

PROYECTO CONSTRUCTIVO DE LÍNEA DE ACOMETIDA ENTRE SET IBERDROLA GANDÍA Y NUEVA SUBESTACIÓN GANDÍA ADIF

LÍNEA SILLA – GANDÍA

Tramo: Estación de Gandía

Provincia: Valencia

Fecha: Abril 2023

DOCUMENTO E-1 ANEJO DE EXPROPIACIONES

ETRS89



Una manera de hacer Europa





ÍNDICE

1	MEMORIA	3
1.1	OBJETO DEL PRESENTE ANEJO	4
1.2	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN PROYECTADA	4
1.3	TÉRMINOS MUNICIPALES AFECTADOS	4
1.4	AFECCIONES	4
1.5	EXPROPIACIÓN	4
1.6	IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRES.....	5
1.7	OCUPACIONES TEMPORALES	5
1.8	PLANOS PARCELARIOS.....	5
1.9	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	5
1.9.1	Metodología	5
1.9.2	Precios unitarios	7
2	BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	8
2.1	DETERMINACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	8
2.2	RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES Y DERECHOS	8
3	PLANOS	10
4	FICHAS EDIFICACIONES AFECTADAS.....	26

1 MEMORIA

Durante la ejecución del presente proyecto, el anejo de expropiaciones a sufrido diversas modificaciones debido a la modificación del catastro y a las indicaciones recibidas por el Ayuntamiento de Gandía.

El mes de julio de 2022, en el proceso de revisión del proyecto, se comprobó que la información que se incluía en el documento de expropiaciones no era la vigente. La documentación de expropiaciones se había elaborado con las fichas catastrales de las parcelas afectadas correspondientes al año 2021 y al contrastar esta información con el catastro vigente, se observa algunas modificaciones y que ha aparecido una nueva parcela afectada.

Por otro lado, se comprobó que el titular indicado en la parcela con número de orden Y-46.1311-0006 (número de orden Y-46.1311-0007 en la nueva versión) es erróneo.

Posteriormente, tras los últimos comunicados con el Ayuntamiento de Gandía, en su escrito con fecha de 7 de febrero de 2023, éste nos informa que el camino anexo a la nueva Subestación de tracción de Gandía y por el que transcurre parte de la acometida, no es de su titularidad sino que se corresponda con una servidumbre de paso a favor del Ayuntamiento de Gandía pero con titularidad de los propietarios colindantes, a pesar de que en el certificado catastral se indica que el titular es el Ayuntamiento.

Esto hace necesario actualizar la superficie de afección de la parcela 46133A022090040000FX para incluir las afecciones de la parcela tanto del presente proyecto como del “Proyecto Constructivo de la Nueva Subestación Eléctrica de Tracción de Gandía”, donde se había considerado esta parcela de titularidad pública.

Además, en esta última versión del proyecto, se han eliminado las afecciones de la parcela con número de orden Y-46.1311-0001, cuyo titular es i-DE, dado que se trata de una línea particular que sale de una subestación de i-DE y, por lo tanto, no es necesario imponer ningún tipo de servidumbre sobre los terrenos de la propia i-DE.

Con todo lo indicado, la Relación de Bienes y Derechos Afectados publicado en el BOE 13199, del 29 de abril de 2022, se ha visto modificado.

A continuación se indica, a modo resumen, las variaciones de la RByDA publicada en el BOE y la incluida finalmente en el proyecto.

Tabla 1 RByDA publicada en el BOE

Nº DE ORDEN	POLÍGONO / REF. CATASTRAL	PARCELA	TITULAR	SE	SS	SO	TOTAL
Y-46.1311-0001	3887204YJ4138N0001DA	-	I-DE Redes Eléctricas Inteligentes; Iberdrola S.A. Av. San Adrian, 48; PzEuskadi, 5.48003 Bilbao (Bizkaia); 48009 Bilbao (Bizkaia)	0	61	192	5910
Y-46.1311-0002	17	9003	Ayuntamiento de Gandía Plaça Major, 1, 46701 Gandía (Valencia)	0	17	52	18713
Y-46.1311-0003	Carretera de Murcia y Carrer de La Industria	-	Ayuntamiento de Gandía Plaça Major, 1, 46701 Gandía (Valencia)	0	792	2255	-
Y-46.1311-0004	22	9003	ADIF. Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Este, Cl Xàtiva, 24,46007 (Valencia)	0	6	0	7812
Y-46.1311-0005	22	221	Desconocido	0	29	34	11909
Y-46.1311-0006	22	9004	Comunidad de Regantes de Gandía Carrer Ferrocarril d'Alcoi, 127, 46701Gandía (Valencia)	0	118	263	7963

Nº DE ORDEN	POLÍGONO / REF. CATASTRAL	PARCELA	TITULAR	SE	SS	SO	TOTAL
Y-46.1311-0007	22	220	Desconocido	0	30	215	1160

Tabla 2 RByDA actualizada

Nº DE ORDEN	POLÍGONO / REF. CATASTRAL	PARCELA	TITULAR	SE	SS	SO	TOTAL
Y-46.1311-0001	17	9003	Ayuntamiento de Gandía Plaça Major, 1, 46701 Gandía (Valencia)	0	17	52	18713
Y-46.1311-0002	Carretera de Murcia y Carrer de La Industria	-	Ayuntamiento de Gandía Plaça Major, 1, 46701 Gandía (Valencia)	2	736	2146	-
Y-46.1311-0003	4287109YJ4148N0001MG	-	ADIF. Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Este, Cl Xàtiva, 24,46007 (Valencia)	1	53	108	42400
Y-46.1311-0004	22	9003	ADIF. Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Este, Cl Xàtiva, 24,46007 (Valencia)	0	6	0	7812
Y-46.1311-0005	22	221	Desconocido	1	42	27	11909
Y-46.1311-0006	22	9004	Desconocido	1	503	138	8009
Y-46.1311-0007	22	220	Desconocido	0	30	230	1160

1.1 OBJETO DEL PRESENTE 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 definitiva, 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 correspondientes a la Construcción de la Línea de Acometida entre SET Iberdrola Gandía y Nueva Subestación Gandía ADIF.

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 ocupación de los terrenos puede ser de dos tipos: temporal o definitiva, siendo esta última la expropiación.

La legislación de referencia es la siguiente:

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (BOE 30 de septiembre de 2015).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (BOE de 31 de diciembre de 2004).
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa (BOE de 17 de diciembre de 1954).
- Real Decreto de 26 de abril de 1957, que desarrolla el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (BOE de 20 de junio de 1957).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31 de octubre de 2015).

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 9 de noviembre de 2011).

Además, el presente anejo se rige según las Instrucciones de la NAG 1-2-0.0.

1.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN PROYECTADA

Para aumentar la disponibilidad de la línea Silla-Gandía, se construirá la subestación de Gandía (PK 49+050), la cual respaldará a las ya existentes, de manera que, ante la caída de una de ellas, la línea funcionará en operación normal con las restantes.

La nueva subestación de Gandía estará ubicada en los terrenos propiedad de ADIF, próximos a la zona de playa de vías de la estación de Gandía Mercancías, en el PK 49+050 de la línea Silla-Gandía.

Para realizar la acometida de 20 kV a la nueva Subestación de tracción de Gandía se proyecta una línea subterránea de 20 kV desde SET Iberdrola Gandía existente, ubicada en Avenida de Valencia. La línea subterránea discurrirá en zanja hormigonada de 1 circuito hasta conectar con la posición de línea de la Nueva Subestación de Tracción de Gandía.

1.3 TÉRMINOS MUNICIPALES AFECTADOS

Los terrenos afectados por el presente proyecto pertenecen administrativamente municipio de Gandía, en la provincia de Valencia, comunidad autónoma Valenciana.

TÉRMINO MUNICIPAL	COMUNIDAD AUTÓNOMA	PK ORIGEN / PK FINAL DE LA LÍNEA	HOJA ORIGEN / HOJA FINAL
GANDÍA	COMUNIDAD VALENCIANA	0+000 / 1+022	01 / 03

1.4 AFECCIONES

Para la correcta ejecución de las obras contenidas en el Proyecto, se definen tres tipos de afecciones:

- Expropiación, expropiación permanente de la superficie de terreno ocupado por la cimentación de los apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía accesos a la canalización subterránea.
- Imposición de Servidumbres: servidumbre de paso o acceso consistente en la concreción de servidumbre de paso de personas y vehículos sobre aquellas fincas cuya afección resulta necesaria al objeto de posibilitar el acceso, tanto para la construcción, como para la vigilancia, conservación y reparación de la instalación eléctrica proyectada.
- Ocupación Temporal de los terrenos necesarios en fase de ejecución de las obras.

1.5 EXPROPIACIÓN

Se expropia el pleno dominio de las superficies que ocupen partes aéreas o accesos a la canalización subterránea, de la Línea de Acometida entre SET Iberdrola Gandía y Nueva Subestación Gandía ADIF.

La expropiación de los terrenos resultantes de la aplicación de los criterios y parámetros anteriormente expuestos afecta a una superficie de 5 m².

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

TÉRMINO MUNICIPAL	SUELO RURAL (m²)	SUELO URBANIZADO (m²)	TOTAL (m²)
GANDÍA	2	3	5

1.6 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 de 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 y de los criterios proporcionados por el titular del servicio repuesto. En el proyecto se han considerado las servidumbres necesarias para la reposición de servicios afectados por las obras, siempre que estos sean de titularidad privada, según el siguiente criterio:

LÍNEAS ELÉCTRICAS

- Servidumbre:
 - Subterráneas: Bandas de 0,5m a cada lado del eje de la conducción de las mismas.

Dicha imposición de servidumbres afecta a una superficie de 1387m², con el siguiente desglose por municipios y clase de suelo:

TÉRMINO MUNICIPAL	SUELO RURAL (m²)	SUELO URBANIZADO (m²)	TOTAL (m²)
GANDÍA	598	789	1387

1.7 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 período de finalización de ejecución de las mismas. El periodo de ocupación temporal será el de la duración de las obras.

Dichas zonas de ocupación se utilizarán, entre otros usos, principalmente para las instalaciones de obra, auxiliares de obra, acopios, almacenes, 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.

Se ocupan 2701 m² de Ocupación Temporal con el siguiente desglose por municipios y clase de suelo:

TÉRMINO MUNICIPAL	SUELO RURAL (m²)	SUELO URBANIZADO (m²)	TOTAL (m²)
GANDÍA	447	2254	2701

1.8 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, cualquiera que sea su forma de afección.

Dicha colección está formada por:

- Plano de situación.
- Plano de conjunto.
- Planos de trazado.
- Ortofotoplanos.
- Planos de expropiaciones.

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.

Se realizará 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 el Ayuntamiento afectado, del Registro de la Propiedad y por último de la investigación sobre el terreno y los trabajos de campo realizados.

Los planos de expropiaciones se han confeccionado a una escala que permite identificar la posición de las parcelas en el terreno y efectuar mediciones fiables tanto de la longitud de linderos o distancias como de la superficie de las parcelas.

Asimismo, se han grafiado las parcelas catastrales con indicación de su número de orden (compuesto por su código provincial, código municipal de INE 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.

En general las parcelas catastrales se delimitan en toda su extensión, incluso las subparcelas de cultivo, delimitadas a su vez por líneas más delgadas discontinuas, al objeto que, del examen del plano, se pueda deducir el tipo y la forma de afección en relación con el resto de parcela no afectada.

1.9 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

1.9.1 METODOLOGÍA

De la consideración de los parámetros “Socioeconómicos” que gravitan sobre los diferentes terrenos y derechos afectados por el proyecto, conjuntamente con las características intrínsecas, agronómicas y urbanísticas de las fincas que se pretenden valorar, así como de la legislación específica de valoración en materia de expropiación forzosa, se estima:

A. VALORACIÓN DEL SUELO

Los parámetros apuntados anteriormente se han de aplicar y armonizar de conformidad con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

Según el Art. 21, del RDL 7/2015. Situaciones básicas del suelo, todo el suelo se encuentra, a los efectos de dicha Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

1. Está en 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. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 21.3 del texto refundido de la Ley de Suelo, 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:

a) Las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. En ningún caso podrán considerarse a estos efectos, las carreteras de circunvalación, ni las vías de comunicación interurbanas que no tengan, de acuerdo con el instrumento de ordenación correspondiente, la consideración de viales urbanos.

b) Esté incluido en un ámbito para el que el instrumento de ordenación prevea una actuación de reforma interior o de renovación urbana.

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 los Títulos III y IV 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.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

Según el Art. 35 del RDL 7/2015 y el capítulo II del RDL 1492/2011 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 tasarán en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

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

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

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

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

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

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

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

1. Valor en el Suelo Rural. (Art. 36, del RDL 7/2015 y Art. 7, del RDL 1492/2011):

a) Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

b) Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

c) El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.

d) Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

e) En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun efectivamente realizados.

2. Valor del Suelo Urbanizado (Art. 37, del RDL 7/2015 y Art. 19, del RDL 1492/2011):

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 37 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

Artículo 20 del RD 1492/2011. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

1. 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.
2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de 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 posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

B. VALORACIÓN DEL VUELO E INSTALACIONES AFECTADAS

Las plantaciones y sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

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

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, así como el resto de elementos unidos inseparablemente al suelo, se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, 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, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de este Reglamento.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista por el artículo 23 y siguientes de este Reglamento. 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.

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.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta del texto refundido 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, 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, edificado o en curso de edificación, no se computarán a los efectos de la tasación conjunta a que alude en la letra a) del apartado 2 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo.

A los efectos de este Reglamento, se considerará que la edificación se encuentra en situación de ruina física cuando concurran los requisitos de antigüedad y estado de conservación establecidos por la legislación urbanística aplicable.

En el supuesto de que la ruina 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, o que esté ajustada a la legalidad.

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 valora teniendo en cuenta la diferencia entre valor en venta que posea la parcela inicialmente a la imposición de la servidumbre y el valor en venta que poseerá como consecuencia de la carga o gravamen que se pretende imponer.

En el caso de terrenos incluidos en un suelo rural, se estima esta diferencia en un 50% del valor de los terrenos afectados, siendo necesario analizar cada caso en función del perjuicio que se realiza a la parcela, pudiendo variar del 10 al 100%. Al valor calculado por servidumbre del suelo se le añade el 100% del valor del vuelo que vaya a ser afectado.

En el caso de terrenos incluidos en Suelo Urbanizado, se estima esta diferencia en un 5%-10% del valor de los terrenos afectados.

D. VALORACIÓN DE LAS OCUPACIONES TEMPORALES

Su tasación se realiza 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, en cuyo caso se optará por la expropiación.

Teniendo en cuenta la duración prevista de las obras, la indemnización correspondiente a la ocupación temporal de los terrenos incluidos en suelo rural se puede estimar de forma directa sin más que aplicar como porcentaje de valor al unitario correspondiente al pleno dominio la propia tasa de capitalización vigente para el uso determinado, obteniendo el unitario a indemnizar por m² y año de ocupación temporal. Al valor calculado por ocupación del suelo se le añade el 10% del vuelo existente.

En el caso de terrenos incluidos en Suelo Urbanizado, se estima que el porcentaje a aplicar sobre el valor de los terrenos ocupados temporalmente equivale al tipo de capitalización recomendado en cada momento según los índices publicados por el Banco de España en cada caso de tipo de suelo urbanizado.

1.9.2 PRECIOS UNITARIOS

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

2 BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

2.1 DETERMINACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

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.
- 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.

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

2.2 RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES Y DERECHOS

Se incluye la preceptiva relación concreta e individualizada de los bienes y derechos que se consideran afectados.

RELACIÓN CONCRETA E INDIVIDUALIZADA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

PROYECTO: Proyecto Constructivo de Línea de Acometida entre SET Iberdrola Gandía y Nueva Subestación Gandía ADIF

MUNICIPIO: GANDÍA

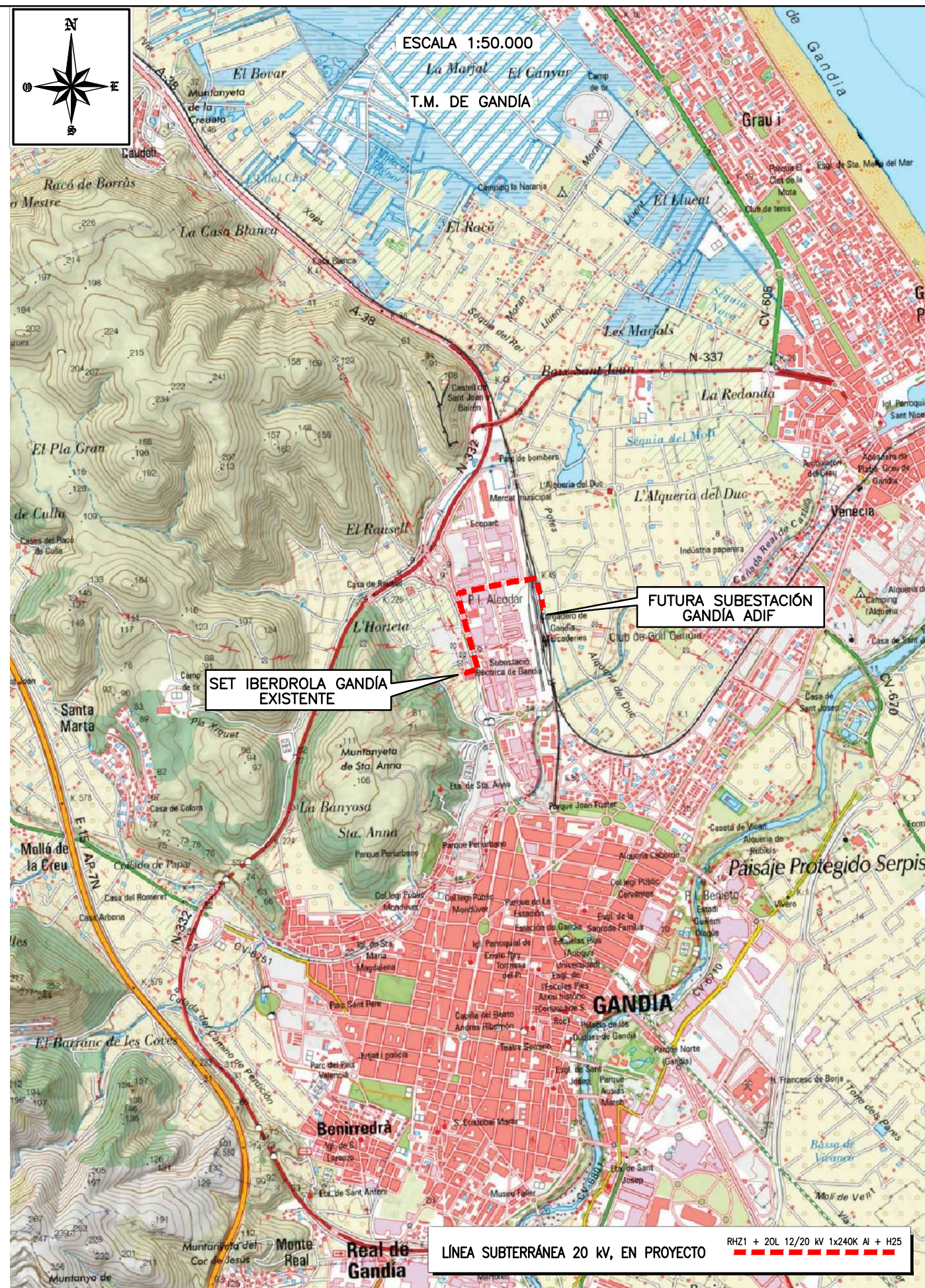
Nº DE ORDEN	POLÍGONO /REF CAT	PARCELA	TITULAR ACTUAL NOMBRE Y DOMICILIO	TITULAR CATASTRAL NOMBRE Y DOMICILIO	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)	AFECCIONES (m²)							NATURALEZA	Nº DE HOJA PLANO DE EXPROPIACIÓN
						SUB PARCELA	CALIFICACIÓN FISCAL	APROVECHAMIENTO REAL	EXPROPIACIÓN	IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRES	OCUPACIÓN TEMPORAL	TOTAL		
Y-46.1311-0001	017	09003	Desconocido. CL Roger de Lauria, 26. 46002 Valencia	Desconocido. CL Roger de Lauria, 26. 46002 Valencia	18713	0	VT - 00	Vía de comunicación de dominio público	0	17	52	69	Rural	1 DE 3
Y-46.1311 0002	Gran Vía del Castel de Bairen, Carrer de la Industria		Ayuntamiento de Gandía. PZ Mayor, 1. 46701 Gandía (Valencia)	Ayuntamiento de Gandía. PZ Mayor, 1. 46701 Gandía (Valencia)	-	-	-	Vía de comunicación de dominio público	2	736	2146	2884	Urbanizado	1 a3 DE 3
Y-46.1311 0003	4287109 YJ4148NO 001MG		ADIF. Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Este. CL Xátiva, 24. 46007 Valencia	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. CL Sor Angela de la Cruz, 3. 28020 Madrid	42400	0	-	Almacén, Estación	1	53	108	162	Urbanizado	3 DE 3
Y-46.1311 0004	022	09003	ADIF. Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Este. CL Xátiva, 24. 46007 Valencia	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. CL Sor Angela de la Cruz, 3. 28020 Madrid	7812	0	FF - 00	Vía férrea	0	6	0	6	Rural	3 DE 3
Y-46.1311 0005	022	00221	Desconocido. CL Roger de Lauria, 26. 46002 Valencia	Desconocido. CL Roger de Lauria, 26. 46002 Valencia	11909	0	I - 00	Improductivo	1	42	27	70	Rural	3 DE 3
Y-46.1311 0006	022	09004	Desconocido (*)	Ayuntamiento de Gandía. PZ Mayor, 1. 46701 Gandía (Valencia)	8009	0	VT - 00	Vía de comunicación de dominio público	1	503	138	642	Rural	3 DE 3
Y-46.1311 0007	022	00220	Desconocido. CL Roger de Lauria, 26. 46002 Valencia	Desconocido. CL Roger de Lauria, 26. 46002 Valencia	1160	0	I - 00	Improductivo	0	30	230	260	Rural	3 DE 3

(*) El titular catastral indica mediante escrito que no le corresponde la titularidad y que se trata de un error de catastro (se adjunta la carta del Ayuntamiento en el Apéndice nº5 Ayuntamiento de Gandía del Anejo nº14 Servicios Afectados del Proyecto Constructivo).

3 PLANOS

Los planos incluidos en este anejo son:

1. Plano de situación
2. Plano de conjunto
3. Planos de trazado
4. Ortofotoplanos
5. Planos de expropiaciones



TÍTULO:
PROYECTO CONSTRUCTIVO
DE LÍNEA DE ACOMETIDA ENTRE
SET IBERDROLA GANDIA Y
NUEVA SUBESTACIÓN GANDIA ADIF

AUTOR:
JAVIER FERNANDEZ GARCIA



ESCALA ORIGINAL:

INDICADAS

Original DIN-A3



Gráfica

FECHA:

ABRIL
2023

Nº DE PLANO

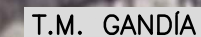
01

HOJA 1 DE 1

TÍTULO DEL PLANO:

PLANO DE SITUACIÓN





SET IBERDROLA GANDÍA
EXISTENTE

C/ Llanteners

gasolinera

Avda. de Valencia

Gran Vía del Castell de Bairén

PROFUNDIDAD DE ZANJA
(salvo cruces con servicios)

A-B:	1,20 m
B-C:	1,55 m
C-D:	2,65 m
D-E:	1,30 m
E-F:	2,40 m
F-G:	1,55 m
G-H:	2,00 m
H-I:	1,55 m
I-J:	2,20 m
J-K:	1,55 m
K-L:	2,00 m
L-M:	1,55 m
M-N:	2,40 m
N-O:	1,55 m
O-P:	2,20 m
P-Q:	2,65 m
Q-R:	2,20 m
R-S:	1,30 m
S-T:	2,00 m
T-U:	perforación horizontal
U-V:	1,20 m
V-W:	2,40 m
W-X:	1,20 m

SERVICIOS	GEORADAR:	SERVICIOS:	
	saneamiento		saneamiento
	telecomunicaciones		telecomunicaciones
	agua		agua
	electricidad M.T.		electricidad M.T.
	electricidad B.T.		
	alumbrado		
	gas		
	indeterminado		

LÍNEA SUBTERRÁNEA 20 KV, EN PROYECTO
HITOS DE SEÑALIZACIÓN, EN PROYECTO
ARQUETA, EN PROYECTO

RHZ1 + 20L 12/20 kV 1x240K AI + H25



TITULO:

PROYECTO CONSTRUCTIVO
DE LÍNEA DE ACOMETIDA ENTRE
SET IBERDROLA GANDÍA Y
NUEVA SUBESTACIÓN GANDÍA ADIF

AUTOR: JAVIER FERNANDEZ GARCIA



ESCALA ORIGINAL:

1: 500



Gráfica

FECHA:	ABRIL 2023
--------	---------------

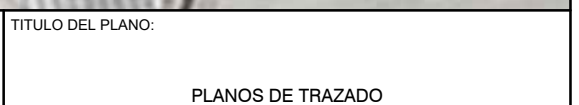
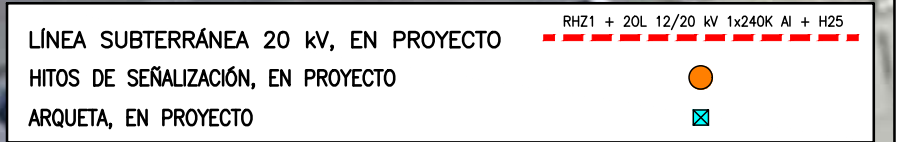
Nº DE PLANO

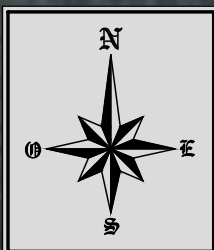
03

HOJA 1 DE 7

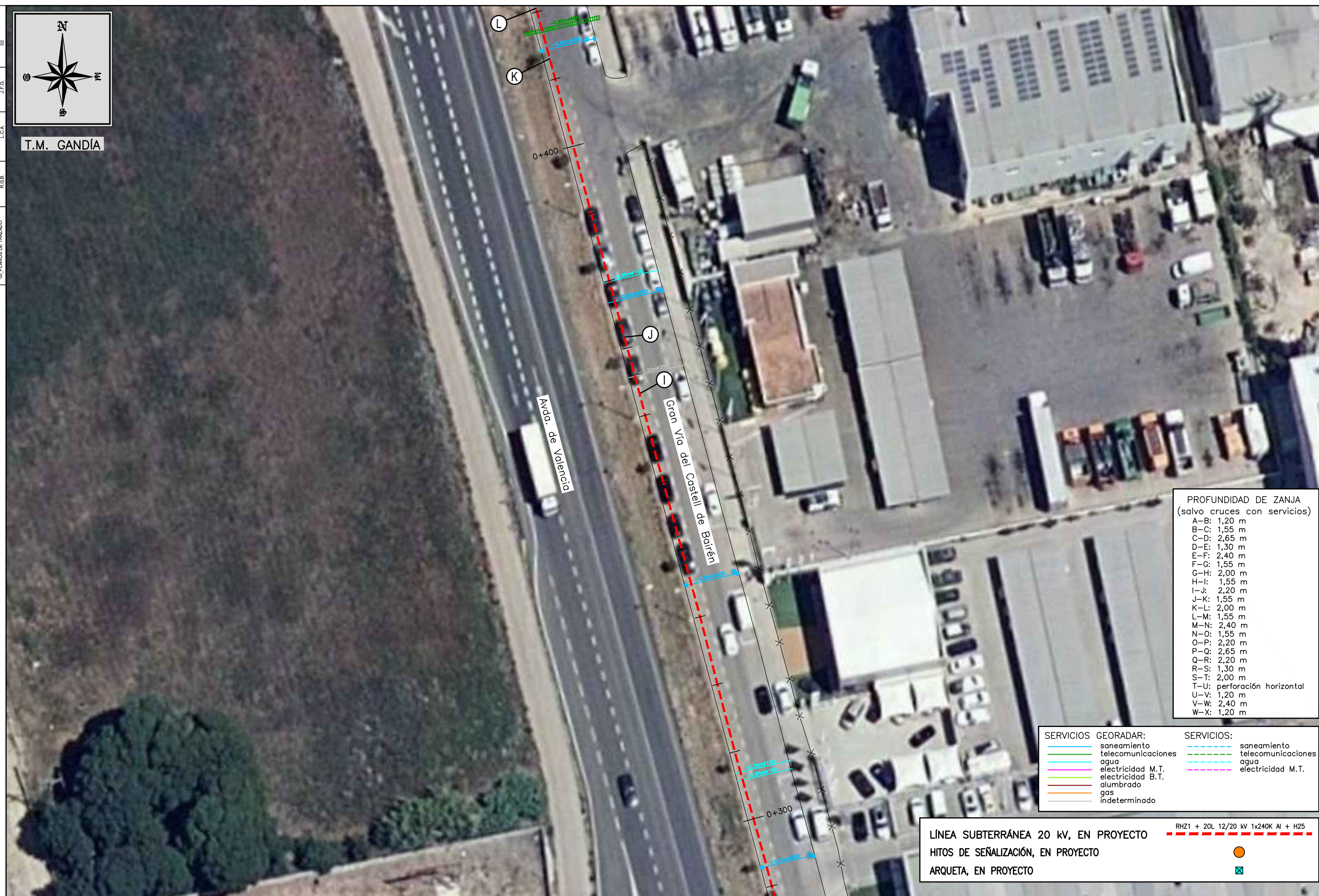
TITULO DEL PLANO:

PLANOS DE TRAZADO





T.M. GANDÍA



TITULO:

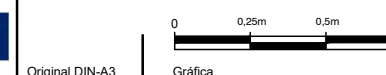
PROYECTO CONSTRUCTIVO
DE LÍNEA DE ACOMETIDA ENTRE
SET IBERDROLA GANDÍA Y
NUEVA SUBESTACIÓN GANDÍA ADIF

AUTOR: JAVIER FERNANDEZ GARCIA



ESCALA ORIGINAL:

1: 500



FECHA:	ABRIL 2023
--------	---------------

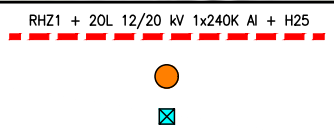
Nº DE PLANO

03

HOJA 3 DE 7

TITULO DEL PLANO:

PLANOS DE TRAZADO



SERVICIOS	GEORADAR:	SERVICIOS:
	saneamiento	 saneamiento
	telecomunicaciones	 telecomunicaciones
	agua	 agua
	electricidad M.T.	 electricidad M.T.
	electricidad B.T.	
	alumbrado	
	gas	
	indeterminado	



Avda. Alcodar

C/ Industria

C/ Brosqu

TRINCHERA DE ENTRADA

PROFUNDIDAD DE ZANJA
(salvo cruces con servicios)

A-B:	1,20 m
B-C:	1,55 m
C-D:	2,65 m
D-E:	1,30 m
E-F:	2,40 m
F-G:	1,55 m
G-H:	2,00 m
H-I:	1,55 m
I-J:	2,20 m
J-K:	1,55 m
K-L:	2,00 m
L-M:	1,55 m
M-N:	2,40 m
N-O:	1,55 m
O-P:	2,20 m
P-Q:	2,65 m
Q-R:	2,20 m
R-S:	1,30 m
S-T:	2,00 m
T-U:	perforación horizontal
U-V:	1,20 m
V-W:	2,40 m
W-X:	1,20 m

SERVICIOS	GEORADAR:	SERVICIOS:
	saneamiento	 saneamiento
	telecomunicaciones	 telecomunicaciones
	agua	 agua
	electricidad M.T.	electricidad M.T.
	electricidad B.T.	
	alumbrado	
	gas	
	indeterminado	

LÍNEA SUBTERRÁNEA 20 KV, EN PROYECTO
HITOS DE SEÑALIZACIÓN, EN PROYECTO
ARQUETA, EN PROYECTO

RHZ1 + 20L 12/20 kV 1x240K Al + H25



TITULO:

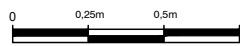
PROYECTO CONSTRUCTIVO
DE LÍNEA DE ACOMETIDA ENTRE
SET IBERDROLA GANDÍA Y
NUEVA SUBESTACIÓN GANDÍA ADIF

AUTOR: JAVIER FERNANDEZ GARCIA



ESCALA ORIGINAL:

1: 500



Original DIN-A3

Gráfica

FECHA:	ABRIL 2023
--------	---------------

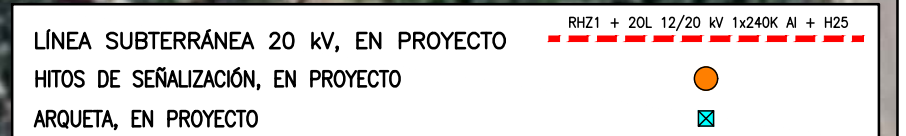
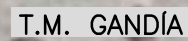
Nº DE PLANO	
-------------	--

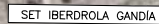
03

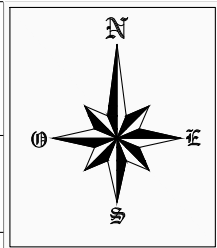
HOJA 5 DE 7

TITULO DEL PLANO:

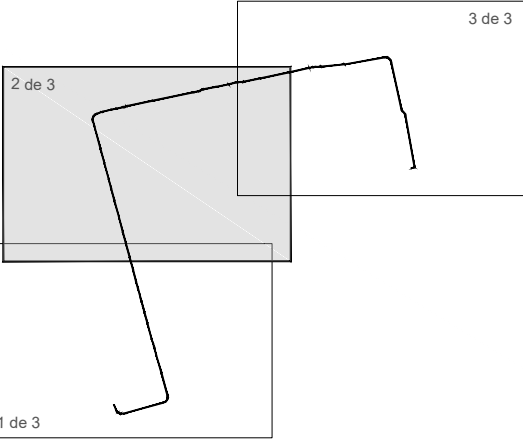
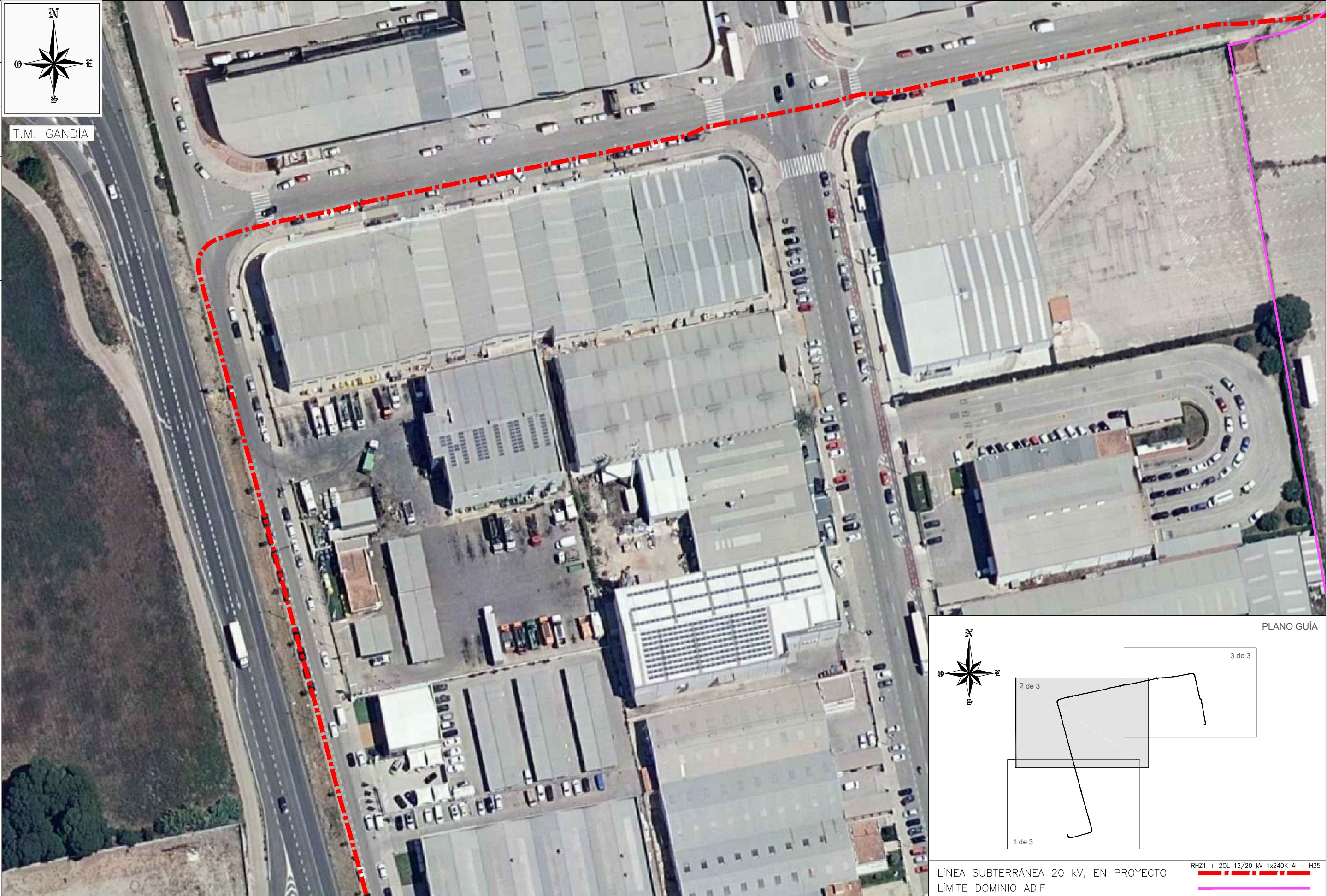
PLANOS DE TRAZADO







T.M. GANDÍA

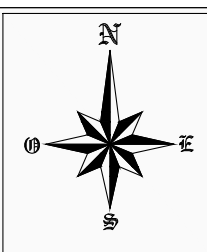


PLANO GUÍA

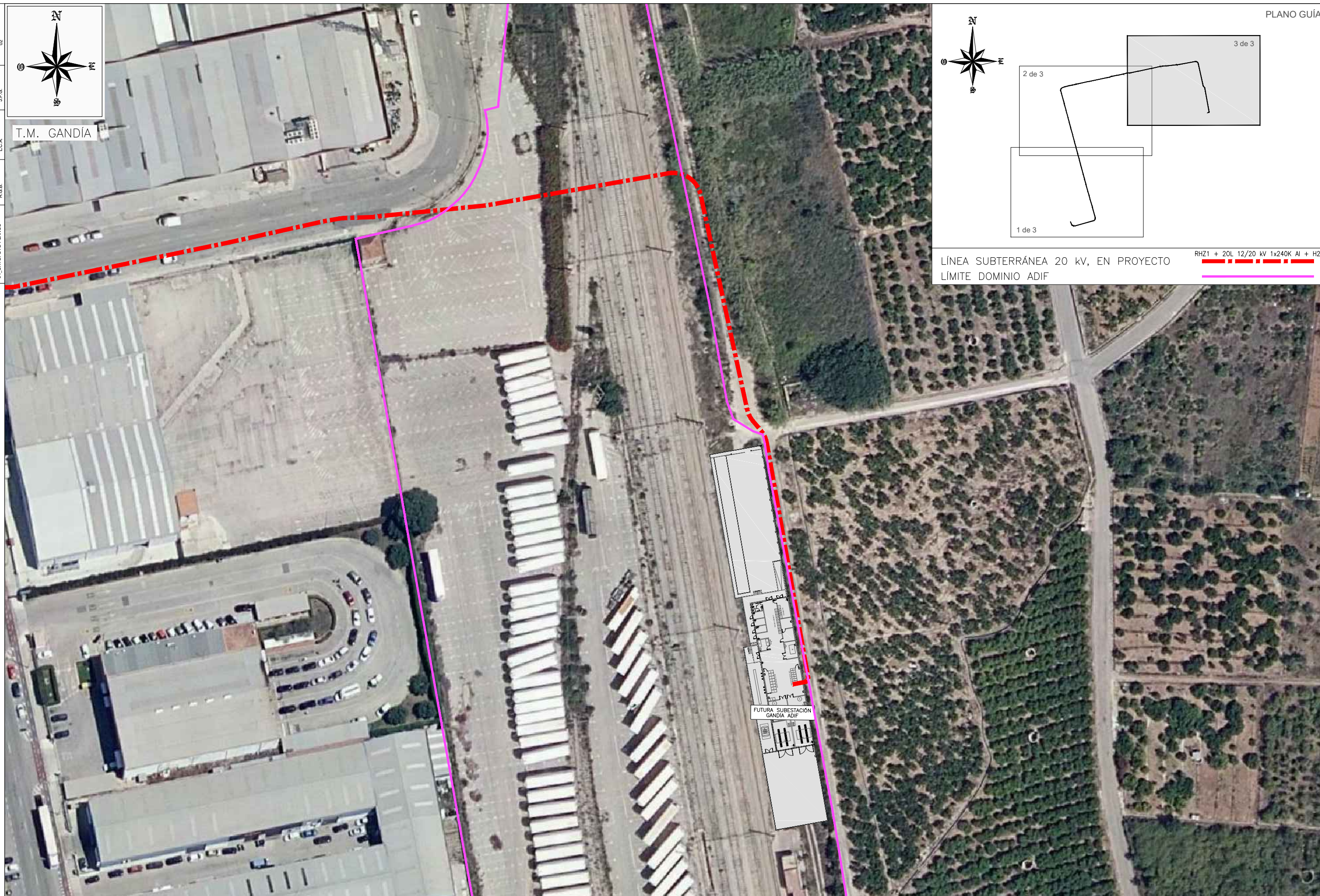
LÍNEA SUBTERRÁNEA 20 kV, EN PROYECTO
LÍMITE DOMINIO ADIF

RHZ1 + 20L 12/20 kV 1x240K Al + H25

	TÍTULO: PROYECTO CONSTRUCTIVO DE LÍNEA DE ACOMETIDA ENTRE SET IBERDROLA GANDÍA Y NUEVA SUBESTACIÓN GANDÍA ADIF	AUTOR: JAVIER FERNANDEZ GARCIA 	ESCALA ORIGINAL: 1/1.000 Original DIN-A3	 Gráfica	FECHA: ABRIL 2023	Nº DE PLANO 04	TÍTULO DEL PLANO: ORTOFOTOPLANO
						HOJA 2 DE 3	



T.M. GANDÍA



PLANO GUÍA

2 de 3

1 de 3

3 de 3

LÍNEA SUBTERRÁNEA 20 kV, EN PROYECTO
LÍMITE DOMINIO ADIF

LÍMITE DOMINIO ADIF

RHZ1 + 20L 12/20 kV 1x240K Al + H25



TITULO:

PROYECTO CONSTRUCTIVO
DE LÍNEA DE ACOMETIDA ENTRE
SET IBERDROLA GANDÍA Y
NUEVA SUBESTACIÓN GANDÍA ADIF

AUTOR:

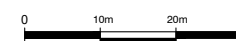
JAVIER FERNANDEZ GARCIA



ESCALA ORIGINAL:

1/1.000

Original DIN-A3



Gráfica

FECHA:

ABRIL
2023

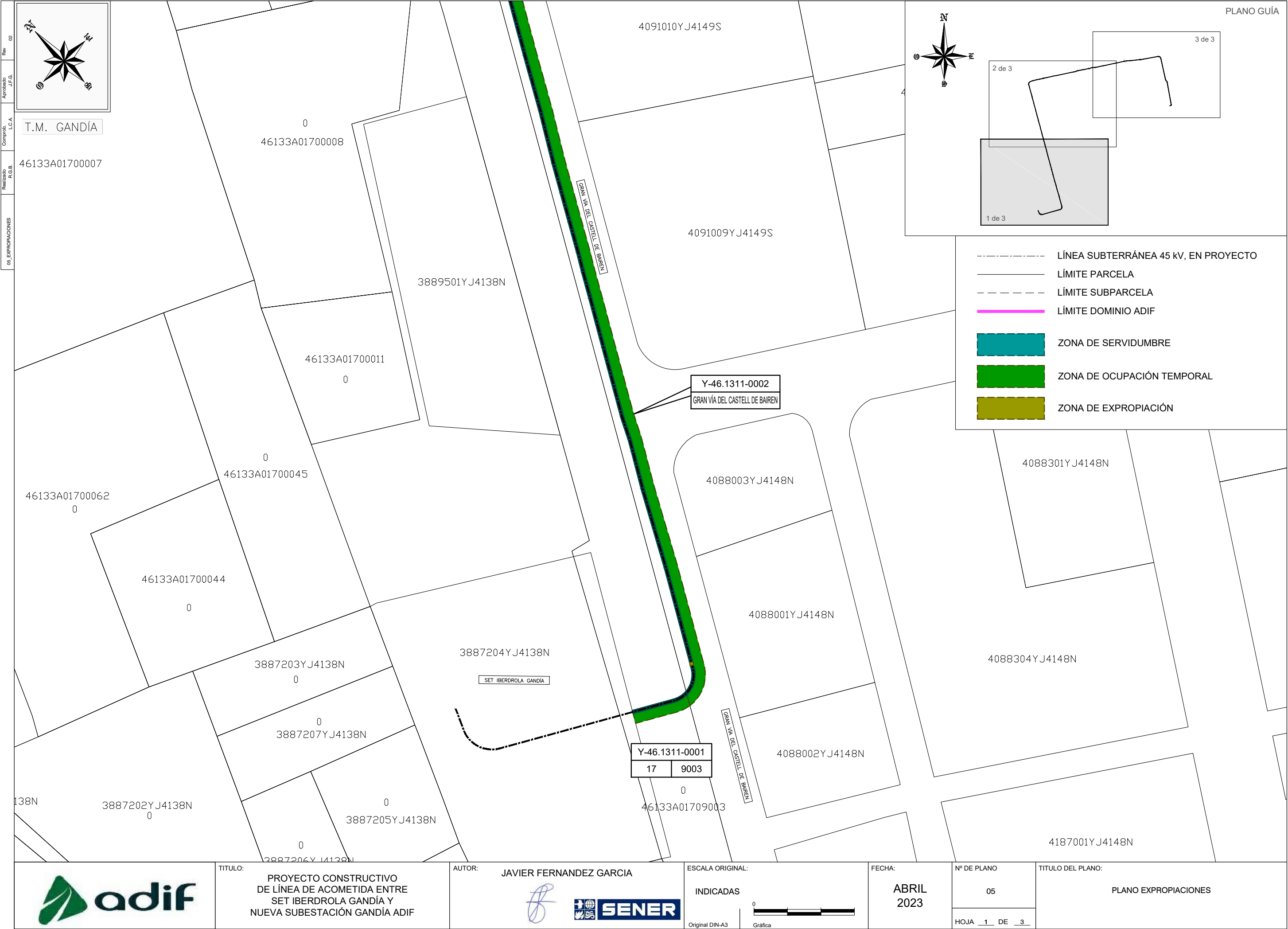
Nº DE PLANO

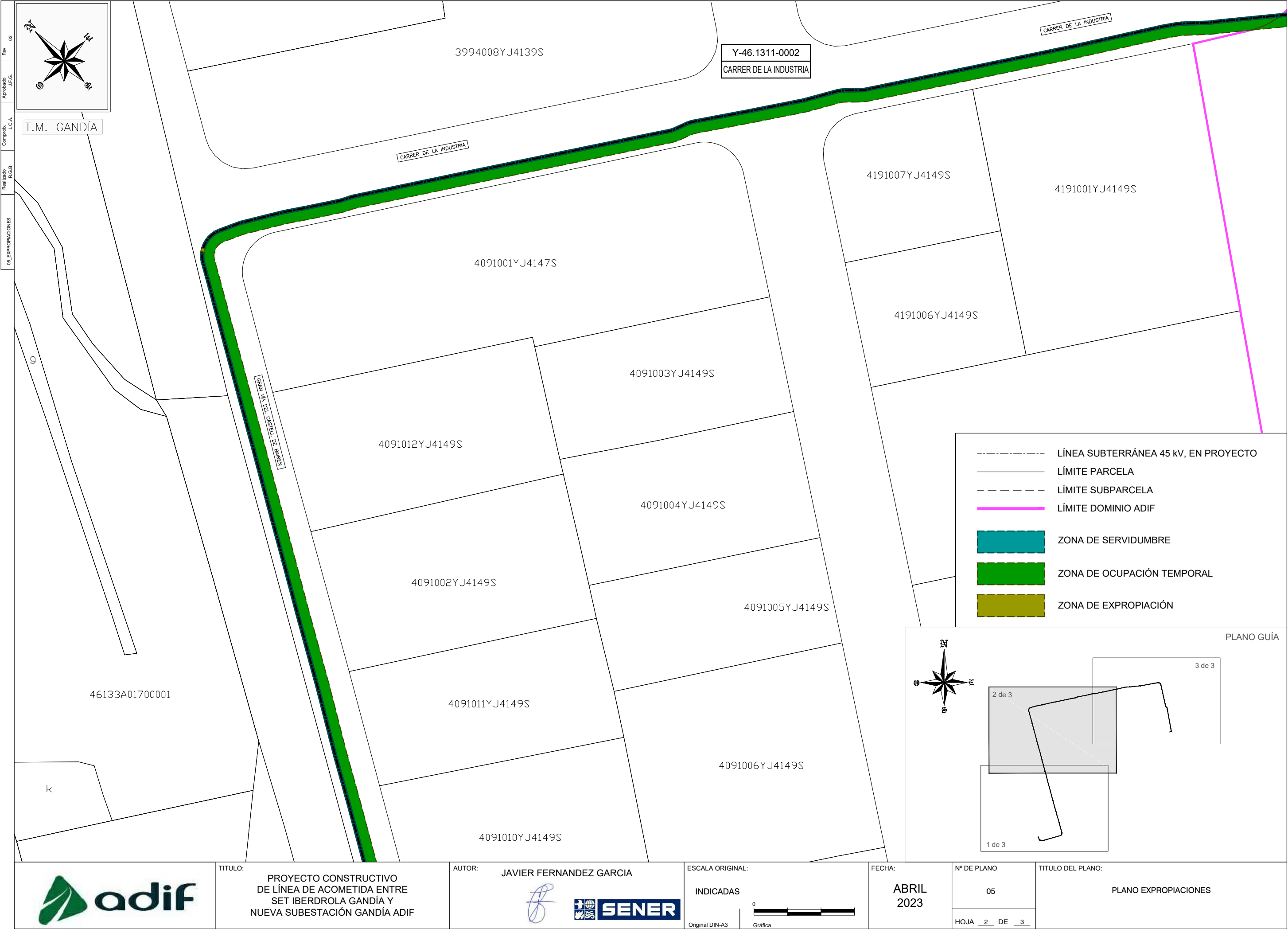
04

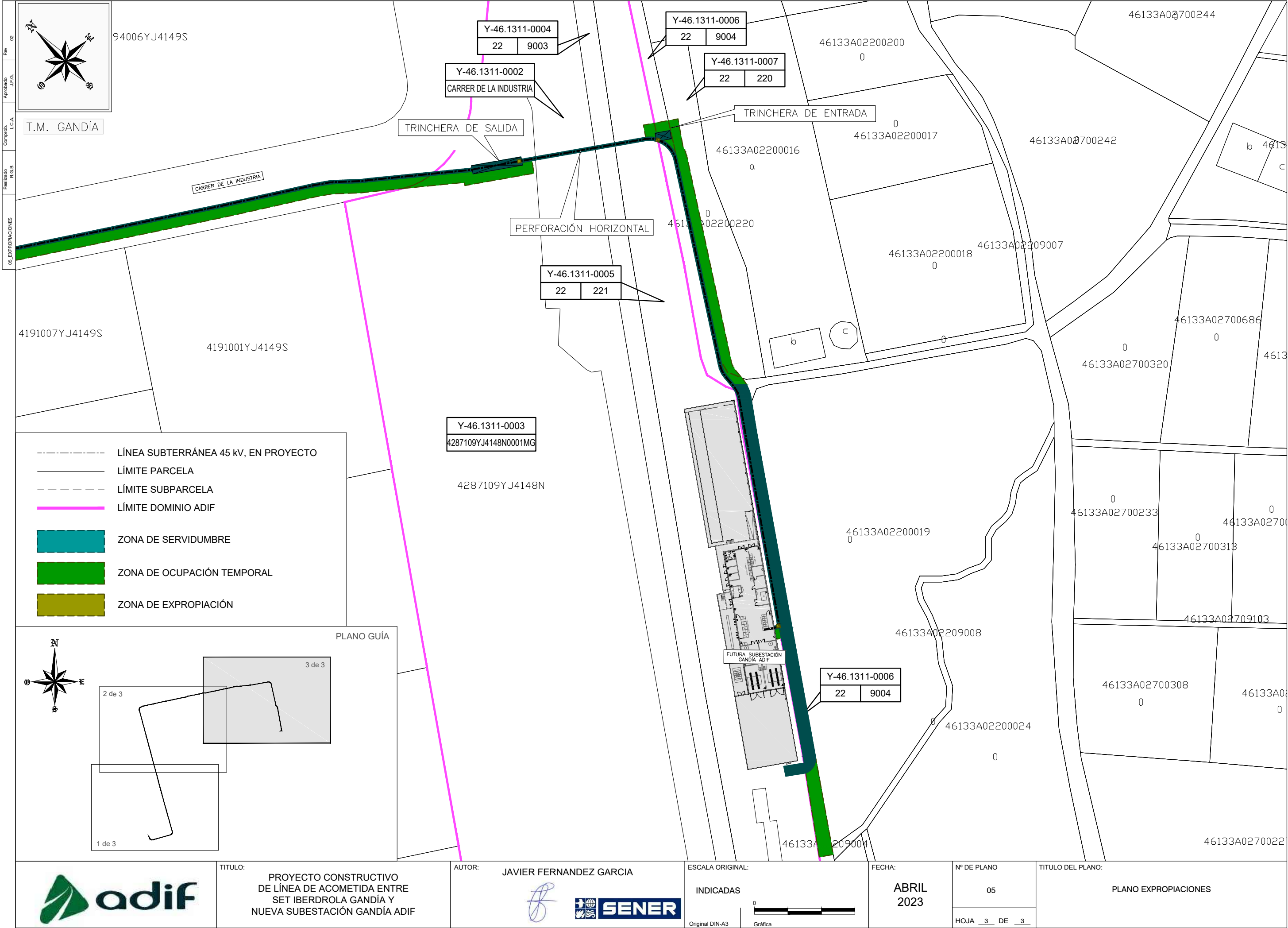
HOJA 2 DE 3

TITULO DEL PLANO:

ORTOFOTOPLANO







4 FICHAS EDIFICACIONES AFECTADAS

No hay ninguna edificación afectada por el proyecto de Línea de Acometida entre SET Iberdrola Gandía y Nueva Subestación Gandía ADIF.