

# PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PARA URBANIZACIÓN DE LA PLAZA DE EUROPA

Provincia: Gerona

Febrero 2020

## E-01 ANEJO DE EXPROPIACIONES

Sistema Geodésico de Referencia ETRS89



Proyecto cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) a través del P.O. Plurirregional de España 2014-2020. Objetivo: "Conseguir un transporte sostenible"

UNIÓN EUROPEA *Una manera de hacer Europa*



**E-01 ANEJO DE EXPROPIACIONES**

---

**ÍNDICE**

---

<b>1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO.....</b>	<b>1</b>
1.1. Descripción general de la solución proyectada.....	1
1.2. Términos municipales afectados .....	1
1.3. Afecciones .....	1
1.4. Expropiación .....	1
1.5. Imposición de servidumbres .....	2
1.6. Ocupaciones temporales .....	2
1.7. Planos parcelarios .....	2
1.8. Criterios de valoración de bienes y servicios afectados.....	3
1.8.1. Metodología .....	3
1.8.2. Precios unitarios .....	4
<b>2. BIENES Y DERECHOS AFECTADOS .....</b>	<b>5</b>
2.1. Determinación de los bienes y derechos afectados.....	5
<b>3. PLANOS .....</b>	<b>7</b>

## 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

La finalidad del presente anejo 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 por el Ministerio de Fomento, 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 Ministerio de Fomento, de los bienes y derechos afectados por la ejecución de las obras contenidas en el proyecto de referencia.

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.

### 1.1. Descripción general de la solución proyectada

Se propone el tratamiento integral de toda la zona abriendo nuevos viarios que permitan generar un espacio diáfano de acercamiento a la estación, creando nuevas vías peatonales y áreas verdes que relacionen esta actuación con la zona de la Plaza de Europa.

### 1.2. Términos municipales afectados

Los terrenos afectados por el presente proyecto se refieren a las obras del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE URBANIZACIÓN DE LA PLAZA DE EUROPA . GIRONA.

Dichos terrenos pertenecen administrativamente a los municipios de GERONA en la Provincia de GERONA.

### 1.3. Afecciones

Para la correcta ejecución de las Obras contenidas en el presente proyecto, se definen dos tipos de afección: la expropiación propiamente dicha y la ocupación temporal.

### 1.4. Expropiación

Se expropia el pleno dominio de las superficies que ocupen la explanación de la línea férrea, 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, en especial las contenidas en el Capítulo III de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, relativa a las limitaciones a la propiedad y que se concretan con el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y posteriores modificaciones de artículos del citado reglamento.

En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como suelo urbano consolidado (actualmente “urbanizado” según el Art. 21, del RDL 7/2015) por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de 5 metros para la zona de dominio público y de 8 m para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio de público pueda ser inferior a 2 metros.

La fijación de la línea perimetral de la expropiación con relación a la arista exterior de la explanación, queda estrictamente definida en los planos parcelarios.

La expropiación de los terrenos resultantes de la aplicación de los criterios y parámetros anteriormente expuestos afecta a una superficie de 2586 m<sup>2</sup>, siendo el 100 % terreno urbano.

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

TÉRMINO MUNICIPAL	SUELO RURAL m2	SUELO URBANIZADO m2	TOTAL m2
GERONA	0	2586	2586

### 1.5. Imposición de servidumbres

Se define como imposición de servidumbre, las correspondientes franjas de terrenos sobre los que es imprescindible imponer una serie de gravámenes, al objeto de limitar el ejercicio del pleno dominio del inmueble.

En este proyecto no hay parcelas afectadas por servidumbre.

### 1.6. Ocupaciones temporales

Se definen de este modo aquellas franjas de terrenos que resultan estrictamente necesarios ocupar para llevar a cabo la correcta ejecución de las obras contenidas en el proyecto y por un espacio de tiempo determinado, generalmente coincidente con el periodo de finalización de ejecución de las mismas, que se establece en 2 meses.

En este proyecto no hay parcelas afectadas por ocupación temporal, puesto que las zonas de acopio se instalarán dentro de la superficie afectada por expropiación.

### 1.7. 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.

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

Los referidos planos parcelarios se han confeccionado sobre la base cartográfica realizada ex-profeso para la redacción del presente proyecto, habiéndose realizado la correspondiente identificación catastral de las parcelas afectadas y

sus propietarios con la ayuda de los planos catastrales de rústica y urbana de los Centros de Gestión Catastral o de la Oficina Virtual de Catastro del Mº de Economía y Hacienda, de las informaciones recabadas y facilitadas por los Ayuntamientos afectados y por último de los trabajos y apoyos de campo realizados.

Los planos parcelarios se han confeccionado a una escala 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.

Las parcelas se identifican mediante un cajetín subdividido en dos partes, en la parte superior contendrá el número de orden completo, 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. En la parte inferior, para las parcelas de suelo rural se subdivide en dos partes, en la parte izquierda se pone el número de polígono y en la derecha el número de parcela, en las parcelas de suelo urbanizado, en la parte inferior del cajetín se pone la referencia catastral.

Cuando una parcela vea aumentada su superficie de afectación se señalará como complementaria aumentando -C00 al número de orden y así sucesivamente (-C01, -C02).

Se han delimitado con manchas de color los diversos tipos de afección: la expropiación de color amarillo, la imposición de servidumbres de color azul y las ocupaciones temporales de color verde. Las edificaciones afectadas se han marcado con mancha de color rojo. Dichos colores no ocultan los detalles topográficos ni de representación de la obra (eje, desmontes, terraplenes, etc.)

En general las parcelas catastrales se han delimitado 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 al resto de parcela no afectada.

## 1.8. Criterios de valoración de bienes y servicios afectados

### 1.8.1. Metodología

Para la valoración de los bienes y derechos afectados se aplicará la normativa legal vigente, en especial la contenida en el RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el RD 1492/2011, de 24 de octubre, así como lo contenido en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y su Reglamento, R.D. 26 de abril de 1957.

En cuanto al vuelo y demás 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.

En cuanto a las servidumbres:

- Se valorarán en función del tipo de gravamen o grado de limitación del pleno dominio impuesto sobre el bien o parcela afectada. En general se valora teniendo en cuenta la diferencia entre el valor en venta que poseía la parcela inicialmente a la imposición de la servidumbre y el valor en venta que poseerá como consecuencia de la carga o gravamen que se pretende imponer.
- El demérito que puede sufrir una parcela gravada con servidumbre, es independiente a su naturaleza (rural o urbanizado), si en un solar edificable la limitación de la servidumbre hace que no se pueda edificar (por discurrir

por debajo una tubería de gas, el ferrocarril en falso túnel, etc.), el valor de ese solar después de la imposición de la servidumbre será prácticamente nulo, el porcentaje de demérito puede llegar casi al 100%.

- Al valor calculado por servidumbre del suelo se le añade el 100% del valor del vuelo que vaya a ser afectado.

En cuanto a las ocupaciones temporales:

- Su tasación se realiza de conformidad con lo que establece la vigente Ley de Expropiación Forzosa, es decir “... *Se referirán siempre a la apreciación de los rendimientos que el propietario haya dejado de percibir por las rentas vencidas durante la ocupación, sumando, además los perjuicios estimados que se causen a la finca o los gastos que supongan restituirla a su estado primitivo...*”, obviamente con la salvedad de que los perjuicios irrogados en ningún caso puedan ser superiores al valor del bien, en cuyo caso se optará por su expropiación.
- Los daños y perjuicios causados por la ocupación temporal durante la ejecución de las obras, son de dos tipos: por una parte, la indisponibilidad del bien por el propietario durante este período, de tal suerte que éste, con independencia de que no podrá explotarlo agrónomicamente, tampoco podrá destinarlo a ningún otro uso compatible o permitido por la legislación urbanística, ni, en la práctica, arrendarlo o venderlo, con lo que, desde el punto de vista financiero, es un elemento del activo que se encuentra forzosamente inmovilizado; y, por otra parte, el daño emergente y el lucro cesante producido a su explotación agraria, según el tipo de cultivo al que tenga dedicada la finca.
- En cuanto a la primera partida, ésta equivaldrá a los intereses financieros del justiprecio del suelo y demás elementos expropiados calculados al tipo de interés de la deuda pública del Estado en mercados secundarios a tres años publicada por el Banco de España (Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley del Suelo).
- Teniendo en cuenta que la duración prevista de las obras es de 2 meses, se ha estimado que la indemnización correspondiente a la ocupación temporal de los terrenos incluidos en Suelo Rural se debe valorar entre el

10 % y el 20% del valor del terreno afectado (10 % por cada año de ocupación del mismo).

- Al valor calculado por ocupación del suelo se le añade el 100% del valor del suelo que se afecte.
- En el caso de terrenos incluidos en Suelo Urbanizado, la indemnización equivaldrá a los intereses financieros del justiprecio del suelo y demás elementos expropiados calculados al tipo de interés de la deuda pública del Estado en mercados secundarios a tres años publicada por el Banco de España, para este proyecto se estima en el 3 % (Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley del Suelo).

#### 1.8.2. **Precios unitarios**

De la aplicación de los criterios anteriormente señalados 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 presente proyecto.

## 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 16/12/54 y concordantes con su Reglamento de 26/4/57. Se ha elaborado la preceptiva relación concreta e individualizada, en la que se describen, todos los aspectos materiales y jurídicos, de los bienes o derechos que se consideran de necesaria expropiación.

Dicha Relación de Bienes y Derechos afectados comprende, de forma ordenada y a modo de resumen, todas las fincas o parcelas catastrales afectadas, indicando las superficies objeto de expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, 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.
- Identificación catastral del polígono y parcela.
- Nombre y domicilio del propietario del bien afectado.
- Régimen urbanístico del suelo y calificación según cultivos, en su caso.

Toda la información necesaria para la preparación de la referida relación se ha obtenido a través de los Centros de Gestión Catastral o de la Oficina Virtual de Catastro del Mº de Economía y Hacienda, así como de la inspección directa de los terrenos.

Se han tenido en cuenta y por consiguiente reseñado, 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 (ADIF, Confederaciones Hidrográficas, Autopistas, caminos públicos municipales, etc...), que dada su naturaleza jurídica de bien público, gozan de la condición de utilidad pública y, en consecuencia, no deben ser expropiados, a menos que ex-profeso se declarase 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.

**TÉRMINO MUNICIPAL DE GERONA**

Nº Orden	Referencia Catastral		Titular actual	Titular catastral	Superficie catastral (m2)	Subparcela	Calif. Fiscal	AFECCIONES (m2)				Naturaleza	Nº de hoja plano de expropiación	
	Polígono	Parcela	Nombre y Domicilio	Nombre y Domicilio				Aprovechamiento	Expropiación	Imposición servidumbre	Ocupación temporal			Total
A-17.0792-0401	S/N		AYUNTAMIENTO DE GERONA PLAÇA DEL VI, Nº 1 17004 GERONA	DESCONOCIDO				Plaça del Vi, nº 1	1999	0	0	1999	URBANIZADO	1
A-17.0792-0402	4774701DG8447D		ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS L HIEDRA 9 ESTACION DE CHAMARTIN EDI28036 MADRID	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS L HIEDRA 9 ESTACION DE CHAMARTIN EDI28036 MADRID	753			Suelo sin edificar	587	0	0	587	URBANIZADO	1

### 3. PLANOS

- Plano de situación  
Escala 1:2.500
- Planos de trazado  
Escala 1:400
- Ortofotoplanos  
Escala 1:400
- Planos de expropiaciones  
Escala 1:400

# PLANO DE SITUACIÓN



SITUACIÓN (Fuente: Google)



MAPA CATALUÑA (Fuente: Google)



VISTA AÉREA (Fuente: Google)



PLANTA PLAZA EUROPA

# PLANOS DE TRAZADO



TÍTULO:  
**PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE URBANIZACIÓN DE LA PLAZA DE EUROPA, GIRONA.**

AUTOR:  
**ineco**  
 ANTONIO JOSÉ MORENO PUERTOLLANO  
 I.C.C.P. Colegiado N° 12.146

*Marta X. Sureda*  
**MARTA X. SUREDA GONZALEZ**  
 ARQUITECTA DE GIRONA N° 10.848

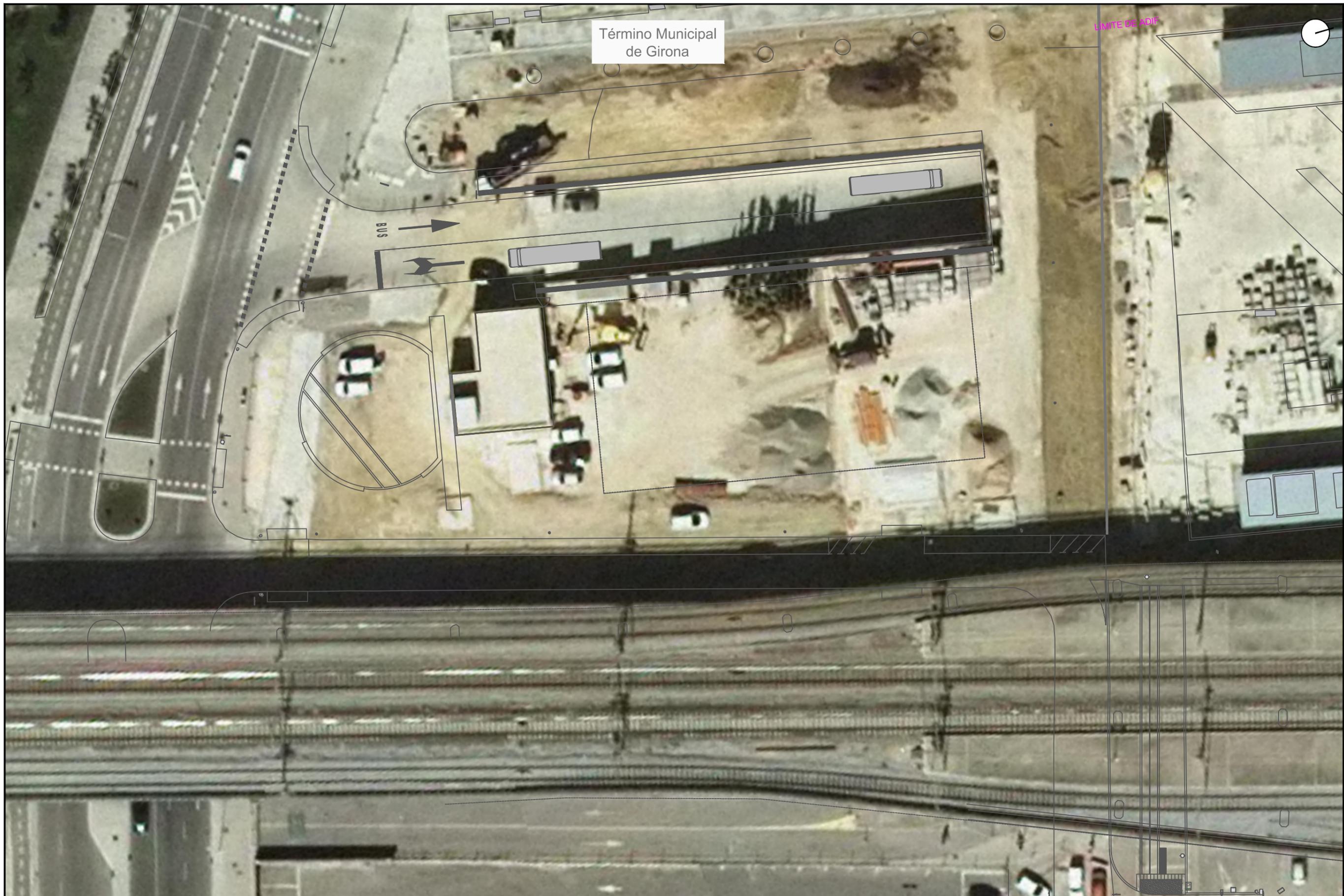
ESCALA:  
 1:400  
 0 5 10  
 Numérica en A3 Gráfica en A3

FECHA:  
 SEPTIEMBRE 2019

TÍTULO DEL PLANO:  
**ANEJO 19. EXPROPIACIONES PLANO DE TRAZADO**

N° DE PLANO  
**A19.2**  
 N° DE HOJA  
 Hoja 1 de 1

# ORTOFOTOPLANOS



TÍTULO:  
**PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE URBANIZACIÓN DE LA PLAZA DE EUROPA, GIRONA.**

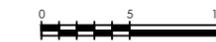


*Antonio José Moreno Puertollano*  
 ANTONIO JOSÉ MORENO PUERTOLLANO  
 I.C.C.P. Colegiado N° 12.146

*Marta Gutiérrez González*  
 MARTA GUTIERREZ GONZALEZ  
 INGENIERA AGRÓNOMA

ESCALA:

1:400  
 Numérica en A3



Gráfica en A3

FECHA:

SEPTIEMBRE 2019

TÍTULO DEL PLANO:

**ANEJO 19. EXPROPIACIONES ORTOFOTOPLANO**

Nº DE PLANO

A19.3

Nº DE HOJA

Hoja 1 de 1

# PLANOS DE EXPROPIACIONES

Término Municipal de Girona

A-17.0792-0401

S/N

BUS

4774701DG8447D

A-17.0792-0402

4774701DG8447D

### LEYENDA

-  Expropiación
-  Límite de polígono.
-  Parcela catastral.
-  Subparcela catastral.

nº de orden  
00.0000-0000  
referencia catastral  
0000000AA0000A



TÍTULO:  
PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE URBANIZACIÓN DE LA PLAZA DE EUROPA, GIRONA.

AUTOR:  
**ineco**  
ANTONIO JOSÉ MORENO PUERTOLLANO  
I.C.C.P. Colegiado Nº 12.146

MARTA GUTIERREZ GONZALEZ  
INGENIERA AGRÓNOMA

ESCALA:  
1:400  
Numérica en A3 Gráfica en A3

FECHA:  
SEPTIEMBRE 2019

TÍTULO DEL PLANO:  
ANEJO 19. EXPROPIACIONES PLANO DE EXPROPIACIONES

Nº DE PLANO  
A19.4  
Nº DE HOJA  
Hoja 1 de 1