del suelo. Más aún, desde esta concreta perspectiva, que compete plenamente al legislador estatal, la clasificación ha contribuido históricamente a la inflación de los valores del suelo, incorporando expectativas de revalorización mucho antes de que se realizaran las operaciones necesarias para materializar las determinaciones urbanísticas de los poderes públicos y, por ende, ha fomentado también las prácticas especulativas, contra las que debemos luchar por imperativo constitucional.

En segundo lugar, esta Ley abandona el sesgo con el que, hasta ahora, el legislador estatal venía abordando el estatuto de los derechos subjetivos afectados por el urbanismo. Este reduccionismo es otra de las peculiaridades históricas del urbanismo español que, por razones que no es preciso aquí desarrollar, reservó a la propiedad del suelo el derecho exclusivo de iniciativa privada en la actividad de urbanización. Una tradición que ha pesado sin duda, desde que el bloque de constitucionalidad reserva al Estado el importante título competencial para regular las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, pues ha provocado la simplista identificación de tales derechos y deberes con los de la propiedad. Pero los derechos constitucionales afectados son también otros, como el de participación ciudadana en los asuntos públicos, el de libre empresa, el derecho a un medio

ambiente adecuado y, sobre todo, el derecho a una vivienda digna y asimismo adecuada, al que la propia Constitución vincula directamente con la regulación de los usos del suelo en su artículo 47. Luego, más allá de regular las condiciones básicas de la igualdad de la propiedad de los terrenos, hay que tener presente que la ciudad es el medio en el que se desenvuelve la vida cívica, y por ende que deben reconocerse asimismo los derechos mínimos de libertad, de participación y de prestación de los ciudadanos en relación con el urbanismo y con su medio tanto rural como urbano. En suma, la Ley se propone garantizar en estas materias las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales de los ciudadanos.

En tercer y último lugar, la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales, en la apertura a la libre competencia de la iniciativa privada para su urbanización y en el arbitrio de medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstructivas y retenedoras de suelo, de manera que el suelo con destino urbano se ponga en uso ágil y efectivamente. Y el suelo urbano -la ciudad ya hecha-tiene asimismo un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso.

III.

El Título preliminar de la Ley se dedica a aspectos generales, tales como la definición de su objeto y la enunciación de algunos principios que la vertebran, de acuerdo con la filosofía expuesta en el apartado anterior.

IV.

Por razones tanto conceptuales como competenciales, la primera materia específica de que se ocupa la Ley es la del estatuto de derechos y deberes de los sujetos afectados, a los que dedica su Título I, y que inspiran directa o indirectamente todo el resto del articulado. Con este objeto, se definen tres estatutos subjetivos básicos que cabe percibir como tres círculos concéntricos:

Primero, el de la ciudadanía en general en relación con el suelo y la vivienda, que incluye derechos y deberes de orden socio-económico y medioambiental de toda persona con

independencia de cuáles sean su actividad o su patrimonio, es decir, en el entendimiento de la ciudadanía como un estatuto de la persona que asegure su disfrute en libertad del medio en el que vive, su participación en la organización de dicho medio y su acceso igualitario a las dotaciones, servicios y espacios colectivos que demandan la calidad y cohesión del mismo.

Segundo, el régimen de la iniciativa privada para la actividad urbanística, que -en los términos en que la configure la legislación urbanística en el marco de esta Ley- es una actividad económica de interés general que afecta tanto al derecho de la propiedad como a la libertad de empresa. En este sentido, si bien la edificación tiene lugar sobre una finca y accede a su propiedad -de acuerdo con nuestra concepción histórica de este instituto-, por lo que puede asimismo ser considerada como una facultad del correspondiente derecho, la urbanización es un servicio público, cuya gestión puede reservarse la Administración o encomendar a privados, y que suele afectar a una pluralidad de fincas, por lo que excede tanto lógicamente como físicamente de los límites propios de la propiedad. Luego, allí donde se confíe su ejecución a la iniciativa privada, ha de poder ser abierta a la competencia de terceros, lo que está llamado además a redundar en la agilidad y eficiencia de la actuación.

Tercero, el estatuto de la propiedad del suelo, definido -como es tradicional entre nosotros- como una combinación de facultades y deberes, entre los que ya no se cuenta el de urbanizar por las razones expuestas en el párrafo anterior, aunque sí el de participar en la actuación urbanizadora de iniciativa privada en un régimen de distribución equitativa de beneficios y cargas, con las debidas garantías de que su participación se basa en el consentimiento informado, sin que se le puedan imponer más cargas que las legales, y sin perjuicio de que el legislador urbanístico opte por seguir reservando a la propiedad la iniciativa de la urbanización en determinados casos de acuerdo con esta Ley, que persigue el progreso pero no la ruptura.

V.

Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente. La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura e impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes. Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

Mención aparte merece la reserva de suelo residencial para la vivienda protegida porque, como ya se ha recordado, es la propia Constitución la que vincula la ordenación de los usos del suelo con la efectividad del derecho a la vivienda. A la vista de la senda extraordinariamente prolongada e

intensa de expansión de nuestros mercados inmobiliarios, y en particular del residencial, parece hoy razonable encajar en el concepto material de las bases de la ordenación de la economía la garantía de una oferta mínima de suelo para vivienda asequible, por su incidencia directa sobre dichos mercados y su relevancia para las políticas de suelo y vivienda, sin que ello obste para que pueda ser adaptada por la legislación de las Comunidades Autónomas a su modelo urbanístico y sus diversas necesidades.

En lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la Ley opta por diferenciar situación y actividad, estado y proceso. En cuanto a lo primero, define los dos estados básicos en que puede encontrarse el suelo según sea su situación actual -rural o urbana-, estados que agotan el objeto de la ordenación del uso asimismo actual del suelo y son por ello los determinantes para el contenido del derecho de propiedad, otorgando así carácter estatutario al régimen de éste. En cuanto a lo segundo, sienta el régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo, que son las que generan las plusvalías en las que debe participar la comunidad por exigencia de la Constitución. La Ley establece, conforme a la doctrina constitucional, la horquilla en la que puede moverse la fijación de dicha participación. Lo hace posibilitando una mayor y más flexible adecuación a la realidad y, en particular, al rendimiento neto de la actuación de que se trate o del ámbito de referencia en que se inserte, aspecto éste que hasta ahora no era tenido en cuenta.

VI.

El Título III aborda los criterios de valoración del suelo y las construcciones y edificaciones, a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. Desde la Ley de 1956, la legislación del suelo ha establecido ininterrumpidamente un régimen de valoraciones especial que desplaza la aplicación de los criterios generales de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954. Lo ha hecho recurriendo a criterios que han tenido sin excepción un denominador común: el de valorar el suelo a partir de cuál fuera su clasificación y categorización urbanísticas, esto es, partiendo de cuál fuera su destino y no su situación real. Unas veces se ha pretendido con ello aproximar las valoraciones al mercado, presumiendo que en el mercado del suelo no se producen fallos ni tensiones especulativas, contra las que los poderes públicos deben luchar por imperativo constitucional. Se llegaba así a la paradoja de pretender que el valor real no consistía en tasar la realidad, sino también las meras expectativas generadas por la acción de los poderes públicos. Y aun en las ocasiones en que con los criterios mencionados se pretendía contener los justiprecios, se contribuyó más bien a todo lo contrario y, lo que es más importante, a enterrar el viejo principio de justicia y de sentido común contenido en el artículo 36 de la vieja pero todavía vigente Ley de Expropiación Forzosa: que las tasaciones expropiatorias no han de tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación ni las previsibles para el futuro.

Para facilitar su aplicación y garantizar la necesaria seguridad del tráfico, la recomposición de este panorama debe buscar la sencillez y la claridad, además por supuesto de la justicia. Y es la propia Constitución la que extrae expresamente -en esta concreta materia y no en otras- del valor de la justicia un mandato dirigido a los poderes públicos para impedir la especulación. Ello es perfectamente posible desvinculando clasificación y valoración. Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos

situaciones básicas ya mencionadas: hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiéndose por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad. Desde esta perspectiva, los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación.

En el suelo rural, se abandona el método de comparación porque muy pocas veces concurren los requisitos necesarios para asegurar su objetividad y la eliminación de elementos especulativos, para lo que se adopta el método asimismo habitual de la capitalización de rentas pero sin olvidar que, sin considerar las expectativas urbanísticas, la localización influye en el valor de este suelo, siendo la renta de posición un factor relevante en la formación tradicional del precio de la tierra. En el suelo urbanizado, los criterios de valoración que se establecen dan lugar a tasaciones siempre actualizadas de los inmuebles, lo que no aseguraba el régimen anterior. En todo caso y con independencia del valor del suelo, cuando éste está sometido a una transformación urbanizadora o edificatoria, se indemnizan los gastos e inversiones acometidos junto con una prima razonable que retribuya el riesgo asumido y se evitan saltos valorativos difícilmente entendibles en el curso del proceso de ordenación y ejecución urbanísticas. En los casos en los que una decisión administrativa impide participar en la ejecución de una actuación de urbanización, o altera las condiciones de ésta, sin que medie incumplimiento por parte de los propietarios, se valora la privación de dicha facultad en sí misma, lo que contribuye a un tratamiento más ponderado de la situación en la que se encuentran aquéllos. En definitiva, un régimen que, sin valorar expectativas generadas exclusivamente por la actividad administrativa de ordenación de los usos del suelo, retribuye e incentiva la actividad urbanizadora o edificatoria emprendida en cumplimiento de aquélla y de la función social de la propiedad.

VII.

El Título IV se ocupa de las instituciones de garantía de la integridad patrimonial de la propiedad: la expropiación forzosa y la responsabilidad patrimonial. En materia de expropiación forzosa, se recogen sustancialmente las mismas reglas que ya contenía la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, traídas aquí por razones de técnica legislativa, para evitar la dispersión de las normas y el fraccionamiento de las disposiciones que las recogen. En materia de reversión y de responsabilidad patrimonial, los supuestos de una y otra se adaptan a la concepción de esta Ley sobre los patrimonios públicos de suelo y las actuaciones urbanizadoras, respectivamente, manteniéndose en lo demás también los criterios de la Ley anterior. Se introduce, además, un derecho a la retasación cuando una modificación de la ordenación aumente el valor de los terrenos expropiados para ejecutar una actuación urbanizadora, de forma que se salvaguarde la integridad de la garantía indemnizatoria sin empeñar la eficacia de la gestión pública urbanizadora.

VIII.

El Título V contiene diversas medidas de garantía del cumplimiento de la función social de la propiedad inmobiliaria. Son muchas y autorizadas las voces que, desde la sociedad, el sector, las Administraciones y la comunidad académica denuncian la existencia de prácticas de retención y

gestión especulativas de suelos que obstruyen el cumplimiento de su función y, en particular, el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Los avances en la capacidad de obrar de los diversos agentes por los que apuesta esta Ley (apertura de la iniciativa privada, mayor proporcionalidad en la participación de la Administración en las plusvalías) deben ir acompañados de la garantía de que esa capacidad se ejercerá efectivamente para cumplir con la función social de la propiedad y con el destino urbanístico del suelo que aquélla tiene por objeto, ya sea público o privado su titular.

Toda capacidad conlleva una responsabilidad, que esta Ley se ocupa de articular al servicio del interés general a lo largo de todo su cuerpo: desde la responsabilidad patrimonial por el incumplimiento de los plazos máximos en los procedimientos de ordenación urbanística, a la posibilidad de sustituir forzosamente al propietario incumplidor de los plazos de ejecución, el mayor rigor en la determinación de los destinos de los patrimonios públicos de suelo o las medidas arbitradas para asegurar que se cumple ese destino aun cuando se enajenen los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

El contenido del Título se cierra con una regulación del régimen del derecho de superficie dirigida a superar la deficiente situación normativa actual de este derecho y favorecer su operatividad para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda y, con carácter general, diversificar y dinamizar las ofertas en el mercado inmobiliario.

IX.

Por último, el Título VI contiene una serie de preceptos que, localizados hasta ahora de manera fragmentada en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha parecido razonable agrupar bajo la denominación de Régimen Jurídico. En él se contienen las actuaciones con el Ministerio Fiscal a consecuencia de infracciones urbanísticas o contra la ordenación del territorio, las peticiones, actos y acuerdos procedentes en dichos ámbitos, las posibles acciones y recursos pertinentes y las normas atinentes al Registro de la Propiedad que ya han sido objeto de desarrollo reglamentario mediante el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

La introducción de este Título, y la de aquellos otros preceptos que habían perdido coherencia sistemática en el contenido subsistente del Real Decreto Legislativo 1/1992, que ahora la recuperan mediante su inserción donde corresponde en la estructura de la Ley 8/2007, junto a la labor de aclaración, regularización y armonización realizadas, permiten derogar ambas disposiciones generales y recuperar finalmente en un solo cuerpo legal la unidad de la legislación estatal en la materia, al amparo de lo dispuesto en la disposición final segunda de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 20 de junio de 2008, dispongo:

Artículo único. Aprobación del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. Remisiones normativas.

Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del Texto Refundido que se aprueba.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente Real Decreto Legislativo y al Texto Refundido que aprueba y, en particular, las siguientes:

- a. La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- b. El Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Entrada en vigor.

El presente Real Decreto Legislativo y el Texto Refundido que aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Dado en Madrid, el 20 de junio de 2008.

- Juan Carlos R.-

La Ministra de Vivienda,

Beatriz Corredor Sierra

1.2. LEY DE 25/1988 DE CARRETERAS

Real Decreto-ley 11/2001, de 22 de junio, por el que se modifica el artículo 29 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y se establecen normas presupuestarias para atender los gastos derivados de actuaciones del Ministerio de Fomento en carreteras estatales.

Sumario:

- **Artículo Primero.** Modificación del artículo 29 de la Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras.
- **Artículo Segundo.** Financiación.
- **DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.** Efectos económicos iniciales.
- **DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.** Entrada en vigor.

El presente Real Decreto-ley tiene por objeto, por un lado, modificar la regulación de las potestades de los órganos del Ministerio de Fomento respecto a las carreteras estatales, en los casos en que exigencias o de seguridad vial o de carácter técnico requieran una intervención administrativa en orden a regular la utilización de las mismas. En particular, se regulan de forma específica medidas a adoptar cuando de las anteriores circunstancias se derive la necesidad de desviar el tráfico por una autopista explotada en régimen de concesión.

La realización de obras en determinados tramos de carreteras, unida a las exigencias técnicas y, sobre todo, de seguridad vial en el conjunto de la red viaria, motivan la necesidad de adoptar medidas temporales en algunos tramos de autopistas de peaje de titularidad estatal, consistentes en el desvío de tráfico, total o parcialmente, por la autopista. Esto se hace especialmente necesario para aquellas travesías en las que la existencia de un elevado número de accidentes mortales exige, con carácter inmediato, la adopción de medidas como las aquí previstas, que pueden contribuir eficazmente a la lucha contra la siniestralidad en nuestras carreteras.

En definitiva, lo que ahora viene a regularse de manera específica es el recurso a las autopistas o a tramos de las mismas como variantes provisionales de carreteras, especialmente por razones de seguridad vial. Esto resulta justificable sólo cuando lo demuestran las razones de interés público mencionadas, derivadas de la necesidad de aunar el mayor grado posible de seguridad vial con motivos de economía de medios que aconsejan recurrir al uso de instrumentos ya disponibles, siempre con el carácter de provisionalidad determinado por la duración temporal de las circunstancias expuestas. En consecuencia, estos supuestos no encajan en el procedimiento ordinario de modificación contractual *ius variandi* previsto en el artículo 24 de la Ley 8/1972, de 10 de mayo, de Construcción, Conservación y Explotación de Autopistas en Régimen de Concesión, tanto por el carácter excepcional de la medida como por las razones de urgencia a que normalmente responde.

Ello conlleva lógicamente la indemnización al concesionario por los perjuicios causados, lo que se traduce en una financiación, con cargo a los presupuestos públicos, de peajes por categorías específicas de vehículos. Por todo ello, y como complemento de la modificación legal expuesta, por el presente Real Decreto-ley se dictan las normas para efectuar las modificaciones presupuestarias necesarias para atender las indemnizaciones correspondientes a las actuaciones que, con este motivo, van a realizarse en el presente ejercicio presupuestario, así como las

derivadas de resoluciones adoptadas por las mismas razones por la Delegación del Gobierno en Autopistas Nacionales de Peaje con anterioridad a la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.

Por otra parte, la extraordinaria y urgente necesidad del presente Real Decreto-ley deriva de diversas circunstancias. Primero, por la inaplazable necesidad de abordar con carácter específico un supuesto de hecho como el mencionado, habida cuenta de las numerosas incidencias que se producen en la red viaria, especialmente de cara a la próxima campaña estival. Segundo, por la creciente importancia de la seguridad vial para el interés público, que requiere del ordenamiento el establecimiento de mecanismos ágiles y adecuados para solventar los problemas que se plantean en la Red de Carreteras del Estado. Y tercero, por la necesidad de acompañar a las facultades administrativas de los créditos necesarios para hacer efectivas las compensaciones que procedan a los afectados por las medidas acordadas.

En su virtud, en uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución Española, a propuesta del Ministro de Hacienda y del Ministro de Fomento y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 22 de junio de 2001, dispongo:

Artículo Primero. Modificación del artículo 29 de la Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras.

El artículo 29 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, tendrá la siguiente redacción:

Artículo 29.

El Ministerio de Fomento, sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones y de las facultades de otros Departamentos ministeriales, podrá imponer, en el ámbito de sus competencias, cuando las condiciones, situaciones, exigencias técnicas o seguridad vial de las carreteras estatales lo requieran, limitaciones temporales o permanentes a la circulación en ciertos tramos o partes de las carreteras. Le compete igualmente al Ministerio de Fomento fijar las condiciones de las autorizaciones excepcionales que en su caso puedan otorgarse por el órgano competente y señalar las correspondientes ordenaciones resultantes de la circulación.

Cuando de las anteriores circunstancias se derive la necesidad de desviar el tráfico de los vehículos que se determinen, por la totalidad o parte de una autopista explotada en régimen de concesión, el Delegado del Gobierno en las Sociedades Concesionarias de Autopistas Nacionales de Peaje podrá acordar dicha desviación y, en tal caso, previo informe del Ministerio de Hacienda y audiencia del concesionario, fijará las condiciones de utilización de la autopista con carácter temporal, estableciendo la compensación que corresponde al concesionario por los perjuicios que se originen, sin que sea de aplicación el artículo 24 de la Ley 8/1972, de 10 de mayo, de Construcción, Conservación y Explotación de Autopistas en Régimen de Concesión.

Las limitaciones a la circulación o cualquier otra restricción adoptada y, en su caso, los desvíos acordados, se comunicarán a las autoridades competentes en materia de tráfico, circulación de vehículo a motor y seguridad vial, al objeto de que éstas adecuen las medidas de vigilancia, disciplina y regulación del tráfico, y mantengan actualizada la información que sobre las vías se ofrezcan a los usuarios.

Artículo Segundo. Financiación.

La financiación necesaria para atender los gastos que se deriven de las resoluciones que dicte el Delegado del Gobierno en las Sociedades Concesionarias de Autopistas Nacionales de Peaje, de conformidad con lo previsto en el artículo anterior, se realizará con cargo al Presupuesto del Ministerio de Fomento, de conformidad con el régimen de modificaciones presupuestarias establecido en el texto refundido de la Ley General Presupuestaria, sin que resulten de aplicación las limitaciones previstas en el artículo 11.tres de la Ley 13/2000, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2001.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Efectos económicos iniciales.

El presente Real Decreto-ley será aplicable asimismo a las compensaciones derivadas de actuaciones anteriores a su entrada en vigor, siempre que sean como consecuencia de las resoluciones adoptadas por el Delegado del Gobierno en las Sociedades Concesionarias de Autopistas Nacionales de Peaje o, en su caso, por el Jefe de Demarcación de Carreteras, y que se relacionan en el Apéndice, consistentes en la financiación estatal de los peajes por el tránsito de vehículos en autopistas de peaje en razón de las mismas circunstancias previstas en el artículo 29 de la Ley 25/1988.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Entrada en vigor.

El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

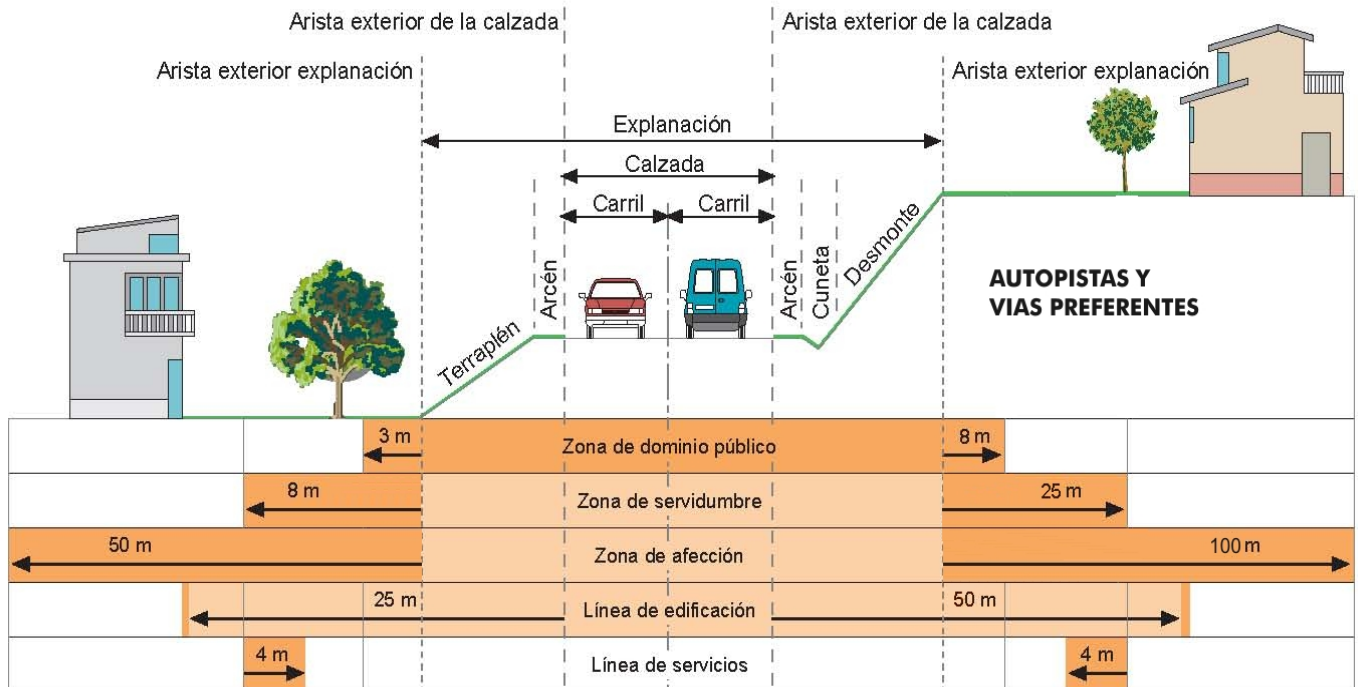
Dado en Madrid a 22 de junio de 2001.

- Juan Carlos R. -

El Presidente del Gobierno,
José María Aznar López.

1.2.1. DEFINICIÓN DE ZONAS DE LAS CARRETERAS

Se definen los límites de Autovías y Vías preferentes (a la derecha) y de Carreteras convencionales (izquierda).



Zona de dominio público. (Artículo 21. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.)

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

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

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Zona de servidumbre. (Artículo 22. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.)

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento.

Zona de afección. (Artículo 23. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.)

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Línea de edificación. (Artículo 25. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.)

A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, con arreglo al procedimiento que reglamentariamente se establezca.

1.3. ORDEN CIRCULAR 22/07 SOBRE INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS PARA TRAMITACIÓN DE PROYECTOS

Se dicta la presente Orden Circular con el fin de que, antes de aprobar los proyectos de carreteras, sean sometidos al trámite de información pública sobre la necesidad de ocupación, cuyo procedimiento se encuentra regulado en el artículo 18 de la Ley de Expropiación Forzosa. Para ello es conveniente que se redacten Proyectos de Trazado, y que sean éstos los que se sometan a dicho trámite.

Aunque este procedimiento puede suponer un incremento en el plazo global del proceso de redacción de los proyectos, también permite adelantar el inicio del expediente expropiatorio, pues la aprobación definitiva del proyecto de trazado implicará ya la declaración de utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación de los bienes a los fines de expropiación, ocupación temporal e imposición o modificación de servidumbres (artículo 8 de la Ley de Carreteras).

Así mismo, a veces se producen en la fase de redacción de los proyectos dificultades para acceder a los terrenos en donde deben realizarse prospecciones necesarias para su elaboración. Estas mismas dificultades pueden presentarse en la realización del replanteo del proyecto, requisito indispensable para la contratación de las obras, de acuerdo con el artículo 129 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. El inicio de las expropiaciones con anterioridad a la finalización del Proyecto de Construcción puede ser también conveniente para superar dichas dificultades, aunque siempre se puede proceder a las ocupaciones temporales necesarias tramitadas de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa.

Por último, tal y como prescribe el artículo 129 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, previamente a la tramitación del expediente de contratación es preciso realizar el replanteo del proyecto, sin perjuicio del cumplimiento de lo preceptuado en dicho artículo y dado que la buena práctica que se sigue en la elaboración de los proyectos exige que en esta fase se replanteen las obras, procede anticipar el replanteo de forma que antes de la aprobación del Proyecto de Construcción se pueda constatar su ajuste a la realidad del terreno.

En consecuencia, a propuesta de la Subdirección General de Proyectos y con la conformidad de las Subdirecciones Generales de Planificación, Conservación y Explotación y la Secretaría General, la Dirección General de Carreteras ha dispuesto lo siguiente:

1.

Las Órdenes de Estudio que se emitan por los órganos competentes de esta Dirección General, cuando se refieran a actuaciones que lleven aparejadas ocupaciones de terrenos o afecciones a bienes o derechos, se dictarán para la redacción de Proyecto de Trazado y del Proyecto de Construcción, salvo en casos debidamente justificados en que resulte más oportuno, a los fines de esta Orden Circular, que el proceso de información pública se realice con el Proyecto de Construcción.

2.

Durante la redacción del Proyecto de Trazado, el Director del mismo tomará las medidas pertinentes para que el contenido de su anejo de expropiaciones sea adecuado y suficiente para la realización de estas, sin necesidad de recabar nuevos datos. Para ello deberá establecer la oportuna coordinación con el equipo encargado de la gestión de las expropiaciones de la obra en cuestión.

3.

Una vez redactado el correspondiente Proyecto de Trazado, y aprobado provisionalmente, se someterá al trámite de información pública previsto en el artículo 19.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, incluyendo la relación individualizada de bienes y derechos afectados. Todo ello sin perjuicio de los trámites de información pública a que eventualmente tuviera que ser sometido el Proyecto en aplicación del artículo 10 de la Ley de Carreteras, o con motivo del procedimiento medioambiental.

4.

Una vez realizada la información pública, aprobado definitivamente el Proyecto de Trazado y ordenada la incoación del expediente de expropiación, se realizarán, conforme al artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, las ocupaciones que sean necesarias para que los terrenos estén disponibles al tiempo en que se formalice el contrato de las obras.

5.

Se aplicará el procedimiento de ocupaciones temporales previsto en los artículos 108 de la ley de Expropiación Forzosa y 126 de su Reglamento, cuando, durante el proceso de redacción de los proyectos sea conveniente, por ser necesario acceder a los terrenos en los que hayan de realizarse prospecciones, replanteos u otras tornas de datos necesarios para su correcta elaboración.

6.

Independientemente de que en el Proyecto se estudie la localización de canteras, préstamos o vertederos que puedan ser necesarios para la ejecución de las obras, éstas figurarán en el mismo con carácter informativo, no teniendo por tanto el carácter de previstos o exigidos a que hace referencia el art. 161 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, debiendo ser el contratista quien gestione la búsqueda y adquisición de los materiales necesarios para la ejecución de las obras. En todo caso debe quedar claro en los documentos contractuales que, de acuerdo con la cláusula 34 del Pliego de Cláusulas Administrativas Generales para la contratación de obras del Estado, el contratista "tiene libertad para obtener los materiales naturales que las obras precisen de los puntos que tenga por conveniente, siempre que los mismos reúnan las condiciones exigidas en el pliego de Prescripciones Técnicas del contrato".

Excepcionalmente la Administración podrá exigir determinadas localizaciones, en cuyo caso figurará en el proyecto esta exigencia, siendo de aplicación, exclusivamente en este caso, lo establecido por el artículo 161 del RGLCE.

7.

En las resoluciones aprobatorias de los proyectos de construcción se hará constar expresamente que se ha efectuado un replanteo previo, que debe ser recogido en un Anejo a la memoria, y se ha constatado el ajuste del mismo a la realidad del terreno, para posteriormente cumplimentar lo previsto en el artículo 129 de la ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

8.

Esta Orden Circular entrará en vigor al día siguiente de su aprobación.

En los proyectos que se encuentren en redacción a la entrada en vigor de la presente Orden, se consultará con la Subdirección General correspondiente, la oportunidad de la aplicación de lo

especificado en la misma relativo al sometimiento de los Proyectos al trámite de información pública sobre la necesidad de ocupación.

En los proyectos, cuyo avanzado estado de ejecución dificulte la aplicación de lo especificado en el punto 6 de la presente Orden, la Subdirección General correspondiente decidirá sobre la conveniencia de dicha aplicación.

Madrid, a 12 de diciembre de 2007

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACION

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PROYECTOS

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE CONSERVACION Y EXPLOTACION

EL SECRETARIO GENERAL

EL DIRECTOR GENERAL DE CARRETERAS

APENDICE II

CRITERIOS PARA LA REPOSICIÓN DE SERVICIOS

CRITERIOS para REPOSICIONES DE SERVICIOS:

Líneas Eléctricas de BT

Estos criterios se aplicarán siempre que la compañía correspondiente no proporcione otros:

Expropiación:

- Área asociada a postes, definida por la ocupación en planta de la cimentación más 1 m a cada lado.

Servidumbre:

- Bandas de 2 m a cada lado del eje de conducción de las mismas.

Ocupación Temporal:

- 2 m a cada lado del eje de conducción.
- Área circular de 5 m centrada en los postes.
- Pistas de acceso a torretas para la ejecución de desvíos.

Líneas Eléctricas de MT y AT

Estos criterios se aplicarán siempre que la compañía correspondiente no proporcione otros:

Expropiación:

- Área asociada a postes, definida por la ocupación en planta de la cimentación más 1 m a cada lado.

Servidumbre:

- Bandas de 10 m a cada lado del eje de conducción de las mismas.

Ocupación Temporal:

- 10 m a cada lado del eje de conducción.
- Área circular de 10 m centrada en los postes.
- Pistas de acceso a torretas para la ejecución de desvíos.

Abastecimiento y Saneamiento

Estos criterios se aplicarán siempre que la compañía correspondiente no proporcione otros:

Expropiación:

- Área asociada a arquetas más 1 m a cada lado.

Servidumbre:

- 3 m a cada lado del eje de conducción.

Ocupación Temporal:

- 5 m a cada lado del eje de conducción para ejecutar las respectivas reposiciones.
- Pistas de acceso para la ejecución.

Telefonía

Estos criterios se aplicarán siempre que la compañía correspondiente no proporcione otros:

Expropiación:

- Área asociada a postes, definida por la ocupación en planta de la cimentación más 1 m a cada lado.

Servidumbre:

- 1,5 m a cada lado del eje de la línea de telefonía.
- 0.5 m a cada lado de la proyección del anclaje de los postes.

Ocupación Temporal:

- 1,5 m a cada lado del eje de la conducción.
- Pistas de acceso a postes para la ejecución.

El criterio sobre la cimentación de las líneas eléctricas es general y cada reposición es muy particular; depende del tipo de línea, de la compañía, del terreno, etc. Las dimensiones de la cimentación de los apoyos debería proporcionar la compañía afectada. Por experiencia, para BT y MT, puede bastar con una superficie de $4 \times 4 \text{m}^2$, ó $5 \times 5 \text{m}^2$, o bien resultar insuficiente para una línea de AT que puede requerir una superficie de $10 \times 10 \text{m}^2$, o mayor incluso. De cualquier modo, no se puede establecer un criterio concreto que abarque todos los casos. Es lo mismo que la banda rectangular asociada a la servidumbre, es una estimación justificada, pero la reposición real que realizan las compañías tiene en cuenta condicionantes como el arbolado, el viento, longitud del vano, etc., y en realidad resulta una superficie curva de poste a poste que calcula la compañía.

APENDICE III

DEMÉRITOS POR EXPROPIACIONES PARCIALES

Siempre que no se afecte la totalidad de la finca, la superficie restante se verá afectada por un demérito, que se calculará en función de la superficie total y del tamaño medio de las fincas de la zona.

DEMERITO SOBRE EL RESTO O RESTOS (en caso de división) DE LA FINCA		
% de la superficie restante sobre el total de la parcela	Indemnización del resto	
	Secano	Regadío o Frutales
Hasta el 5%	85%	90%
Más del 5% y menos del 10%	80%	85%
Más del 10% y menos del 20%	70%	80%
Más del 20% y menos del 30%	60%	70%
Más del 30% y menos del 40%	50%	60%
Más del 40% y menos del 50%	40%	50%
Más del 50% y menos del 60%	30%	40%
Más del 60% y menos del 70%	20%	30%
Más del 70% y menos del 80%	10%	20%
Más del 80% y menos del 90%	0%	10%
Más del 90	0%	0%

Los coeficientes correctores variarán en función del tamaño medio de las parcelas y de la zona donde nos encontremos.

APENDICE IV

INSTRUCCIONES PARA LA REALIZACIÓN DE PLANOS DE EXPROPIACIONES. MODELOS.

INSTRUCCIONES PARA LA REALIZACIÓN DE PLANOS DE EXPROPIACIONES

Los Planos Parcelarios deben confeccionarse siguiendo determinados criterios normalizados que se resumen a continuación:

- Se utilizará al máximo el espacio disponible de la hoja DIN-A3, minimizando los márgenes.
- Se indicará de forma clara en la parte superior de cada hoja el término municipal y el norte geográfico.
- Todos los planos deben contener la leyenda explicativa y el plano guía indicándose claramente el número de hoja al que pertenece.
- Los planos de expropiación se confeccionarán a escala 1/1000 ó 1/2000 (Original A1), 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.
- Se deberán reseñar las masas forestales, árboles diseminados singulares, edificaciones, caminos etc., que están cartografiados y rotular toda la toponimia disponible.
- En los recintos correspondientes a ciudades se incorporará la trama urbana como base cartográfica.
- Se numerarán como una finca más, los caminos, carreteras, canales, ríos, etc., así como las concesiones mineras (cuyos límites se marcarán sobre los planos parcelarios mediante una fina trama).
- Los límites de las parcelas afectadas se determinarán en base a la parcelación catastral vigente, el reconocimiento de la traza y la fotointerpretación de las fotografías aéreas.
- La identificación de fincas en planos de suelo rural se realiza mediante un cajetín subdividido en dos partes; en la parte superior contendrá el número de orden y en la parte inferior subdividida nuevamente en dos partes, a la izquierda el número de polígono y a la derecha el número de parcela.
- En suelo urbano la identificación parcelaria se designará mediante los veinte dígitos de la referencia catastral contenidos en una única casilla inferior que sustituirá las casillas de polígono y parcela.
- Las hojas contendrán la base topográfica y el diseño de la obra (plumilla 251) en líneas suaves para que destaquen claramente las parcelas y subparcelas afectadas, finalidad principal de los planos parcelarios de expropiación.

- Rellenar en planos las edificaciones afectadas mediante manchas de color rojo (sombreado color 1). Dichos colores no ocultan los detalles topográficos ni de representación de la obra (ejes, desmontes, terraplenes, etc...)
- El archivo de dibujo se presentará en extensión .dwg y .pdf, que contendrá el plano modelo con la totalidad del tramo y las presentaciones de las diferentes hojas.
- Siempre que se usen referencias externas, el dibujo estará vinculado a una carpeta de referencias externas incluida dentro del documento, las referencias externas estarán insertadas mediante rutas relativas de manera que se carguen automáticamente al abrir el CD.
- La denominación de los planos incluirán una palabra clave para una rápida localización (p.ej. planos de expropiación: Expro...).
- Las afecciones (expropiación, servidumbre y ocupación temporal) se señalarán con manchas de colores transparentes. La designación de plumillas serán:

CARTOGRAFIA:

CURVAS DE NIVEL: Color verdadero 170, 132,85 (SIENA)

EDIFICACIONES: Color 1, grosor 0,3

AGUA: Color 150

NORTE: Color 7

PARCELAS: Color 7

SUBPARCELAS: Color 7

TRAZADO:

Color 251

EXPROPIACIÓN:

LÍMITE DE EXPROPIACIÓN: Color verdadero 214,255, 173, polilínea continua

TRAMA EXPROPIACIÓN: Color verdadero 214,255, 173

LÍMITE DE OCUPACIÓN TEMPORAL: Color verdadero 233,168, 255

TRAMA OCUPACIÓN TEMPORAL: Color verdadero 233,168, 255

LÍMITE DE SERVIDUMBRE: Color 30

TRAMA SERVIDUMBRE: Color 30

Cualquier simbología o color que se utilice en la elaboración de los planos, se tendrá que incluir en la leyenda.

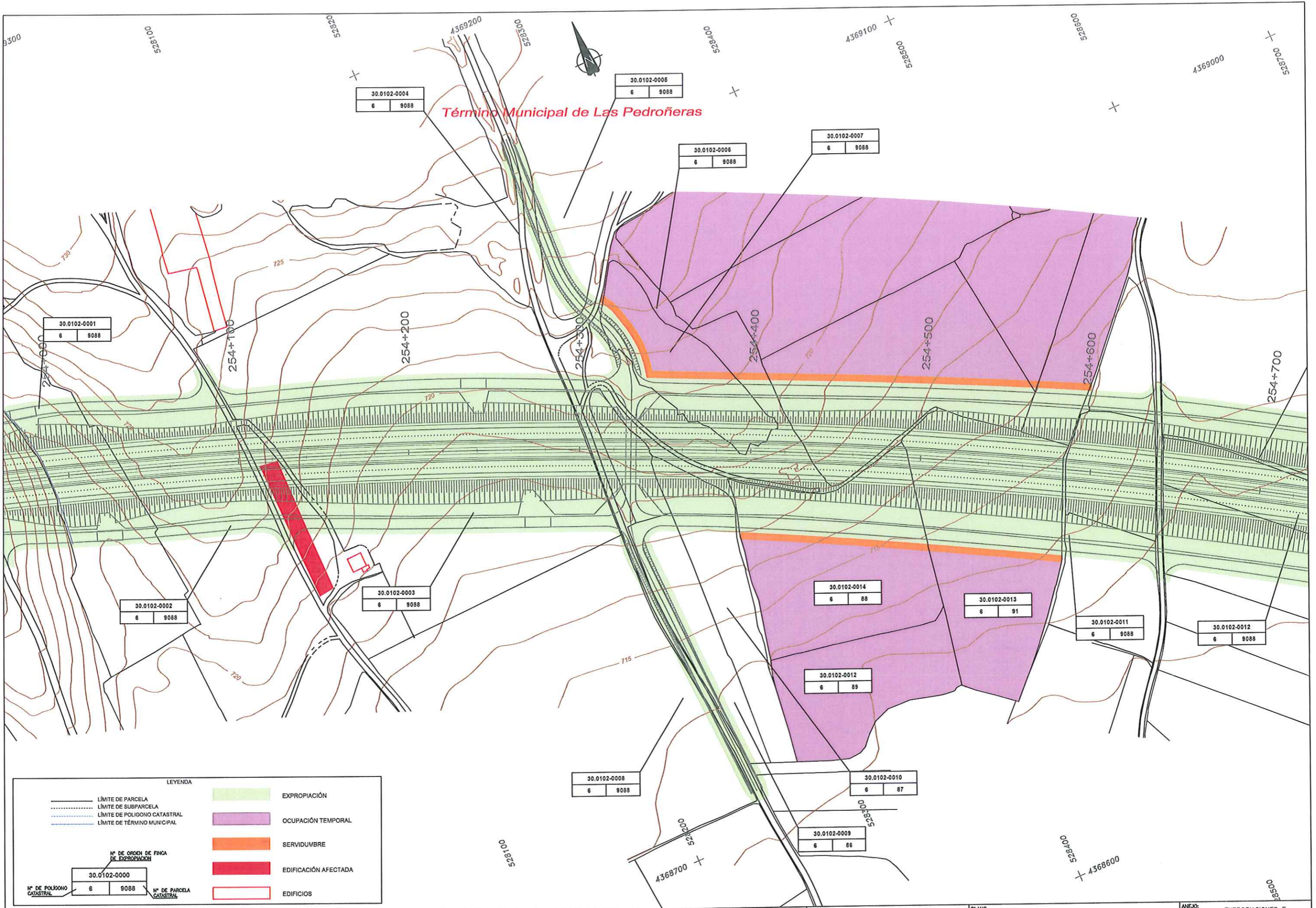
Asignación del tipo de línea a los límites:

Límites de parcelas catastrales: línea continua negra grosor 0,6 mm.

Límites de las subparcelas: línea discontinua negra grosor 0,4 mm.

Límites entre municipios: - - + - - + - - .

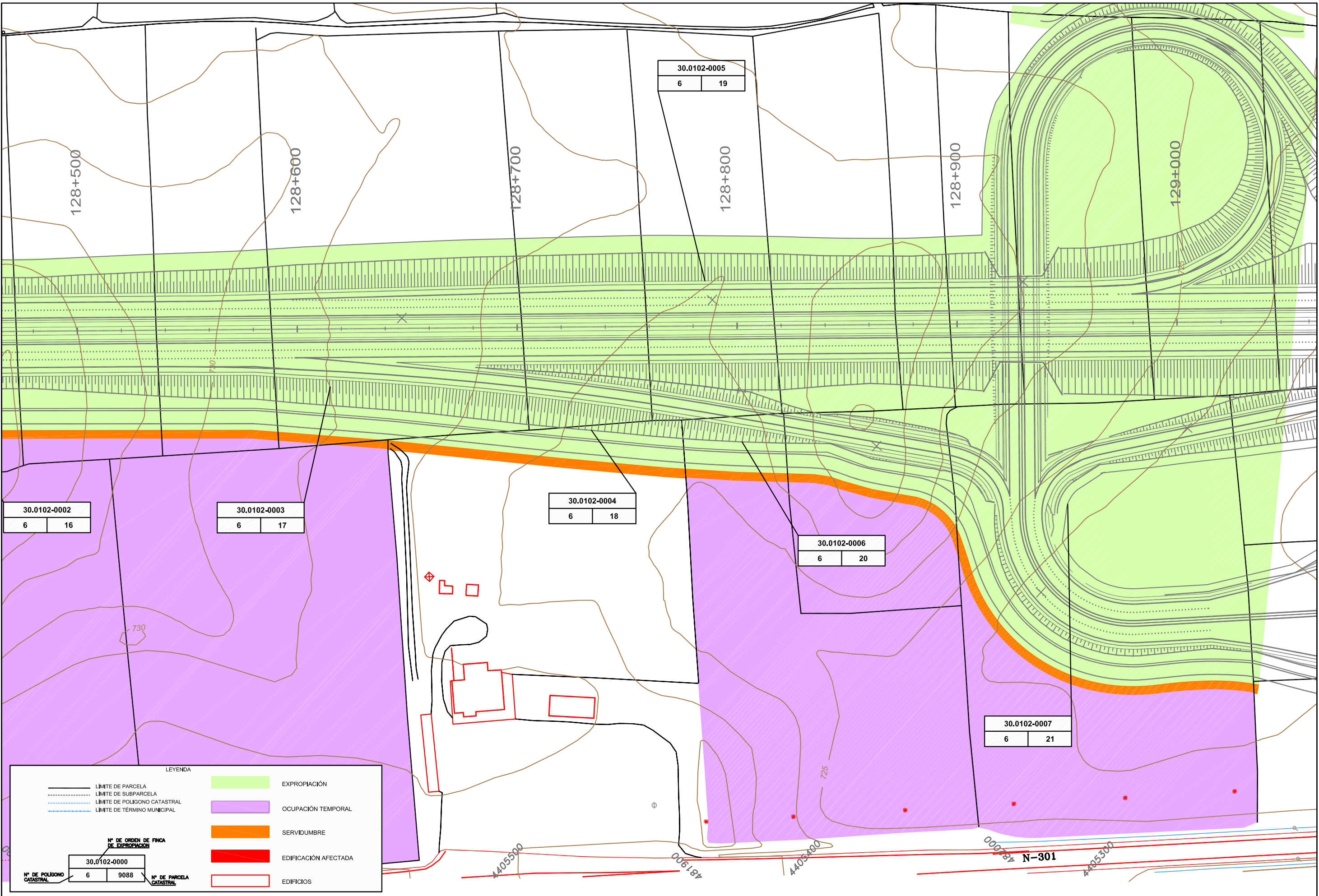
Límites entre provincias: - + - + - .



LEYENDA

	LÍMITE DE PARCELA		EXPROPIACIÓN
	LÍMITE DE SUBPARCELA		OCUPACIÓN TEMPORAL
	LÍMITE DE POLIGONO CATASTRAL		SERVIDUMBRE
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL		EDIFICACIÓN AFECTADA
	EDIFICIOS		

Nº DE ORDEN DE FINCA DE EXPROPIACIÓN	
30.0102-0000	
Nº DE POLIGONO CATASTRAL	Nº DE PARCELA CATASTRAL
6	9088



30.0102-0005	
6	19

30.0102-0002	
6	16

30.0102-0003	
6	17

30.0102-0004	
6	18

30.0102-0006	
6	20

30.0102-0007	
6	21

LEYENDA

	LIMITE DE PARCELA		EXPROPIACIÓN
	LIMITE DE SUBPARCELA		OCUPACIÓN TEMPORAL
	LIMITE DE POLIGONO CATASTRAL		SERVIDUMBRE
	LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL		EDIFICACIÓN AFECTADA
	EDIFICIOS		

Nº DE POLIGONO CATASTRAL	Nº DE ORDEN DE FINCA DE EXPROPIACIÓN		Nº DE PARCELA CATASTRAL
	6	9088	

CONSULTOR

TITULO DEL PROYECTO
PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN
 DUPLICACIÓN CARRETERA AEROPUERTO - EL TOYO. ALMERÍA
 TRAMO :
 ENLACE DEL AEROPUERTO - GLORIETA DE ACCESO A LA AUTOVÍA A-7

FECHA
 MAYO-2009
 ESPEDIENTE
 3-AL1087/PPRO

ESCALA
 1:1.000
 0 10 20 30m
 ORIGINAL A-1 | GRÁFICA

PLANO
EXPROPIACIONES
 NOMBRE DEL FICHERO DIGITAL:

ANEJO:
 Nº20 EXPROPIACIONES E INDEMNIZACIONES
 Nº DE FIGURA
 4 DE 6
 Nº PÁGINA:

APENDICE V

RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS: MODELO DE TABLA

RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

PROYECTO: AUTOVIA A-40 TORRIJOS (ESTE) – TOLEDO (NOROESTE)

MUNICIPIO: TOLEDO

Nº DE ORDEN	REF. CATASTRAL	POLÍGONO	PARCELA	TITULAR ACTUAL. NOMBRE Y DOMICILIO	TITULAR CATASTRAL. NOMBRE Y DOMICILIO	SUPERFICIE CATASTRAL m2	AFECCIONES (m2)						NATURALEZA	Nº DE HOJA PLANO DE EXPROPIACIÓN	
							SUB	CALIFICACIÓN FISCAL	APROVECHAMIENTO REAL	EXPROPIACIÓN	IMPOSICIÓN SERVIDUMBRE	OCUPACIÓN TEMPORAL			TOTAL
45.1685-0001	45900A012000040001MA	12	4	Inmobiliaria Ataúlfo SA CL Tulga 3, Entreplanta Dcha 28099 MADRID	Inmobiliaria Ataúlfo SA CL Recaredo 30 PL:1 PT:2 28092 MADRID	2373058		MT-00	Matorral	2623	0	0	2623	URBANA	6 de 13
45.1685-0002	45900A012000050000XP	12	5	Inmobiliaria Ataúlfo SA CL Tulga 3, Entreplanta Dcha 28099 MADRID	Inmobiliaria Ataúlfo SA CL Recaredo 30 PL:1 PT:2 28092 MADRID	22150	a=9644	CR-03	Cultivo Regadío	779	-	-	2917	RURAL	6 de 13
							b=2140	CR-03	Cultivo Regadío	1520	25	-		RURAL	7 de 13
							t=5527	E-00	Pastos	-	32	-		RURAL	7 de 13
							u=597	CR-03	Cultivo Regadío	-	149	-		RURAL	7 de 13
							aj=837	I-00	Improductivo	330	-	-		RURAL	7 de 13
							ak=333	I-00	Improductivo	15	-	67		RURAL	8 de 13
45.1685-0003	45900A013000060001PL	13	4	Grande Garcia, Teodorico CL Rey Visigodo, 4, 1º- 1; BINÉFAR -22500 (HUESCA)	Grande Garcia, Teodorico CL Rey Visigodo, 4, 1º-1; BINÉFAR -22500 (HUESCA)	1000	-	-	Suelo sin edificar	450	-	-	450	URBANA	8 de 13
45.1685-0004	s/n	13	9001	Ayuntamiento de Fresnillas de la Vega CL Alpuente s/n 45522 TOLEDO	Ayuntamiento de Fresnillas de la Vega CL Alpuente s/n 45522 TOLEDO	1380	-	-	Suelo sin edificar	450	-	-	450	URBANA	6 de 13

* En caso de no existir Referencia catastral o datos de polígono o parcela se completará la casilla con "s/n"

* Las fincas en cuyo certificado catastral aparezca el Titular como "en Investigación..." se rellenarán en tabla como DESCONOCIDO.

APENDICE VI

FICHAS INDIVIDUALIZADAS: MODELOS DE FICHAS

FICHA DE DATOS DE LA PARCELA AFECTADA

		FECHA	12/02/2010
PROYECTO:	AUTOVIA A-40		
TRAMO:	TORRIJOS (ESTE) – TOLEDO (NOROESTE)		
MUNICIPIO:	1685 – TOLEDO	PROVINCIA:	45 - TOLEDO
COMUNIDAD AUTÓNOMA:	CASTILLA LA MANCHA	Nº DE ORDEN:	45.1685-0001

TITULARIDAD

DATOS DEL TITULAR

NOMBRE: INMOBILIARIA ATAÚLFO S.A.
DNI/CIF: A28146579
DOMICILIO: CALLE TULGA 3, ENTREPLANTA DCHA
CIUDAD: MADRID
C. POSTAL: 28099 MADRID
TELÉFONO:

DATOS DEL REGISTRO

REGISTRO:

FINCA :	TOMO:	SECCIÓN:	LIBRO:	FOLIO:
INSCRIPCIÓN:	CARGAS:			

DATOS CATASTRALES

Paraje:	BUENAVISTA	Superficie (m²):	2.373.058		
Polígono:	12	Valor catastral (euros):	73.250.026,26	Calif. fiscal:	Suelos sin edificar
Parcela:	4	C. urbanística:	URBANA		

CARACTERÍSTICAS DE LA FINCA

NATURALEZA: LABOR SECANO
APROVECHAMIENTO ACTUAL: LABOR SECANO

FORMA Y CONFIGURACIÓN : IRREGULAR

LINDEROS
Norte: CAMINO
Sur: CAMINO
Este: CAMINO Y POL. 4 PAR. 5088 Y 9
Oeste:

AFECCIÓN

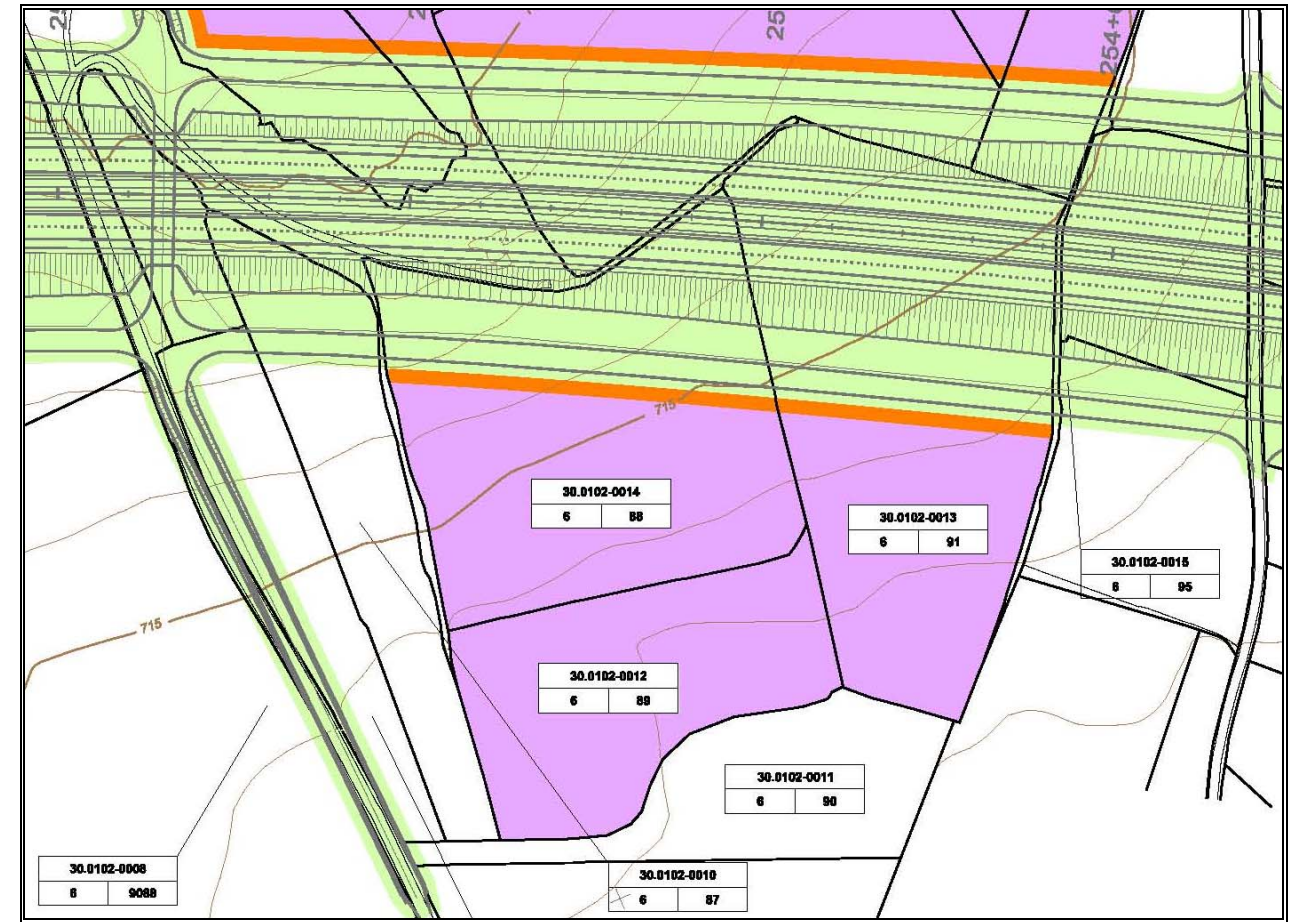
Tipo de afección: (total / parcial)	PARCIAL	División de la parcela (Si/No):	NO
---	---------	--	----

BIENES AFECTADOS

Subparcela	Aprovechamiento.	Unidad	Expropiación Definitiva	Servidumbre	Ocupación Temporal	Total Afección
0	LABOR SECANO	m2	895			895
TOTAL BIENES AFECTADOS:			895			895

AFECCIONES

TIPO	CANTIDAD	(m ² – m – ud)



FICHA DE DATOS DE CADA CONSTRUCCIÓN AFECTADA

PROYECTO:	AUTOVIA A-40	FECHA:	12/02/2010
TRAMO:	TORRIJOS (ESTE) – TOLEDO (NOROESTE)		
MUNICIPIO:	1685 – TOLEDO	PROVINCIA:	45 - TOLEDO
COMUNIDAD AUTÓNOMA:	CASTILLA LA MANCHA	Nº DE ORDEN:	45.1685-0001

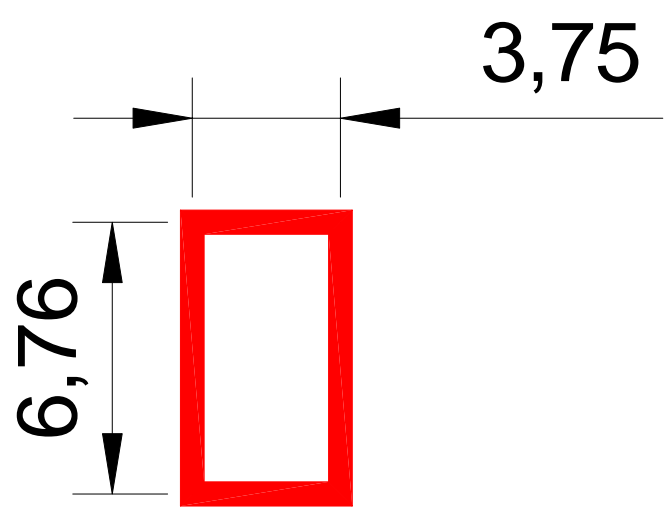
TITULARIDAD	
DATOS DEL TITULAR	
NOMBRE:	INMOBILIARIA ATAÚLFO S.A.
DNI/CIF:	A28146579
DOMICILIO:	CALLE TULGA 3, ENTREPLANTA DCHA
CIUDAD:	MADRID
C. POSTAL:	28099
TELÉFONO:	

DATOS CATASTRALES			
Paraje:	BUENAVISTA	Superficie (m ²):	2.373.058
Polígono:	12	Valor catastral Suelo (euros):	73.250.026,26
Parcela:	4	Valor catastral construcción (euros):	357,02

CARACTERÍSTICAS Y USO:	NAVE AGRICOLA PARA ALMACENAMIENTO
ALTURAS:	UNA
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	REGULAR
SUPERFICIE POR PLANTA:	26
SUPERFICIE TOTAL:	26
SITUACIÓN/CLASIFICACIÓN:	SUELO RURAL
OBSERVACIONES:	

P.K.: 0+370	HOJA: 2 DE 7
-------------	--------------

CROQUIS



P.K.: 0+370	HOJA PLANO EXPROPIACIONES: 2 DE 7
-------------	--------------------------------------

FOTOGRAFIA



ANEXO 2

CONTENIDO DE LA SEPARATA DE APOYO AL PROCESO DE EXPROPIACIÓN

CONTENIDO DE LA SEPARATA DE APOYO AL PROCESO DE EXPROPIACIÓN

ÍNDICE DE LA SEPARATA

1.	ANEJO DE EXPROPIACIONES	2
2.	VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	2
2.1.	CUADRO DE PRECIOS UNITARIOS	2
2.2.	RELACIÓN COMPLETA Y VALORADA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.....	3
3.	PLANOS DEL CATASTRO CON LOS LÍMITES DE LAS AFECCIONES MARCADAS	7
4.	DEFINICIÓN DEL TRAZADO Y REPOSICIONES.....	7
5.	SOPORTE FOTOGRÁFICO	7
6.	CERTIFICADOS CATASTRALES DESCRIPTIVOS Y GRÁFICOS	8
7.	DOCUMENTACIÓN ESPECIAL.....	8
8.	SOPORTE INFORMÁTICO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA	8

I. ANEJO DE EXPROPIACIONES

En este apartado se incluirá íntegra una copia del anejo de expropiaciones presentado en el proyecto, de forma que no sea necesario desmontar el proyecto.

2. VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Contendrá la valoración completa de todos los elementos afectados, incluidas las concesiones mineras si las hubiese. La valoración individualizada de los bienes y derechos afectados vendrá precedida de los criterios utilizados.

Si se utilizan Justiprecios por Mutuo Acuerdo obtenidos de distintas Administraciones, Resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación o datos de compraventas, todos ellos representativos y recientes, se acompañarán en este apartado.

Estos justiprecios son referidos a expropiaciones anteriores o de otras administraciones en la misma zona.

Habrà de tenerse en cuenta que el presupuesto obtenido podrá aumentar hasta un 30% debido a cuestiones no consideradas y que no es posible incluir en fase de proyecto, como son las indemnizaciones por perjuicios, deméritos por expropiaciones parciales, limitaciones de dominio, etc. Este 30% se considerará únicamente como estimación.

2.1. CUADRO DE PRECIOS UNITARIOS

De los condicionantes expuestos en el Anejo de expropiaciones se obtendrán 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 proyecto.

	PRECIO UNITARIO
PASTOS	€
LABRADÍO SECANO	€
ENCINAR	€
POZO	€
IMPRODUCTIVO	€
VÍA DE COMUNICACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO	€

2.2. RELACIÓN COMPLETA Y VALORADA 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 obtendrán los valores parciales y totales de dichas afecciones, que quedan definidos en la Relación de Bienes y Derechos (RBD).

En el Apéndice I se adjunta modelo de tabla con la RBD y ejemplos de valoración de negocios.

A la hora de elaborar la tabla para este apartado, se tendrán que tener en cuenta los siguientes Criterios Generales de Valoración:

En el Apéndice II se adjuntan las definiciones a utilizar sobre valoraciones en expropiaciones según el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo 8/2007 de 20 de mayo

FECHA DE VALORACIÓN: INICIO EXPEDIENTE DE JUSTIPRECIO O INICIO EXPEDIENTE DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTO URBANÍSTICO.

Valora edificaciones y usos legales

Valoración según situación actual y no según su destino

No valora edificabilidad reconocida en planeamiento vigente pero no ejecutado (p.ej.: urbanizable sectorizado)

Excluye expectativas urbanísticas (planeamientos futuros)

Excluye aplicación del Régimen estimativo (Art. 43 LEF)

Excluye incrementos de valor derivados del proyecto o instrumento que motiva la expropiación

Valor del suelo implica su pleno dominio libre de cargas, gravámenes o límites

SUELO RURAL

DESVINCULA EL VALOR DEL SUELO DE SU CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

“..Ello es perfectamente posible desvinculando clasificación y valoración. Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto”.

SUELO RURAL

Suelo preservado o protegido por ordenación o legislación

Suelo cuya transformación está prevista o permitida en los instrumentos de ordenación, hasta que termine la actuación urbanizadora.

Cualquier otro que no cumpla los requisitos del suelo urbanizado

“aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana” (Exposición de Motivos)

SUELO URBANIZADO

SUELO URBANIZADO

Suelo integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios del núcleo de población.

Tienen dotaciones y servicios requeridos por legislación
Puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones existentes.

“..y otro urbanizado entiendo por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización” (Exposición de Motivos)

Terminación de obras de urbanización + cumplimiento deberes y levantamiento de cargas
(Acta de Recepción de obras)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PASA A VALORARSE COMO SUELO RUSTICO (si se expropia)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PASA A VALORARSE COMO SUELO RÚSTICO (si se expropia)

CASUÍSTICA

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Operaciones de equidistribución con acuerdo

Excluidas del ámbito de aplicación de Ley

Operaciones de equidistribución sin acuerdo

Suelo de propietarios partícipes “Se tasarán por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación” (26.1).

Propietarios adheridos no pueden participar en la adjudicación de parcelas resultantes por insuficiencia de su aportación.

“como si estuviera terminada la actuación, descontados gastos de urbanización, tasa libre de riesgo y prima de riesgo” (art. 26.2).

Expropiación de propietarios no adheridos o desconocidos ↓

Ejecución por sistema de expropiación ↓

EXPROPIACIÓN DE PROYECTO U OBRA PÚBLICA

De suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado ↓

De suelo urbanizable no sectorizado con aprovechamiento reconocido; o suelo con expectativas urbanísticas ↓

EXPROPIACIÓN DE LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

URBANO CONSOLIDADO

URBANO NO CONSOLIDADO

“Precisa obras de urbanización a realizar en régimen de actuación integrada”

(art.14.2 b(LSCAM)

URBANIZABLE SECTORIZADO

URBANIZABLE NO SECTORIZADO

NO URBANIZABLE (RUSTICO)

Valor “Suelo urbanizado” (art. 23)

Valor “Suelo Rural” (art. 22) + potencial indemnización

Valor “Suelo Rural” (art. 22)

Valoración del Suelo Rural

VALORACIÓN DEL SUELO RURAL (I)

ELIMINACIÓN DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN

CRITERIO DE VALORACIÓN: CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA ANUAL REAL O POTENCIAL.

Valora una explotación existente o posible (y legal)

Se calcula el rendimiento de la explotación ($R = \text{Ingresos} - \text{Gastos}$). Incluidas subvenciones estables a cultivos.

(Ejemplo de resultado. Renta anual: 2.404,05 €/ha/año)

Se capitaliza la renta anual. Tipo de capitalización será el rendimiento de la deuda pública a 3 años (4 %)

(Valor suelo = Renta anual \times 100/4.)

Valor suelo = 2.404,05 \times 100/4 = 60.101,25 €/ha

Justiprecio = 60.101,25 €/Ha \times 10 Ha = 601.012,5 €

INCREMENTO DE VALOR POR LOCALIZACIÓN

Accesibilidad a poblaciones o centros actividad económica

Incremento hasta un máximo del doble

EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES (VALOR INDEPENDIENTE):

Si se ajustan a la legalidad al valorarse y son compatibles con uso o aprovechamiento considerado para valorar el suelo.

Coste de reposición según estado en momento de valoración

PLANTACIONES, SEMBRADOS Y ÁRBOLES PREEXISTENTES: CRITERIOS LEF

Cosechas pendientes de recoger y especies no trasplantables

Coste de arranque, traslado y ubicación de trasplantables

Marras y parada biológica por transplante

NO SE VALORAN:

Expectativas urbanísticas "strictu sensu"

Edificabilidades y usos reconocidos por planeamiento que no hayan sido plenamente realizados (Fin proceso urbanizador)

Valoración del Suelo Urbanizado

SUELO URBANIZADO EDIFICADO (O EDIFICANDO)

VALOR DEL SUELO SERÁ EL SUPERIOR DE:

Tasación conjunta de suelo y edificación existente

Tasación exclusiva del suelo

TASACIÓN CONJUNTA DE SUELO Y EDIFICACIÓN EXISTENTE

Edificación debe ser legal

Solo se valora edificación construida y usos existentes

Valoración por método de comparación

Antigüedad, conservación y fuera de ordenación

TASACIÓN EXCLUSIVA DEL SUELO

No se valora nada de la construcción

Valoración por método residual estático

Valora edificabilidad y uso reconocidos por el planeamiento actual, o mayoritarios del ámbito espacial homogéneo.

SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO O CON EDIFICACIONES ILEGALES

VALORACIÓN POR METODO RESIDUAL ESTÁTICO

Valor Suelo = Edificabilidad x valor de repercusión

“De la cantidad resultante se descontará el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista” (art. 23.1 c) NLS)

EDIFICABILIDAD

Edificabilidad atribuida por planeamiento vigente, o en su defecto, edificabilidad media de ámbito espacial homogéneo (P.ej. 0, 55 m²/m²).

Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbanizado: solo se valoran usos y edificabilidades reconocidos por la ordenación antes de dichas actuaciones.

Calcular edificabilidad neta – restar cesión del 15 % - (P.ej. Edif. Neta = 0,55 x 85 /100 = 0,4675 m²/m²)

VALOR DE REPERCUSIÓN

Lo que el suelo representa o repercute en el precio final de venta del inmueble (€/m²).

Deducir del precio final del producto inmobiliario, los diversos factores que intervienen en su formación, salvo el valor del suelo. Se parte del precio de venta de una vivienda (€/m²) en el mercado, y se le descuenta:

Coste de obra

Costes de promoción y comercialización

Costes financieros, impuestos no recuperables, costes licencias, tasas y seguros.

Costes de urbanización

Beneficio de la promoción y gastos generales

Tras descontar estos conceptos queda el valor del suelo, o “lo que el comprador de una vivienda acaba pagando por el suelo”.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 3ª , LOS NUEVOS CRITERIOS NO SE APLICAN A:

1.- Expedientes iniciados antes de entrada en vigor de ley

2.- Terrenos que a la entrada en vigor de la norma

- Estén clasificados como suelo urbanizable
- Estén incluidos en ámbitos delimitados por el planeamiento
- Se hayan establecido las condiciones para su desarrollo
- No hayan vencido los plazos máximos para la ejecución del planeamiento, o hayan vencido por causa imputable a la administración o a terceros

Plazo de ejecución por defecto de otro específico en ley o planeamiento: 3 años desde vigencia de nueva ley

EJEMPLO DE VALORACIÓN DE NEGOCIOS

En el Apéndice I se incluyen ejemplos de valoración de negocios.

3. PLANOS DEL CATASTRO CON LOS LÍMITES DE LAS AFECCIONES MARCADAS

Para cumplimentar este documento hay que adquirir en los correspondientes Centros de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, la Pañoleta de los términos municipales afectados y la Pañoleta de los polígonos afectados.

Se denomina pañoleta de Término Municipal, al plano donde se reflejan las vías terrestres y fluviales mas importantes, los términos colindantes y división del mismo en polígonos catastrales. Se denomina pañoleta de polígonos al plano donde se reflejan las vías terrestres y fluviales más importantes y la división de las parcelas catastrales.

Ver ejemplos (Apéndice III)

Sobre los mismos, en su tamaño original, sin ningún tipo de reducción, se señalarán los límites de todas las afecciones (poligonal de expropiación), cuidando especialmente que puedan leerse sin dificultad los números de las parcelas después de realizada dicha operación.

Los planos resultantes se plegarán y colocarán en bolsas de plástico que sean apropiadas para el tamaño DIN-A3 ordenados por términos municipales.

4. DEFINICIÓN DEL TRAZADO Y REPOSICIONES

Para resolver las dudas y contestar a las alegaciones a la obra que puedan surgir a lo largo del proceso expropiatorio, se contará con los planos de definición de la obra (trazado y reposiciones).

Este documento se confeccionará recopilando los siguientes planos del Proyecto.

- Plano de situación a escala 1/50 000
- Planos de conjunto (planta y perfil longitudinal) a escala 1/5 000
- Planos de reposición de red viaria; carreteras, caminos así como de todo tipo de servicios afectados (riegos, abastecimientos, saneamientos, líneas eléctricas, telefónicas, gasoductos, etilenoductos, etc...).

De cada una de las reposiciones se adjuntarán planos de planta, con la situación actual del servicio y la futura reposición con perfil longitudinal y perfiles transversales y secciones tipo.

5. SOPORTE FOTOGRÁFICO

- Ortofotos según especificaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas para la redacción del proyecto
- Fotografías oblicuas actuales, donde se reflejen los cultivos, cerramientos, edificaciones....
- Todas las fotos incluidas en la Separata deberán presentarse en formato digital (.jpg).

6. CERTIFICADOS CATASTRALES DESCRIPTIVOS Y GRÁFICOS

Accediendo a los puntos de acceso Virtual del Catastro o bajo petición directa a la oficina del catastro, se solicitarán los certificados catastrales de las parcelas de proyecto, con el fin de disponer del titular y domicilio catastral de cada una de ellas.

No se considerará ningún Certificado Catastral con una antigüedad mayor a los 6 meses previos a la entrega del Proyecto.

7. DOCUMENTACIÓN ESPECIAL

Cuando se genere documentación específica correspondiente a concesiones mineras o a zonas urbanas o urbanizables afectadas ésta se agrupará en este documento.

Tendrán que venir los Planes Generales, Municipales...de Ordenación Urbana, permisos de Explotación Minera, zonas de importancia Arqueológica o de Protección Medioambiental.

8. SOPORTE INFORMÁTICO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Todos los documentos de la Separata se incluirán en soporte informático con las siguientes especificaciones:

La RBD y Bases de Replanteo por su especificidad al tener que ser entregados, respectivamente, al BOE y al equipo topográfico que efectúe el replanteo, deberán ir separados.

La documentación completa debe entregarse conjuntamente y en formato abierto, WORD, EXCEL, CAD y DWG que permita su fácil apertura y manipulación a fin de incorporar restos expropiados y demás variaciones de los límites de las afectaciones.

Se tendrá que entregar una copia para la DGC y 6 para la Demarcación (en total 7 CD/DVD) de los siguientes documentos:

7 CD	Relación de Bienes y Derechos
7 CD	Reseñas de las Bases de Replanteo y Coordenadas de los Límites de Expropiación (poligonal de expropiación)
7 CD/DVD	Separata de Expropiaciones
	Anejo de Expropiaciones
	Valoración de los Bienes y Derechos
	Planos del Catastro
	Definición del Trazado y Reposiciones
	Soporte fotográfico
	Certificados catastrales
	Documentación Especial

APÉNDICE I

RELACIÓN COMPLETA Y VALORADA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

RELACIÓN COMPLETA Y VALORADA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

N° DE ORDEN	USO DEL SUELO	APROVECHAMIENTO REAL	SUPERFICIE A EXPROPIAR	CONSTRUCCIONES			ÁRBOLES		PRECIOS SUELO	PRECIO AFECCIONES			VALORACIÓN SUELO	VALORACIÓN AFECCIONES			TOTAL
				TIPO	CANTIDAD	m2	TIPO	CANTIDAD		E	S	OT		E	S	OT	
30.0392-0001	LABOR REGADIO	HUERTA	390	Invernadero de aluminio y vidrio	1	25			6,5				2535,00				2535,00
30.0392-0003	LABOR REGADIO	HUERTA	1633						6,5				10614,50				10614,50
30.0392-0004	LABOR REGADIO	NARANJOS	12992						6,5				84448,00				84448,00
30.0392-0005	LABOR REGADIO	NARANJOS	5573						6,5				36224,50				36224,50
30.0392-0006	VÍA DE COMUNICACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO	CALLE	72						0				0,00				0,00
30.0392-0007	VÍA DE COMUNICACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO	CALLE	105						0				0,00				0,00
30.0392-0008	LABOR REGADIO	FRUTALES	8080						6,5				52520,00				52520,00
30.0392-0009	LABOR REGADIO	FRUTALES	15						6,5				97,50				97,50
													TOTAL			186.439,50	

PRECIO AFECCIONES:
 E: Expropiación
 S: Servidumbre
 OT: Ocupación Temporal

EJEMPLOS DE VALORACIÓN DE NEGOCIOS

SUPUESTO PRACTICO DE EXTINCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA POR IMPOSIBILIDAD DE TRASLADO

DATOS:

- El negocio de restaurante está comercialmente vinculado a una clientela fija empleada en una empresa próxima que mantiene un acuerdo de colaboración con la propiedad y, por lo tanto, al lugar concreto donde está emplazado el local a valorar, por lo que no hay posibilidad de trasladar el negocio en las condiciones existentes.
- Antigüedad del negocio en la fecha de iniciación de la valoración = 10 años
- Días de apertura anual = 287
- Número de cubiertos diarios = 60
- Ocupación media anual = 75%
- Precio medio del cubierto = ~~3.000 €~~ 18 €
- Número de empleados = 5;

Salarios mensuales Antigüedad

1º = 1.350 €	3 años
2º = 1.200 €	10 años
3º = 1.050 €	6 años
4º = 510 €	2 años
5º = 450 €	2 años

- El contrato de arrendamiento está sometido al régimen de prórroga forzosa.

Se efectúa la valoración de la indemnización por pérdida de los derechos arrendaticios por los distintos conceptos recogidos en la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de los Jurados Provinciales de Expropiación, que valora el perjuicio causado por extinción de la actividad mercantil.

1. Valor de explotación

El valor de explotación del negocio es la rentabilidad del mismo en un período equivalente al tiempo previsto para su amortización. Para ello se actualizarán a una determinada tasa de capitalización, relacionada con el tipo de negocio desarrollado, las rentas netas anuales (o flujo de caja, obtenido de deducir de los ingresos los gastos y las amortizaciones) imputables al negocio durante el período de vida útil del mismo, por aplicación de la fórmula:

$$VE = \frac{RN}{i} \left[1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right]$$

1.1 Cálculo del rendimiento neto mediante la realización de la cuenta de explotación del negocio.

Ingresos. Facturación anual =

$$= 60 \text{ cubiertos/día} \times 18 \text{ €/cubierto} \times 0,75 \times 287 \text{ días} = 232.470 \text{ €}$$

Gastos.

- Alquiler anual de local = 24.000 €

- Salarios :

$$(1.350 + 1.200 + 1.050 + 510 + 450) \times 14 \text{ pagas} = 63.840 \text{ €}$$

- Materias primas (alimentos y bebidas) = 69.100 €

- Lencería y limpieza = 6.610 €

- Reparaciones y mantenimiento = 7.500 €

- Administración = 1.500 €

- Consumos (agua, gas, electricidad, teléfono) = 3.780 €

- Seguros = 2.100 €

- Impuestos = 10.800 €

- Intereses y amortizaciones = 5.940 €

Total gastos (incl. amortizaciones) = 195.170 €

Rendimiento neto:

$$RN = 232.470 - 195.170 = 37.300 \text{ €}$$

1.2. Tasa de capitalización: se estima una tasa de capitalización media del 8%, por lo que $i = 0,08$.

1.3. Vida útil del negocio: se estima que una explotación de este tipo se amortizaría en unos 20 años desde la iniciación del negocio. Por lo tanto, la vida útil futura de la explotación será de 10 años.

Valor de explotación

$$VE = \frac{37.300}{0,08} \left(1 - \frac{1}{1,08^{10}}\right) = 250.376,25 \text{ €}$$

2. Valor de las existencias en la fecha de la valoración: 7.200 €

3. Valor de las instalaciones:

La amortización anual considerada es la recogida para cada elemento en el R.D. 537/1997, de 14 de abril, B.O.E. de 20 de abril, por el que se aprueba la Tabla de coeficientes anuales de amortización.

	COSTE DE REPOSICION	ANTIGÜEDAD AÑOS	AMORTIZACION ANUAL	VALOR
Mobiliario comedor	1.500	10	10%	---
Mobiliario cocina	4.500	8	10%	900
Menaje y vajilla	900	6	20%	---
Instalac. frigorífica	7.200	8	8%	2.592
Instal. climatización	9.000	3	6%	7.380
Decoración	3.900	4	18%	1.092
Total valor actual de las instalaciones.....				11.964

Ejemplo de cálculo de valor actual:

$$\text{Decoración: } 3.900 - 3.900 \times 0,18 \times 4 = 1.092$$

4. Indemnizaciones laborales

De acuerdo con la legislación laboral, en los casos de despidos laborales por causa de fuerza mayor, por imperativo legal, o por ocurrir hechos extraordinarios de carácter imprevisible que imposibiliten de forma definitiva el desarrollo del trabajo, se indemnizará con 20 días de salario por cada año de servicio, con un máximo de 12 mensualidades.

1º $1.350/30 \text{ €/día} \times 20 \text{ días salario/año} \times 3 \text{ años} = 2.700 \text{ €}$

2º $1.200/30 \times 20 \times 10 = 8.000$

3º $1.050/30 \times 20 \times 6 = 4.200$

4º $510/30 \times 20 \times 2 = 680$

5º $450/30 \times 20 \times 2 = 600$

Total indemnización = 16.180 €

RESUMEN

1) VALOR DE EXPLOTACIÓN DEL NEGOCIO..... 250.376,25 €

2) VALOR DE LAS EXISTENCIAS..... 7.200,00 €

3) VALOR DE LAS INSTALACIONES.....11.964,00 €

Indemnización extinción actividad..... 269.540,25€

5% premio de afección..... 13.477,01 €

Total indemnización..... 283.017,26€

Importe indemnizaciones empleados..... 16.180,00 €

Total importe expropiación..... 299.197,26 €

Nota.- Conforme a lo dispuesto en el art. 47 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, no procede el abono del premio de afección sobre otros derechos distintos a los del propietario que las indemnizaciones que corresponden a los arrendatarios en caso de privación definitiva del derecho.

IMPUESTO SOCIEDADES (Según Declaración)	
RESULTADOS	
Beneficio NETO de 2.001	-13.805,33
Beneficio NETO de 2.002	46.436,21
Beneficio NETO de 2.003	41.291,12
Beneficio NETO de 2.004	32.248,00
Beneficio NETO de 2.005	6.023,57
	112.193,57
BENEFICIO MEDIO	22.438,71

CONSUMO REAL Y BENEFICIOS (Según estimación)			
Valor BRUTO de gasolinas=	49,282	€/m3	
Valor BRUTO de gasoil=	47,1192	€/m3	
Gastos de mantenimiento estimado=	50%		
Beneficio NETO en gasolinas=	24,641	€/m3	
Beneficio NETO en gasóleos=	23,5596	€/m3	
VENTAS	2.004	2.005	2.006
Gasolinas	476,091	446,731	431,844
Gasóleos	787,894	876,095	917,201
TOTAL (m3)	1.263,985	1.322,826	1.349,045

RESULTADOS	
Beneficio NETO de 2.004	30.293,83
Beneficio NETO de 2.005	31.648,35
Beneficio NETO de 2.006	32.249,96
	94.192,13
BENEFICIO MEDIO	31.397,38

CONSUMO REAL Y BENEFICIOS (Según Bus España)			
Valor BRUTO de gasolinas	49,282	€/m3	31%
Valor BRUTO de gasoil	47,119	€/m3	69%
Valor BRUTO MEDIO	47,790	€/m3	
Gastos de mantenimiento (Bus España)=	69%		
Beneficio NETO en gasolinas=	15,27742	€/m3	
Beneficio NETO en gasóleos=	14,606952	€/m3	
VENTAS	2.004	2.005	2.006
Gasolinas	476,091	446,731	431,844
Gasóleos	787,894	876,095	917,201
TOTAL (m3)	1.263,985	1.322,826	1.349,045

RESULTADOS	
Beneficio NETO de 2.004	18.782,17
Beneficio NETO de 2.005	19.621,97
Beneficio NETO de 2.006	19.994,97
	58.399,12
BENEFICIO MEDIO	19.466,37

ACLARACIÓN "Gastos de Mantenimiento"		
Año 2.004	Beneficio 2.004 (€)	32.248,00
	Ventas 2.004 (m3)	1.263,985
	Beneficio NETO (€/m3)	25,513
Año 2.005	Beneficio 2.004 (€)	6.023,57
	Ventas 2.004 (m3)	1.322,826
	Beneficio NETO (€/m3)	4,554
	Benef. NETO MEDIO (Imp. Sociedades) (€/m3)	15,0332614
	% s/ Valor BRUTO MEDIO	31%

INDEMNIZACIÓN TRABAJADORES		
Criterios: (25 días/año, máx 12 meses) Causa de despido Objetiva		
Trabajador nº 1	16 años	13.752,20
Trabajador nº 2	1 año	584,66
Trabajador nº 3	1 año	567,11
		14.903,97
INDEMNIZACIÓN DESPIDO		14.903,97

INDEMNIZACIÓN TRABAJADORES		
Criterios: (25 días/año, máx 12 meses) Causa de despido Objetiva		
Trabajador nº 1	16 años	13.752,20
Trabajador nº 2	1 año	584,66
Trabajador nº 3	1 año	567,11
		14.903,97
INDEMNIZACIÓN DESPIDO		14.903,97

INDEMNIZACIÓN TRABAJADORES		
Criterios: (25 días/año, máx 12 meses) Causa de despido Objetiva		
Trabajador nº 1	16 años	13.752,20
Trabajador nº 2	1 año	584,66
Trabajador nº 3	1 año	567,11
		14.903,97
INDEMNIZACIÓN DESPIDO		14.903,97

INDEMNIZACIÓN TRABAJADORES		
Criterios: (25 días/año, máx 12 meses) Causa de despido Objetiva		
Trabajador nº 1	16 años	13.752,20
Trabajador nº 2	1 año	584,66
Trabajador nº 3	1 año	567,11
		14.903,97
INDEMNIZACIÓN DESPIDO		14.903,97

VALORACIONES realizadas mediante los métodos de CAPITALIZACIÓN y VIDA ÚTIL

CAPITALIZACIÓN	
Tasa de Capitalización	8%
Beneficio Neto/Tasa =	280.483,93
Indemnización Trabajadores=	14.903,97
	295.387,90
Tasa de Capitalización	12,50%
Beneficio Neto/Tasa =	179.509,71
Indemnización Trabajadores=	14.903,97
	194.413,68
VIDA ÚTIL	
Concesión otorgada por	40 años
Concesión pendiente	26 años
Beneficio Medio Anual	22.438,71 €/año
Concesión pendiente	26 años
Indemnización Negocio	583.406,56 €
Indemnización Trabajadores	14.903,97
	598.310,53

CAPITALIZACIÓN	
Tasa de Capitalización	8%
Beneficio Neto/Tasa =	392.467,20
Indemnización Trabajadores=	14.903,97
	407.371,17
Tasa de Capitalización	12,50%
Beneficio Neto/Tasa =	251.179,01
Indemnización Trabajadores=	14.903,97
	266.082,98
VIDA ÚTIL	
Concesión otorgada por	40 años
Concesión pendiente	26 años
Beneficio Medio Anual	31.397,38 €/año
Concesión pendiente	26 años
Indemnización Negocio	816.331,78 €
Indemnización Trabajadores	14.903,97
	831.235,75

CAPITALIZACIÓN	
Tasa de Capitalización	8%
Beneficio Neto/Tasa =	243.329,67
Indemnización Trabajadores=	14.903,97
	258.233,64
Tasa de Capitalización	12,50%
Beneficio Neto/Tasa =	155.730,99
Indemnización Trabajadores=	14.903,97
	170.634,96
VIDA ÚTIL	
Concesión otorgada por	40 años
Concesión pendiente	26 años
Beneficio Medio Anual	19.466,37 €/año
Concesión pendiente	26 años
Indemnización Negocio	506.125,71 €
Indemnización Trabajadores	14.903,97
	521.029,68

CAPITALIZACIÓN	
Tasa de Capitalización	8%
Beneficio Neto/Tasa =	491.982,00
Indemnización Trabajadores=	14.903,97
	506.885,97
Tasa de Capitalización	12,50%
Beneficio Neto/Tasa =	314.868,48
Indemnización Trabajadores=	14.903,97
	329.772,45
VIDA ÚTIL	
Concesión otorgada por	40 años
Concesión pendiente	26 años
Beneficio Medio Anual	39.358,56 €/año
Concesión pendiente	26 años
Indemnización Negocio	1.023.322,56 €
Indemnización Trabajadores	14.903,97
	1.038.226,53

APÉNDICE II

VALORACIONES EN EXPROPIACIONES SEGÚN EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO 8/2007 DE 20 DE MAYO

Como complemento de lo establecido en los artículos 12 "Situaciones básicas de suelo" y 22 "Criterios generales para la valoración de inmuebles" se utilizarán las siguientes definiciones y conceptos:

1. DEFINICIONES

1.1 Situaciones básicas de suelo urbanizado y rural;

1. Se considera que un suelo se encuentra en situación básica urbanizado:

a) Cuando sea cual fuere su dimensión superficial, se encuentre integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, sea de uso residencial, industrial, terciario o cualquier otro uso global o preferente que la legislación de ordenación territorial o urbanística, prevea y esté caracterizado por disponer de una trama urbana conformada por malla de viales, sistemas de espacios dotacionales públicos y de parcelas edificables, dotada de infraestructuras y servicios instalados en los términos establecidos en la legislación urbanística aplicable para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes y previstas que como mínimo, consistirán en los siguientes:

- 1) Acceso rodado.
- 2) Abastecimiento de agua potable.
- 3) Evacuación de aguas residuales.
- 4) Suministro de energía eléctrica.

b) Cuando cumpla el requisito general de integración en la trama urbana señalado en la letra anterior y carezca de alguno de los servicios mínimos señalados pudiendo completarlo con meras obras ordinarias de urbanización simultáneas al eventual proceso de edificación.

c) Cuando esté constituido por una o varias parcelas, reuniendo los requisitos señalados en las dos letras anteriores, y el instrumento de ordenación prevea su sometimiento a una actuación de reforma interior o de renovación estructural total mediante la disposición de una nueva trama urbana, o de cambio de los usos o de las edificabilidades preexistentes o establecidas por el planeamiento vigente, por resultar obsoletos o inadecuados para las nuevas demandas sociales, así identificadas en el instrumento de ordenación aplicable.

d) Cuando esté localizado en el margen exterior de una vía perimetral a un núcleo o asentamiento de población, conformada por travesía urbana, y cumpla los siguientes requisitos:

1) Que la condición de vial urbano esté recogido expresamente por el instrumento de ordenación urbanística y territorial aplicable.

2) Que dicho suelo esté reconocido en el instrumento de ordenación como parcela integrada al núcleo de población con fachada al vial antedicho.

3) Que permita la conformación de un fondo edificable no superior a la media de las parcelas edificables preexistentes en el núcleo de población al que se adscribe, constituyéndose la parcela resultante como suelo urbanizado.

2. Se considera que todo el suelo que no se encuentre en alguna de las situaciones mencionadas en el apartado anterior se encontrará en la situación básica de rural, sometido o, no a actuaciones de transformación urbanística en los términos que establezca el instrumento de ordenación urbanística y territorial aplicable. El suelo que haya llegado a la situación descrita en el apartado 1 anterior de forma ilegal, tendrá la condición de suelo en situación de rural.

1.2 Conceptos inmobiliarios

Los distintos conceptos inmobiliarios a que hace referencia la Ley del Suelo, quedan definidos conforme a lo que se establece en los siguientes apartados:

a) Se entenderá que tiene el carácter de **finca**, la unidad de suelo que disponga de límites físicos precisos y cuya identificación procede de su idoneidad para ser objeto de propiedad o dominio, atribuida con

carácter exclusivo y excluyente a un propietario o a varios sujetos a algún régimen de comunidad, conforme a lo establecido en la legislación civil aplicable. La edificación que se realice sobre o bajo un suelo determinado, no tendrá el carácter de finca independiente y se considerará parte integrante de dicha unidad de terreno, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Se entenderá asimismo como finca, el volumen edificable atribuido de conformidad con lo establecido en los instrumentos de ordenación urbanística, así como la edificación o porción de la misma existente en aquél que sea susceptible de asignación de uso o de edificabilidad materializable de manera independiente, y siempre que el citado volumen se atribuya en propiedad singular y exclusiva a un propietario determinado o a varios sujetos a algún régimen de comunidad, de acuerdo con lo previsto en la legislación civil aplicable. Estas fincas podrán estar situadas en la rasante del terreno, por encima de la misma o en el subsuelo. A estos efectos, se entenderá como rasante el plano horizontal del terreno que constituye continuación del vial colindante.

b) Tendrá el carácter de **finca registral**, la realidad inmobiliaria que, conforme a lo dispuesto en la normativa hipotecaria, haya dado lugar a la apertura de folio registral independiente con inscripción y número propio. En tal sentido, podrán ser configuradas como fincas registrales independientes:

1) Las definidas en la letra a) anterior.

2) El derecho de edificabilidad desagregado de la finca de la que procede.

3) La situación superficiaria a que dé lugar la constitución del derecho de superficie, conforme a lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Suelo.

c) Tendrá la consideración de **parcela**, la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, adecuadamente delimitada a efectos de su utilización o explotación diferenciada, de conformidad con la legislación aplicable y cualquiera que sea la situación básica en la que se encuentre, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

d) Se considerará **explotación en suelo rural**, la unidad económica de producción que desarrolla el conjunto de actividades, usos y utilidades en una parcela o finca de suelo rural .que se toma como marco de referencia a los efectos de calcular la renta real o potencial del capítulo 3 de este anexo.

e) Tendrán la consideración de **construcciones**, las edificaciones e instalaciones definidas a continuación, excepto aquellas, de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta, como son los tinglados y cobertizos de pequeña entidad.

f) Se considerarán **edificaciones**, las obras de nueva: construcción y de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o parcial que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. Asimismo, las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección. Se considerarán comprendidas en la edificación, sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

g) Tendrán la consideración de **instalaciones**, el resto de elementos físicos inmovilizados permanentemente que no tengan la consideración de edificaciones de acuerdo con lo establecido en la letra anterior. En el suelo rural se deberán distinguir dos tipos de instalaciones:

1) Las necesarias para la actividad económica desarrollada, que se valorarán conjuntamente con el mismo.

2) Las no necesarias para la actividad económica desarrollada, que se valorarán independientemente del mismo.

h) Se entiende por **declaración de obra nueva**, aquella manifestación formal en cuya virtud se declara la existencia, en una finca determinada, de todo o parte de una edificación en construcción o terminada, ya resulte de obras de nueva construcción, ya de obras de ampliación, mejora o rehabilitación de otra edificación preexistente. A estos efectos:

1) Se entiende que la obra nueva está en construcción cuando, no estando terminada, resulte posible identificar y describir la edificación futura y acreditar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística.

2) Se entiende que la obra nueva está terminada cuando resulte posible acreditar su finalización de acuerdo con el proyecto aprobado y dar cumplimiento a los requisitos registrales.

1.3 Ámbito espacial homogéneo.

A los efectos de la valoración que compete realizar de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Suelo, se entenderá por ámbito espacial homogéneo, el que defina la legislación urbanística y, en su defecto, aquella zona de suelo urbanizado delimitada por la ordenación urbanística que disponga o tenga atribuida por ella unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos, que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

1.4 Edificaciones, construcciones e instalaciones ajustadas a la legalidad y en situación de ruina física.

1. Se entenderán como edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración, aquéllas que se realizaron de conformidad con lo establecido en la ordenación urbanística y con el acto administrativo legitimante que requiriesen, o que posteriormente hayan sido legalizadas por medio de los actos administrativos necesarios, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

2. Se considerará que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal, cuando se hubiera ejecutado sin la autorización administrativa que, en su caso, se requiera por la legislación urbanística aplicable, o habiéndose otorgado, ésta sea nula de pleno derecho o contraria a la ordenación, teniendo como único destino su demolición.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta de la Ley de Suelo, en los supuestos de edificaciones, construcciones e instalaciones no ajustadas a la legalidad al tiempo de su valoración y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición por haberse cumplido los plazos establecidos para ello, se procederá de la forma siguiente:

a) En suelo en situación de rural, en ningún caso serán objeto de valoración y tampoco serán tenidas en consideración a los efectos del cálculo de la renta de la explotación.

b) En suelo en situación de urbanizado, no se computarán a los efectos de la tasación conjunta a que alude en la letra a) del apartado 2 del artículo 24 de la Ley de Suelo.

4. Se considerará que la edificación se encuentra en ruina física, cuando cumpliéndose los requisitos de carácter constructivo o económico establecidos por la legislación urbanística aplicable dirigidos a analizar el estado de conservación de la misma, se concluya que los costes de reparación para devolverla a las condiciones de seguridad y habitabilidad establecidos, superan los determinados para ello por la normativa de aplicación.

En el supuesto de que la ruina física o que la condición de ilegal afecte sólo a una parte de la edificación, en la valoración se considerará sólo aquella parte de la edificación que no se encuentre en situación de ruina física que esté ajustada a la legalidad.

2. CONCEPTOS GENERALES PARA LA REALIZACIÓN DE LAS VALORACIONES

2.1 Valor real del inmueble.

Se entenderá por valor real del inmueble el valor de sustitución en el mercado por otro similar en su misma situación:

a) En inmuebles situados en suelo rural, será el resultado de la capitalización de la renta real o potencial de la explotación al tipo de capitalización establecido en la Disposición adicional séptima de la Ley de Suelo en función de la naturaleza de la explotación, pudiendo ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, sin que en ningún caso puedan considerarse en la valoración las posibles expectativas urbanísticas.

b) En inmuebles situados en suelo urbanizado, se determinará atendiendo a las condiciones normales de mercado de acuerdo con la realidad fáctica del inmueble.

2.2 Criterios generales de valoración.

1. Las valoraciones de los bienes inmuebles a los efectos de lo establecido en el artículo 21 de la Ley de Suelo, se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos la Ley y, en virtud de la misma, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

2. Los criterios de valoración serán de aplicación a la totalidad de los suelos, incluidos los destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general municipal o supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística, como si fueran de nueva creación. La valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren.

3. La valoración del suelo se realizará de acuerdo a su situación básica, tasando la realidad existente, sin consideración de las expectativas generadas por la ordenación urbanística, no siendo, en ningún caso, objeto de valoración las plusvalías urbanísticas resultantes de la potestad ordenadora de los poderes públicos que no hayan sido patrimonializadas como resultado de la actuación urbanizadora por los particulares.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, así como el resto de elementos unidos inseparablemente al suelo y que se ajusten a la legalidad en el momento de su valoración, se valorarán de acuerdo a las siguientes reglas:

a) En el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos.

b) En el suelo urbanizado, se tasarán conjuntamente con el suelo.

c) La tasación de las edificaciones o construcciones, tendrá en cuenta su antigüedad, estado de conservación y su obsolescencia funcional, así como el resto de elementos que incidan en su valor. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

5. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estas cargas existan, el valor de las mismas deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán cargas:

a) La existencia de derechos reales limitativos del pleno dominio.

b) Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que detraigan valor del derecho de propiedad.

6. 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.

7. Todos los demás supuestos indemnizatorios no contemplados en el presente Anexo se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

2.3 Renta real y renta potencial.

1. Se entenderá por renta real, aquella que sea atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la más probable resultante de los cultivos y aprovechamientos susceptibles de utilización, de acuerdo a su uso actual.

2. Se entenderá por renta potencial, aquella que sea atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables y financieramente aconsejables de que sean susceptibles los terrenos, de acuerdo con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción.

Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos, la existencia de los mismos en el mismo término municipal o en términos municipales próximos o, en su defecto, deberán justificarse en un estudio económico de viabilidad de la explotación.

APÉNDICE III

PLANOS DEL CATASTRO: EJEMPLOS DE PAÑOLETAS



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA

GERENCIA DEL CATASTRO DE CASTELLÓN

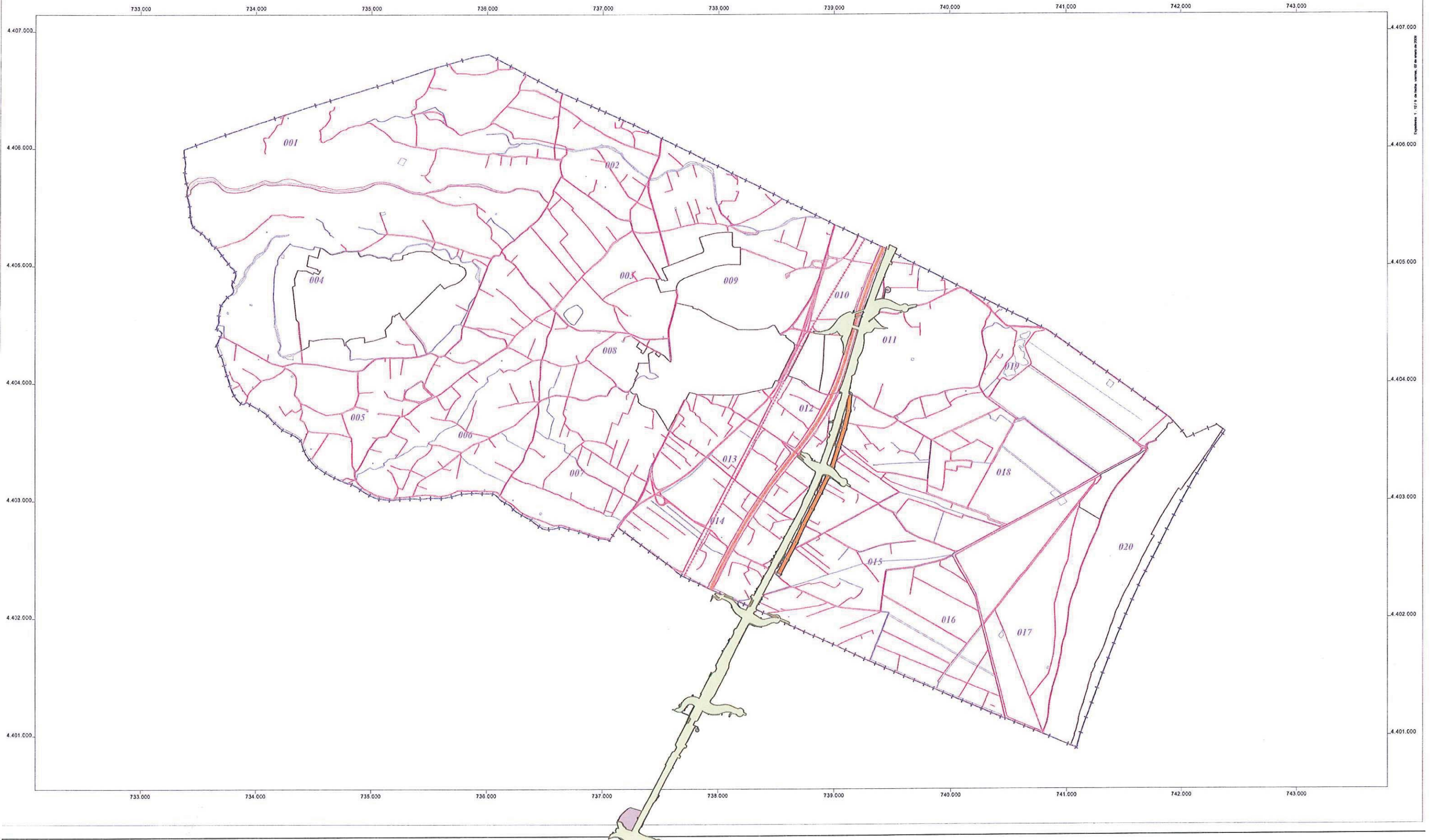
SIGNOS CONVENCIONALES Y ROTULACION*

	LIMITE DE POLIGONO	003	REFERENCIA DE POLIGONO		VIAS DE COMUNICACION		PARCELA RUSTICA
	LIMITE DE PARCELA	38	REFERENCIA DE PARCELA		EJES DE COMUNICACION		PARCELA DESCUENTO
	LIMITE DE SUBPARCELA	3	REFERENCIA DE SUBPARCELA		HIDROGRAFIA		PARCELA DISEMINADO
	LIMITE DE SUELO URBANO	9033	REFERENCIA DE DESCUENTO		LIMITE MUNICIPIO		

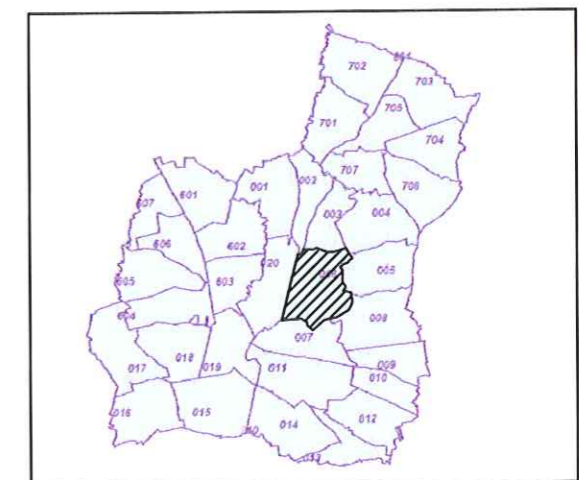
* Extracto Relación completa en Normas Cartográficas correspondientes

CARTOGRAFÍA CATASTRAL
Gerencia Territorial de CASTELLÓN
Término Municipal de ALMENARA (11)
Pañoleta

HUSO 30
Escala 1:15000
0 200 400 600 800 1000 m
Fecha.: 8 DE ENERO DE 2009



Deposito: 1. 121/9 de 1984. Volumen: 89 de marzo de 2009.



	ZONA EXPROPIACION
	SERVIDUMBRE DE PASO
	Ocupacion Temporal
09011	NÚMERO DE PARCELA
34206A02009011	Nº REFERENCIA CATASTRAL

POLÍGONO Nº 006	
TERMINO MUNICIPAL DE	
ESCALA GRÁFICA	