

ANEJO N° 19. VALORACIÓN DE EXPROPIACIONES

ÍNDICE

19. ANEJO Nº 19. VALORACIÓN DE EXPROPIACIONES..... 3

19.1. INTRODUCCIÓN 3

19.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS 3

19.3. FUENTES CONSULTADAS..... 3

19.4. NORMATIVA..... 4

19.5. METODOLOGÍA EMPLEADA 4

19.6. CONJUNTO DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS..... 5

19.7. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS..... 7

19.8. PLANOS DE EXPROPIACIONES 8

19. ANEJO Nº 19. VALORACIÓN DE EXPROPIACIONES

19.1. INTRODUCCIÓN

El objeto de este anejo es identificar los terrenos a expropiar necesarios para la ejecución de las actuaciones y estimar el valor de dichas expropiaciones.

En el “**Anteproyecto de Adecuación, Reforma y Conservación del Corredor Norte. Tramo: p.k. 12,0 al p.k. 47,0 de la Autovía A-1-**” se realiza una valoración previa sobre las parcelas y clasificación de los bienes o derecho a expropiar.

El área de estudio abarca los términos municipales de la Provincia de Madrid:

- Madrid
- Alcobendas
- San Sebastián de los Reyes
- Colmenar Viejo
- San Agustín de Guadalix
- El Molar

19.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS

La solución para la adecuación y reforma de la A-1, definida en el anteproyecto consiste en líneas generales en la construcción entre los pp.kk. 12,0 y 42,0, de una sección homogénea compuesta por calzadas de tres carriles por sentido en el tronco y vías complementarias laterales unidireccionales de dos carriles por sentido. Adicionalmente la ampliación a tercer carril en el tronco en la calzada sentido Burgos se llevaría hasta el p.k. 43,0 que ya cuenta con éste en la actualidad.

Las actuaciones previstas a llevar a cabo en buscan aumentar su capacidad, de modo que se consigan reducir los problemas de congestión y pérdida de tiempo en el tránsito por la misma. En líneas generales las actuaciones diseñadas se resumen en:

- Dotar al tronco de la A1 de una sección homogénea de tres carriles por sentido. La actual a1 ya cuenta con esos tres carriles por sentido hasta aproximadamente el p.k. 28+900, luego habría que ampliar la sección de la calzada actual en un carril desde ahí hasta el final del tramo. Excepcionalmente, entre el inicio de la actuación y aproximadamente el p.k. 20,0 se plantea en la calzada izquierda implementar un cuarto carril por el interior, por lo agudizados que son en ese tramo los problemas de funcionamiento de la A1 en su entrada a Madrid.

- Implementar vías complementarias laterales, unidireccionales y de mínimo dos carriles por sentido en ambas márgenes, donde la A1 no cuenta con ellas, pasantes en los enlaces y dando la accesibilidad a éstos en lugar de desde el tronco, desde las que además se dé acceso a las parcelas limítrofes y propiedades colindantes, lo que a su vez permite hacer una reordenación de los accesos al tronco de la A1 en su totalidad.
- Rectificar el trazado entre aproximadamente los pp.kk. 37+100, tras el Enlace de San Agustín de Guadalix Norte, y 39+340 para adecuar el existente a normativa vigente, que permita asegurar en éste una velocidad mínima de 100 km/h en condiciones de comodidad y seguridad, pues cuenta en la actualidad con radios muy reducidos.
- Rectificaciones puntuales de trazado en planta, alzado y sección tipo para adecuar el trazado existente a normativa vigente.
- Remodelación de enlaces atendiendo a su funcionamiento, o adecuación a la sección del tronco y sus conexiones con las vías complementarias.

19.3. FUENTES CONSULTADAS

Las fuentes consultadas para la obtención de la relación de bienes afectados, así como su clasificación según su naturaleza son:

De carácter externo:

- Límites municipales de España descargados del Centro Nacional de Información Geográfica.
- Catastro España. El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. Está regulado por el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la inscripción en el mismo es obligatoria y gratuita, características que lo diferencian del Registro de la Propiedad.
- El **Límite de la Autovía existente** se ha obtenido de las parcelas que actualmente constan en catastro como pertenecientes a la autovía. En cualquier caso, se recuerda que, “*es obligación de los propietarios de informar de todos los cambios productivos en el estado posesivo, modificaciones de extensión, lindes o cultivos*”, (artículo 10, del real decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del catastro inmobiliario). En cualquier caso, hay zonas) concretamente una zona bastante amplia en el Término Municipal de San Sebastián de los Reyes, donde los límites de la autovía no están definidos en catastro, y tampoco la titularidad, con lo que se han dibujado de manera muy aproximada siguiendo la ortofoto del PNOA máxima actualidad.

De carácter interno:

- Cartografía
- Trazado

19.4. NORMATIVA

- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y su Reglamento, R.D. 26 de abril 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Real Decreto Ley 6/2010 de 9 de abril de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo para la capitalización de rentas en suelo rural.
- Nota de Servicio 2/2012. Guía sobre la Tramitación de Expedientes de Información Oficial y Pública de los Estudios de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- Recomendaciones para la redacción de los estudios de carreteras 1983. Dirección General de Carreteras.

19.5. METODOLOGÍA EMPLEADA

Se delimitan en este anejo las superficies de terreno a expropiar, 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.

De esta forma se definen las zonas de actuación como sigue:

— Expropiaciones:

Se expropia el pleno dominio de las superficies que constituyan la zona de dominio público, los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

A efectos de cumplir el artículo 29 de la Ley de Carreteras, se toman 2 m a mayores, al no estar en esta fase de redacción del proyecto contempladas las cunetas ya que posteriormente condicionará la arista exterior de la explanación (8 m de zona de dominio público + 1 m de cuneta + 1 m de separación entre el límite del terraplén o desmonte y el borde interior de la cuneta).

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

— Servidumbre:

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

Estas franjas de terreno adicionales a la expropiación tienen una anchura variable, en función de la naturaleza u objeto de la correspondiente servidumbre.

En el presente anteproyecto, se establecen servidumbres derivadas de la reposición de servicios afectados de abastecimiento, saneamiento, alumbrado, electricidad y telefonía.

— Ocupación Temporal:

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.

Dichas franjas de terreno adicionales a la expropiación tienen una anchura variable según las características de la explanación, la naturaleza del terreno y del objeto de la ocupación. Dichas zonas de ocupación temporal se utilizarán, entre otros usos, principalmente para instalaciones de obra, acopios de tierra vegetal, depósitos de materiales y en general para todas cuantas instalaciones o cometidos sean necesarios para la correcta ejecución de las obras contempladas.

En el caso de este proyecto, se definen las zonas de instalaciones auxiliares, que generan una ocupación temporal de la superficie a la que afectan.

Se realiza un estudio de los distintos tipos de terrenos afectados por las alternativas estudiadas atendiendo al uso actual del suelo, dividido por tramos.

Una vez definidos los tipos de usos y aprovechamientos que aparecen en los terrenos incluidos en el área de estudio, se procederá a confeccionar los cuadros explicativos correspondientes, que se desglosarán de acuerdo con el siguiente esquema:

- Tramo del área de estudio.
- Término municipal afectado.
- Uso y aprovechamiento del suelo

19.6. CONJUNTO DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Para delimitar la superficie de expropiación, se ha partido la traza por tipología del uso de los terrenos.

Se han caracterizado los Terrenos de Propiedad Privada, diferenciándolos por los tipos de usos del suelo catastrales (improductivo, labor de secano, labor de regadío, pinar maderable, pastos, monte bajo, árboles de ribera, olivos de secano, viñas de secano, suelo urbano industrial, de ocio, de oficinas, residencial, sin edificar).

Se han adoptado los valores medios para cada tipo de aprovechamiento, comunes a todos los términos municipales afectados teniendo en cuenta los precios medios del entorno de la actuación.

Hay una serie de construcciones que se ha evitado afectar, si bien se verán grabadas por servidumbres de paso o de vuelo ya que se han propuesto por parte de la reposición de servicios afectados. Se adjunta a continuación la localización a lo largo de la traza de las mismas:

- PK 30+100
- PK 31+800 MI
- 31+850 MD
- 33+620 MI
- 34+000MI
- 35+520 MI
- 37+570 MI
- 37+780 MI

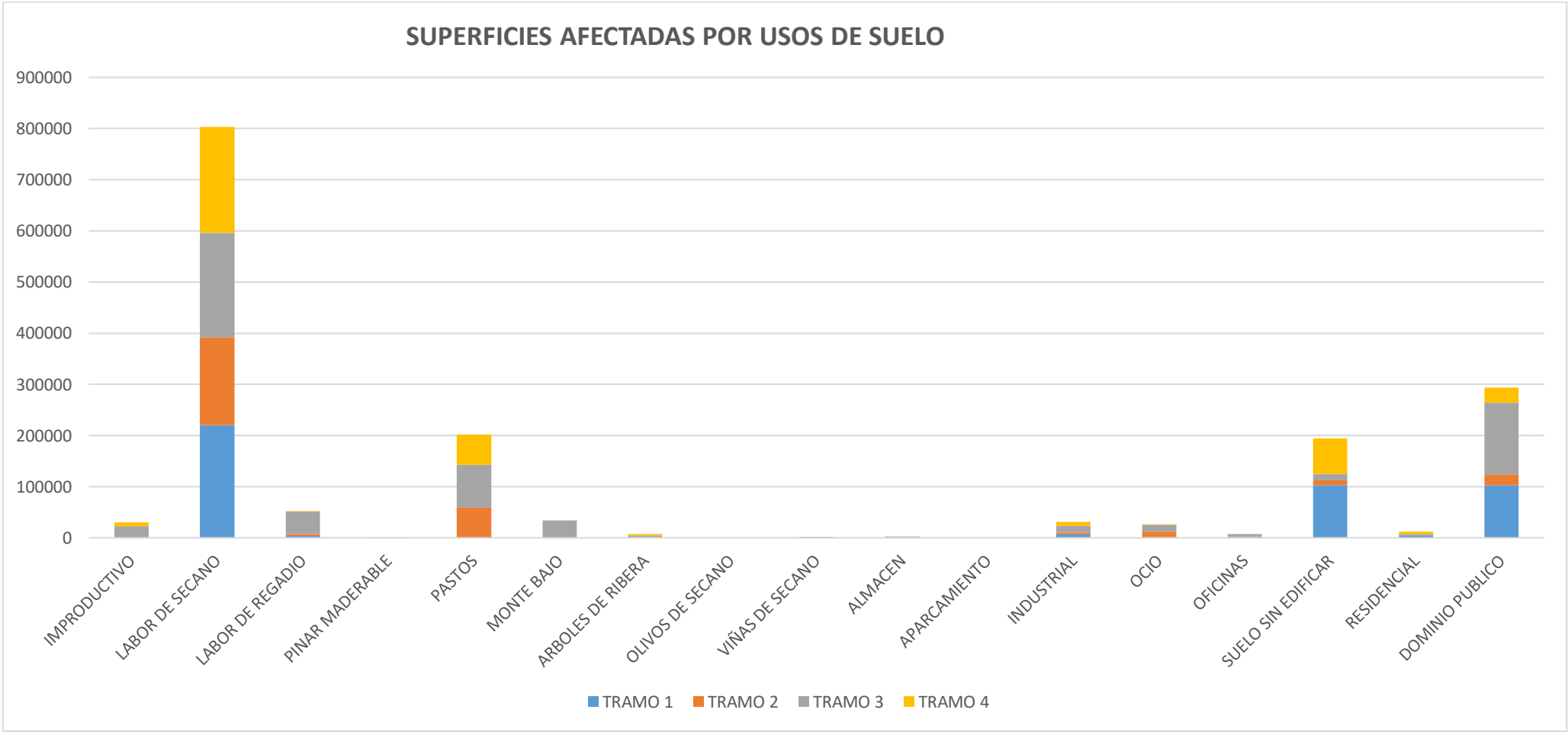
A continuación, se incluyen las superficies ocupadas atendiendo al uso catastral del suelo, de manera que, según los tramos en los que se divide el presente anejo tenemos:

	SUPERFICIE AFECTADA POR TRAMO (m²)		
	EXPROPIACIÓN	SERVIDUMBRE	OCUPACIÓN TEMPORAL
TRAMO 1	211.564	9.582	225.478
TRAMO 2	82.342	10.085	188.994
TRAMO 3	306.749	58.249	216.412
TRAMO 4	189.997	47.295	153.153

SUPERFICIE DE USOS DEL SUELO POR TRAMO (m²)

	IMPRODUCTIVO	LABOR DE SECANO	LABOR DE REGADIO	PINAR MADERABLE	PASTOS	MONTE BAJO	ARBOLES DE RIBERA	VIÑAS DE SECANO	ALMACEN	INDUSTRIAL	OCIO	OFICINAS	SUELO SIN EDIFICAR	RESIDENCIAL	DOMINIO PUBLICO
TRAMO 1	0	219851	3801	0	77	0	0	1800	1559	6426	765	2688	102509	4221	102927
TRAMO 2	923	172007	3927	624	58641	0	488	0	0	3627	10911	0	9379	445	20449
TRAMO 3	21829	203911	43333	0	84164	34191	4140	0	1367	13747	13965	4382	12815	2612	140954
TRAMO 4	7165	207024	1236	0	59165	0	2935	0	0	7333	1197	0	69957	5129	29304

Por último, se añade una gráfica de los usos del suelo por términos municipales, donde, por porcentajes, se observa que dentro de los tipos de uso que existen, el más común, es la labor de secano con casi un 47,23 %, seguido de pastos (11,89 %) y de suelo urbano sin edificar (11,45 %).



19.7. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Al importe total resultante se le añade un 30% (N.S. 4/2010) en concepto de imprevistos, obteniendo los siguientes valores para cada uno de los tramos:

TRAMOS	P.P.K.K.	TÉRMINO MUNICIPAL	TOTAL
TRAMO 1	12 al 20,4	MADRID ALCOBENDAS SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	19.811.198,35 €
TRAMO 2	20,4 al 28	SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	3.733.537,88 €
TRAMO 3	28 al 35,9	SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES COLMENAR VIEJO SAN AGUSTÍN DE GUADALIX	6.582.219,10 €
TRAMO 4	35,9 al 43,5	SAN AGUSTÍN DE GUADALIX EL MOLAR	6.553.940,85 €

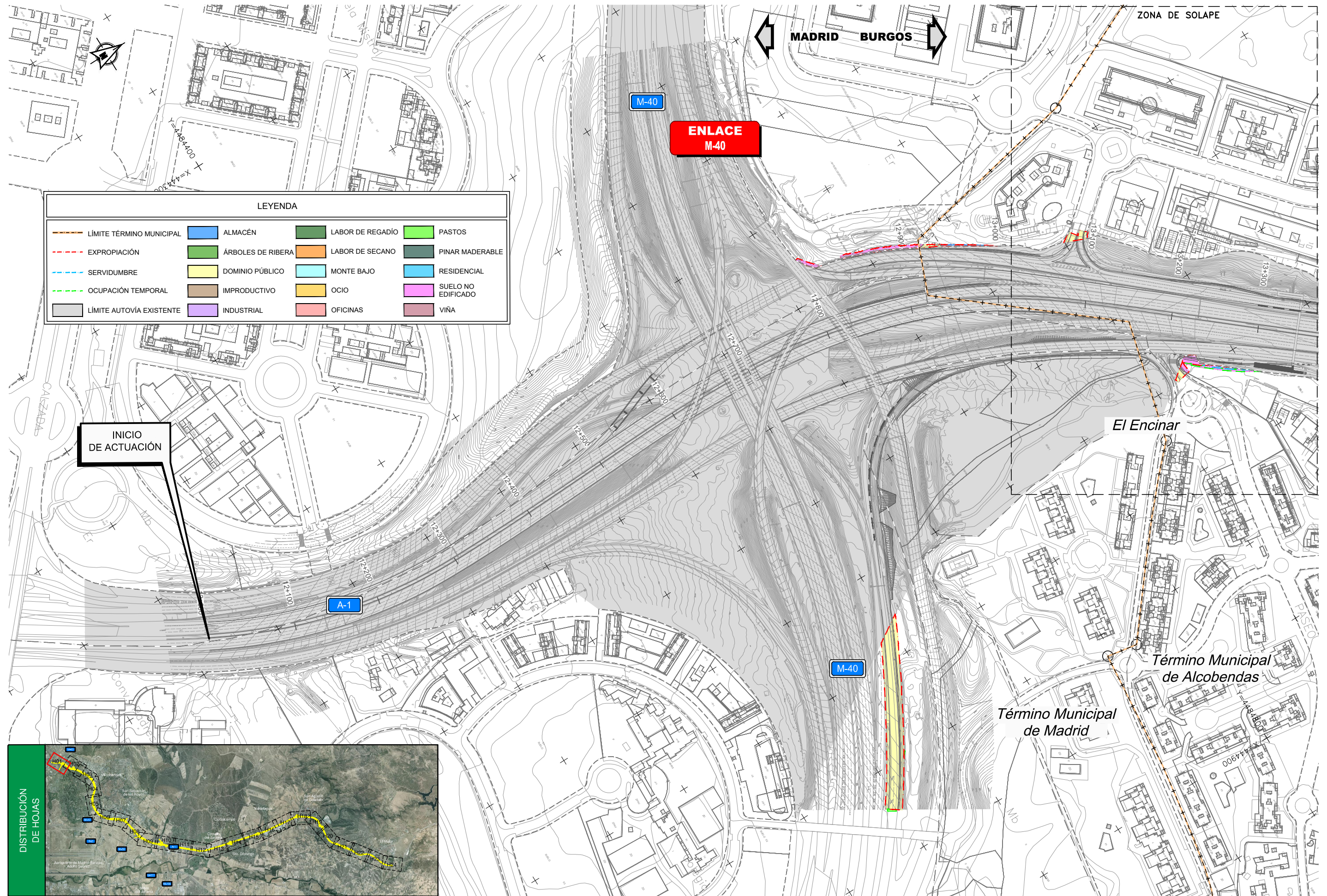
PRESUPUESTO TOTAL					
	TRAMO 1	TRAMO 2	TRAMO 3	TRAMO 4	TOTAL
EXPROPIACIÓN	18.787.509,50	3.412.028,60	5.433.175,00	4.417.791,00	32.050.504,10
SERVIDUMBRE	630.462,00	237.111,60	928.237,50	1.041.853,50	2.837.664,60
OCUPACIÓN TEMPORAL	393.226,85	84.397,68	220.806,60	1.094.296,35	1.792.727,48
					36.680.896,18
30% IMPREVISTOS					11.004.268,85
TOTAL					47.685.165,03 €

POR ÚLTIMO Y MUY ESPECIALMENTE HA DE SIGNIFICARSE DE MODO EXPRESO, QUE LAS CANTIDADES DETERMINADAS ANTERIORMENTE SON EXCLUSIVAMENTE PARA USO Y CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN, Y QUE NECESARIA E INELUDIBLEMENTE HABRÁN 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.

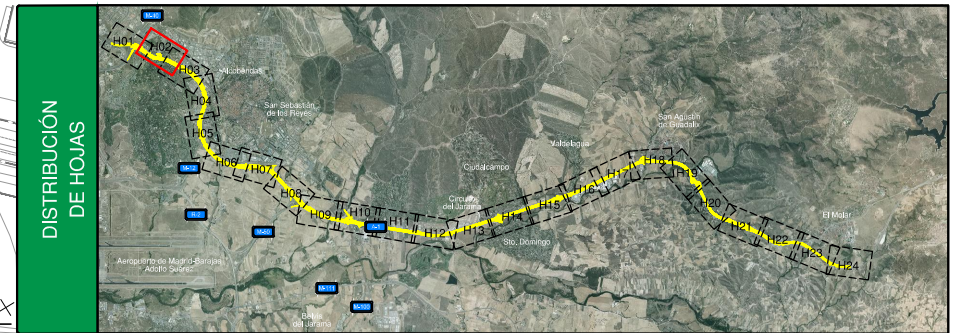
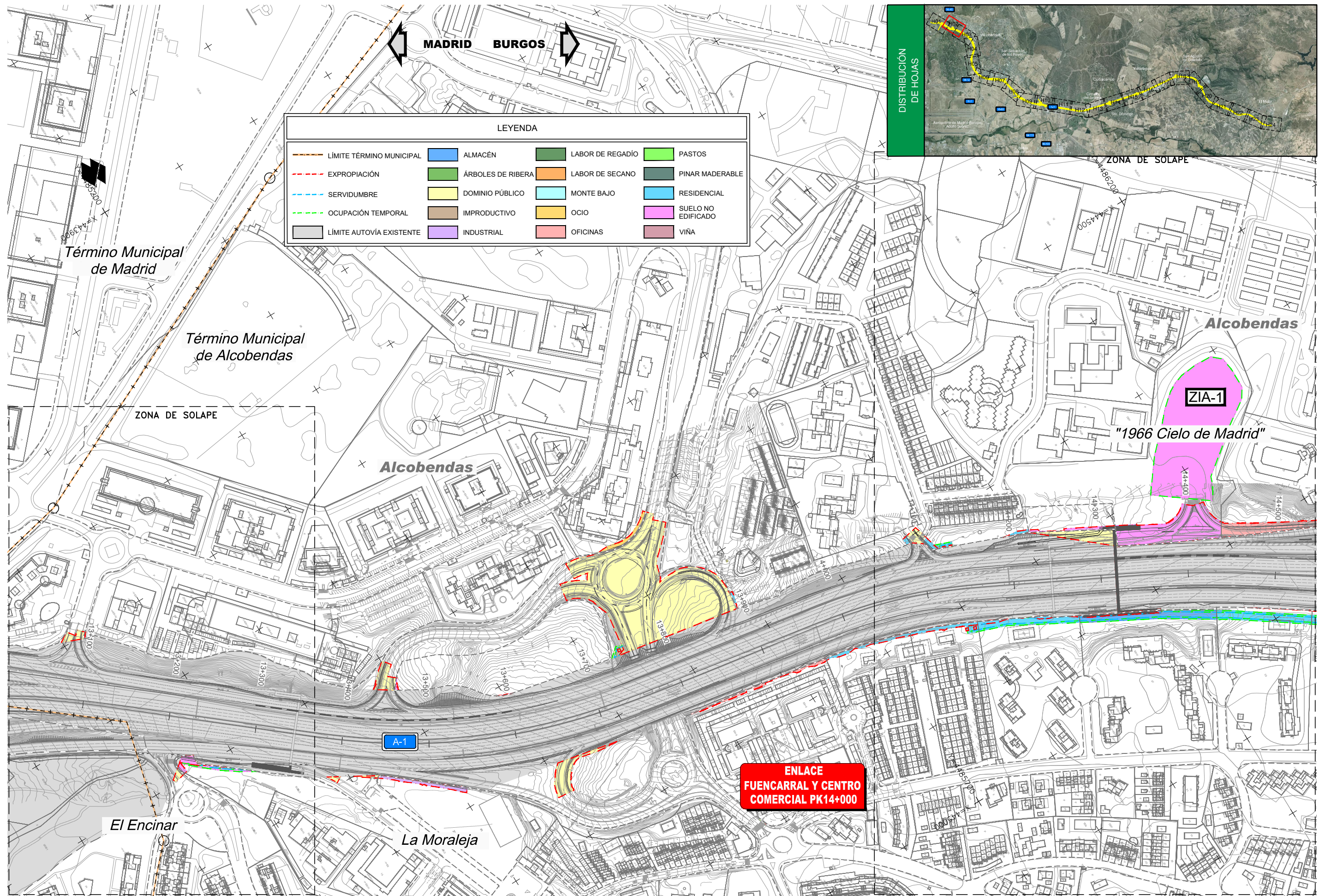
En el siguiente apartado, se presenta, de forma gráfica, la sombra de expropiaciones, de manera que, se puedan ver, los usos del suelo que se ven afectados en cada caso.

19.8. PLANOS DE EXPROPIACIONES

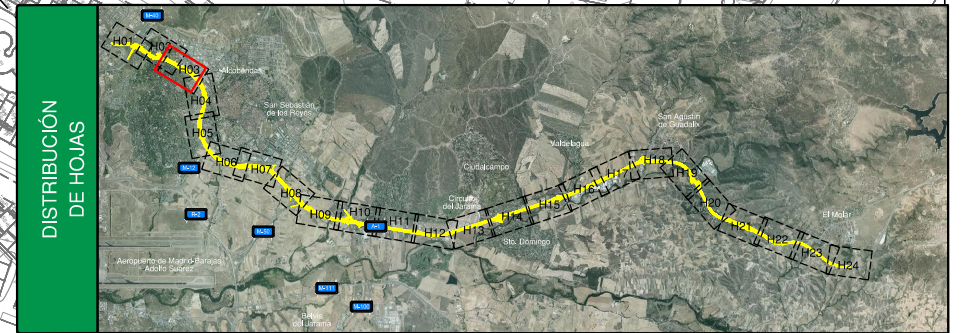
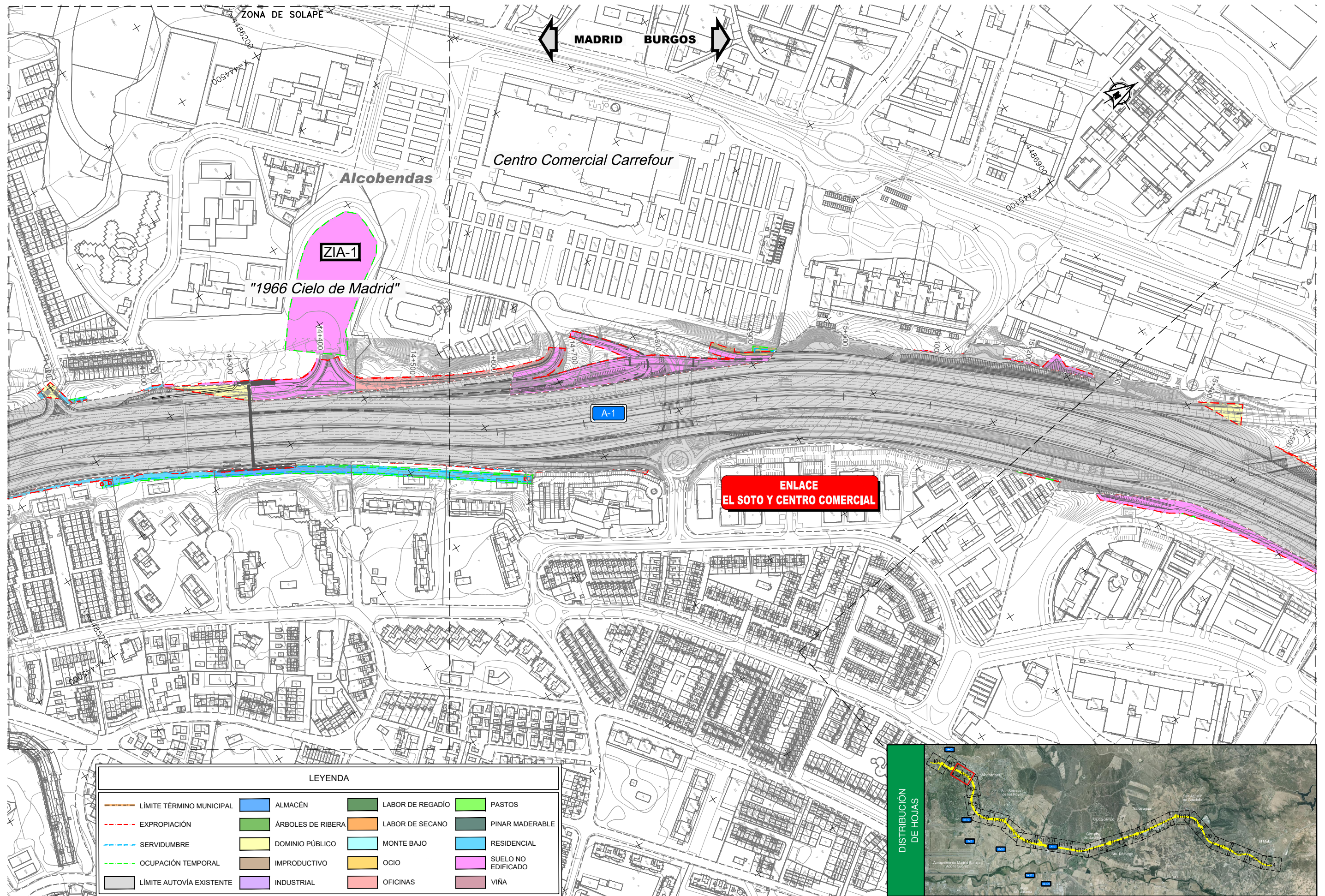
P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anejos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg



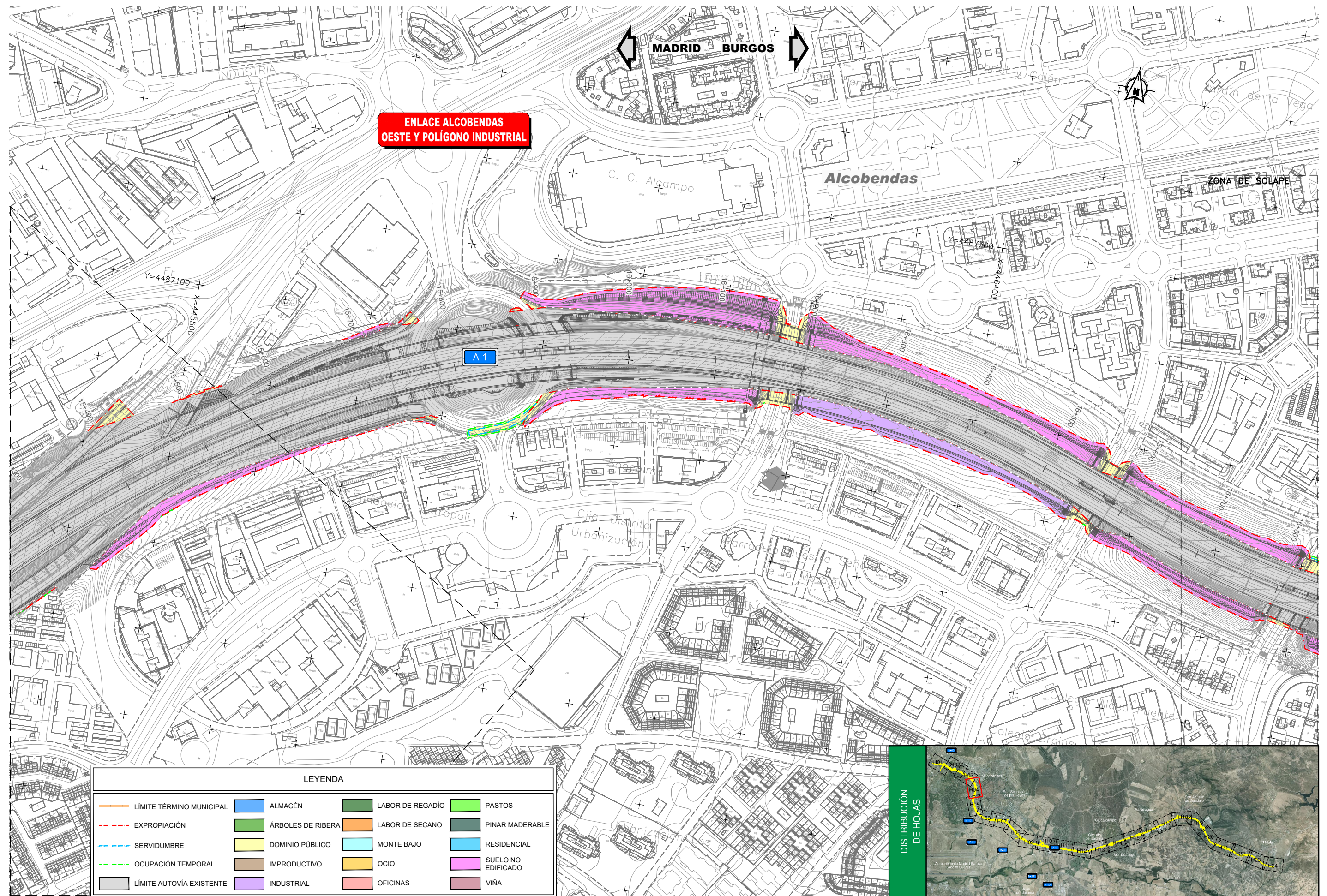
P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anejos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg



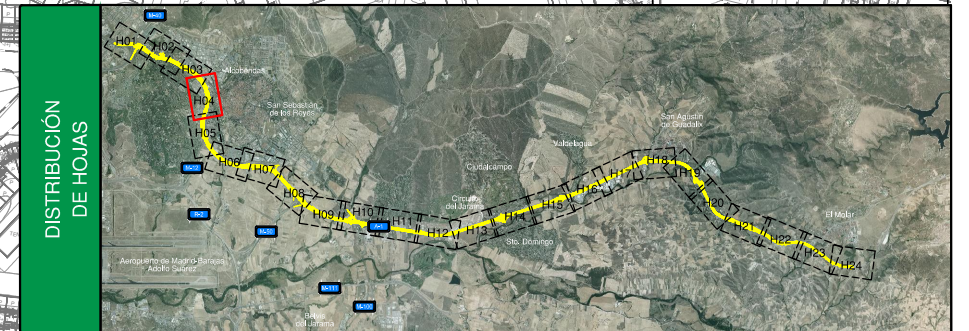
P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anejos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg



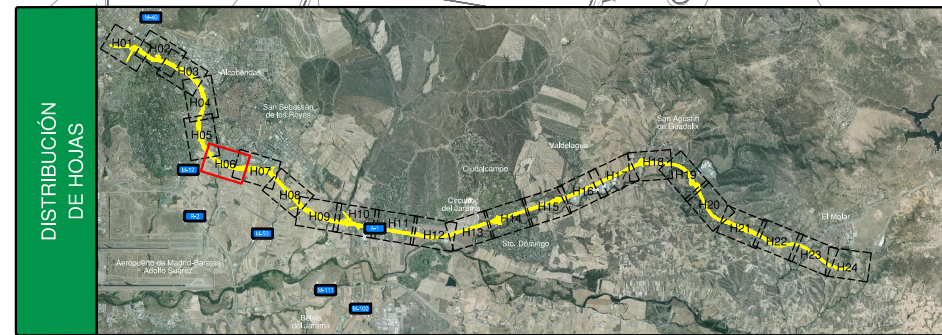
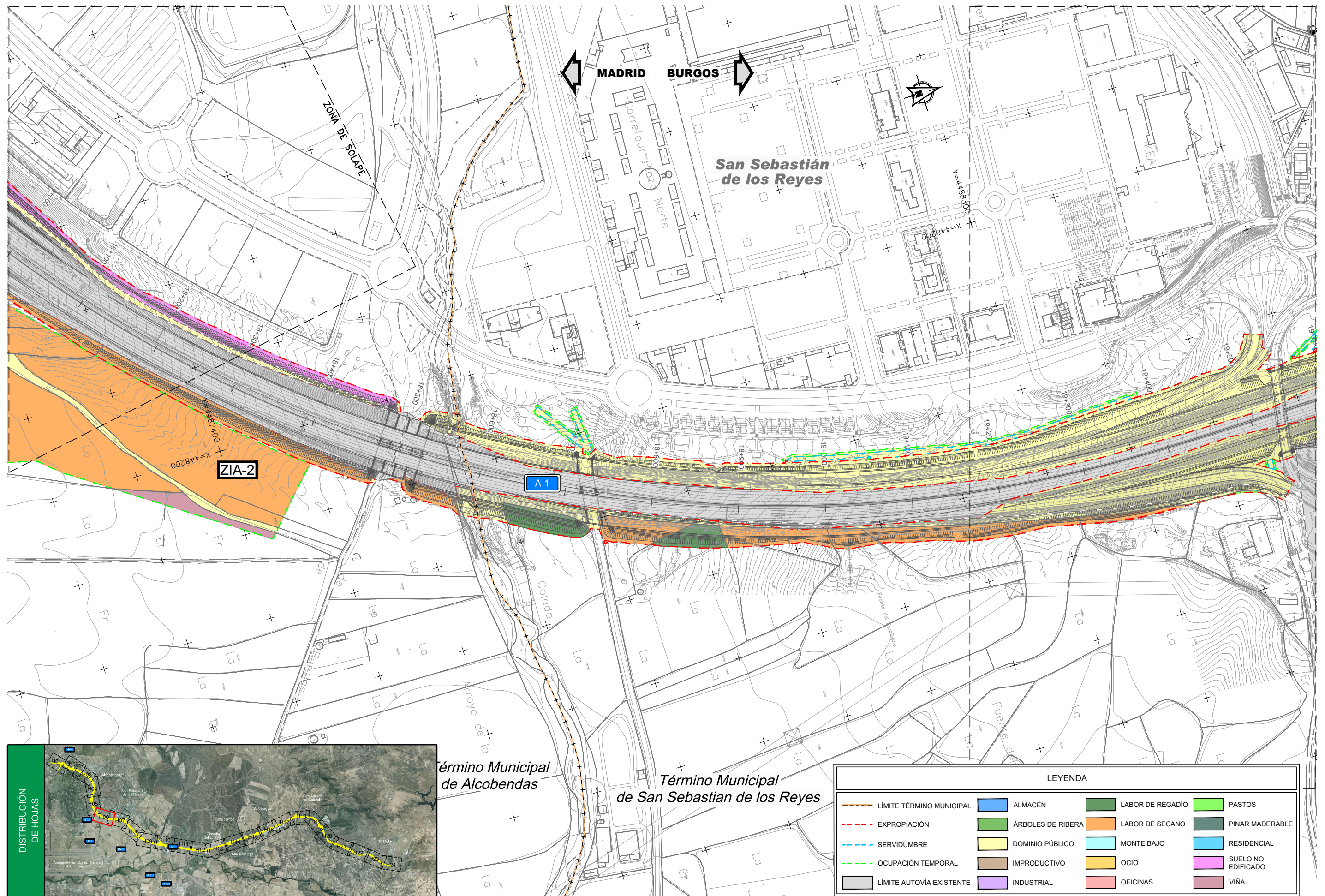
P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anejos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg



LEYENDA			
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL		ALMACÉN
	EXPROPIACIÓN		ÁRBOLES DE RIBERA
	SERVIDUMBRE		DOMINIO PÚBLICO
	OCCUPACIÓN TEMPORAL		IMPRODUCTIVO
	LÍMITE AUTOVÍA EXISTENTE		INDUSTRIAL
	LABOR DE REGADÍO		MONTE BAJO
	PASTOS		LABOR DE SECANO
	PINAR MADERABLE		OCIO
	RESIDENCIAL		SUELO NO EDIFICADO
	SUELO NO EDIFICADO		OFICINAS
	SUELO NO EDIFICADO		VIÑA

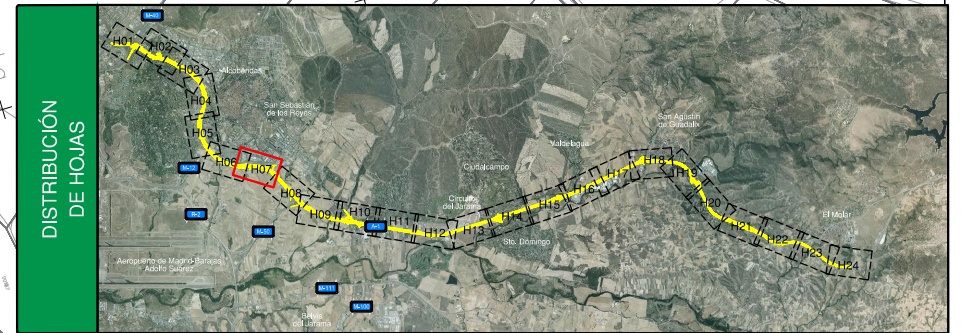
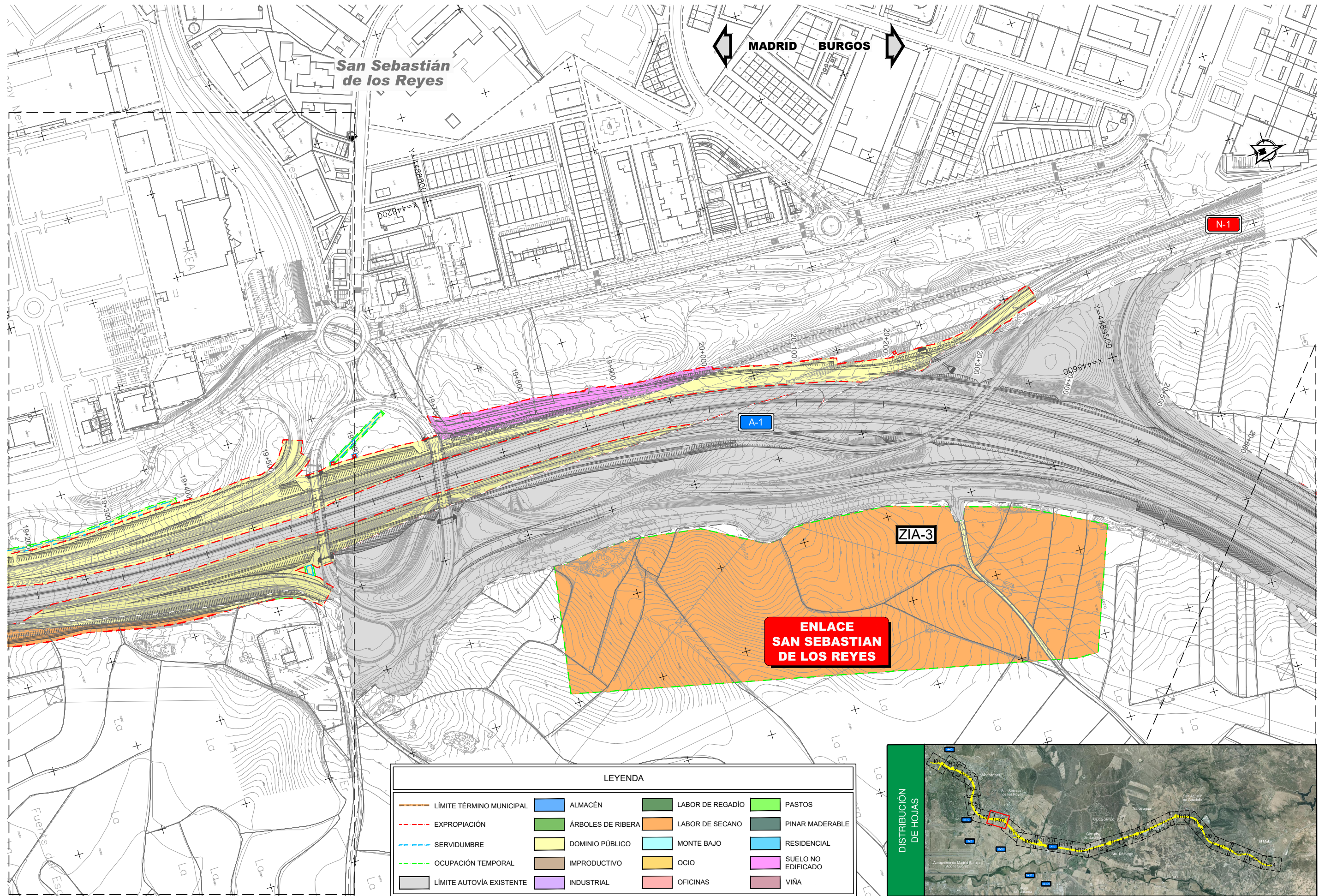


P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anejos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg

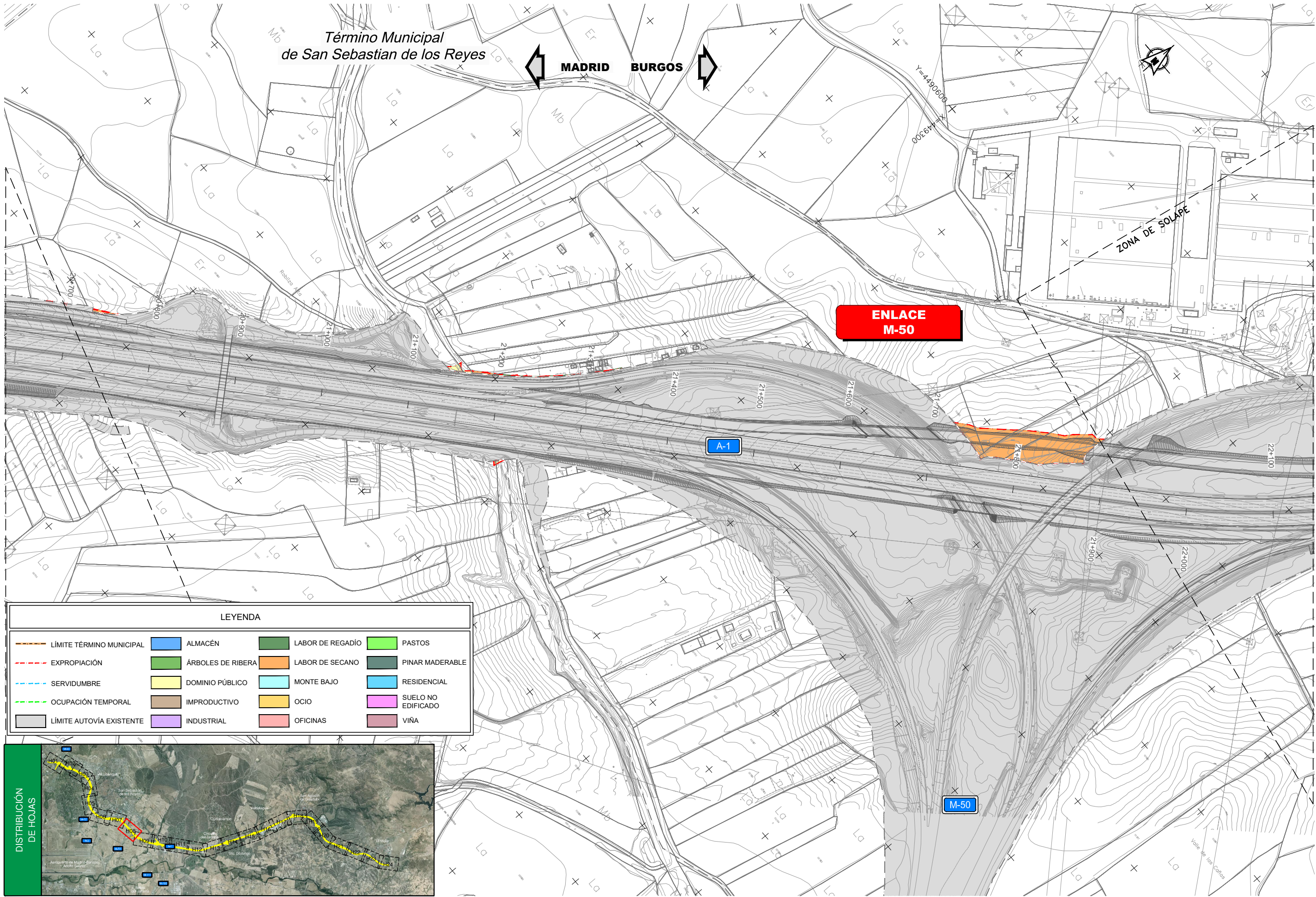


LEYENDA			
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL		ALMACÉN
	EXPROPIACIÓN		ÁRBOLES DE RIBERA
	SERVIDUMBRE		DOMINIO PÚBLICO
	OCUPACIÓN TEMPORAL		IMPRODUCTIVO
	LÍMITE AUTOVÍA EXISTENTE		INDUSTRIAL
	LABOR DE REGADÍO		MONTE BAJO
	LABOR DE SECANO		OCIO
	PASTOS		OFICINAS
	PINAR MADERABLE		SUELO NO EDIFICADO
	RESIDENCIAL		VIÑA

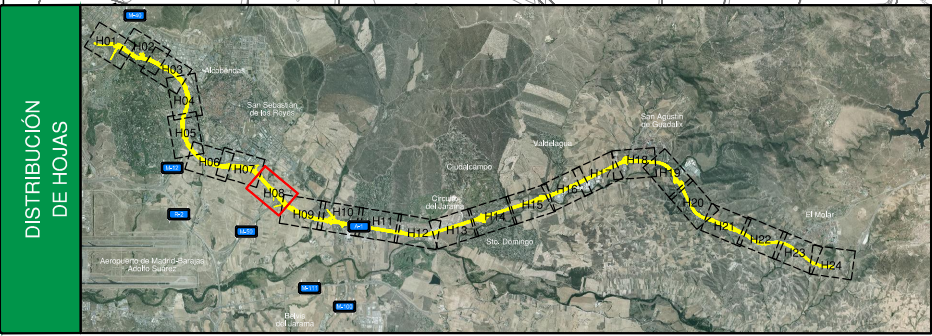
P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03_Antep2020-REV\01_Anejos\19_Expropiaciones\A1901H24.dwg



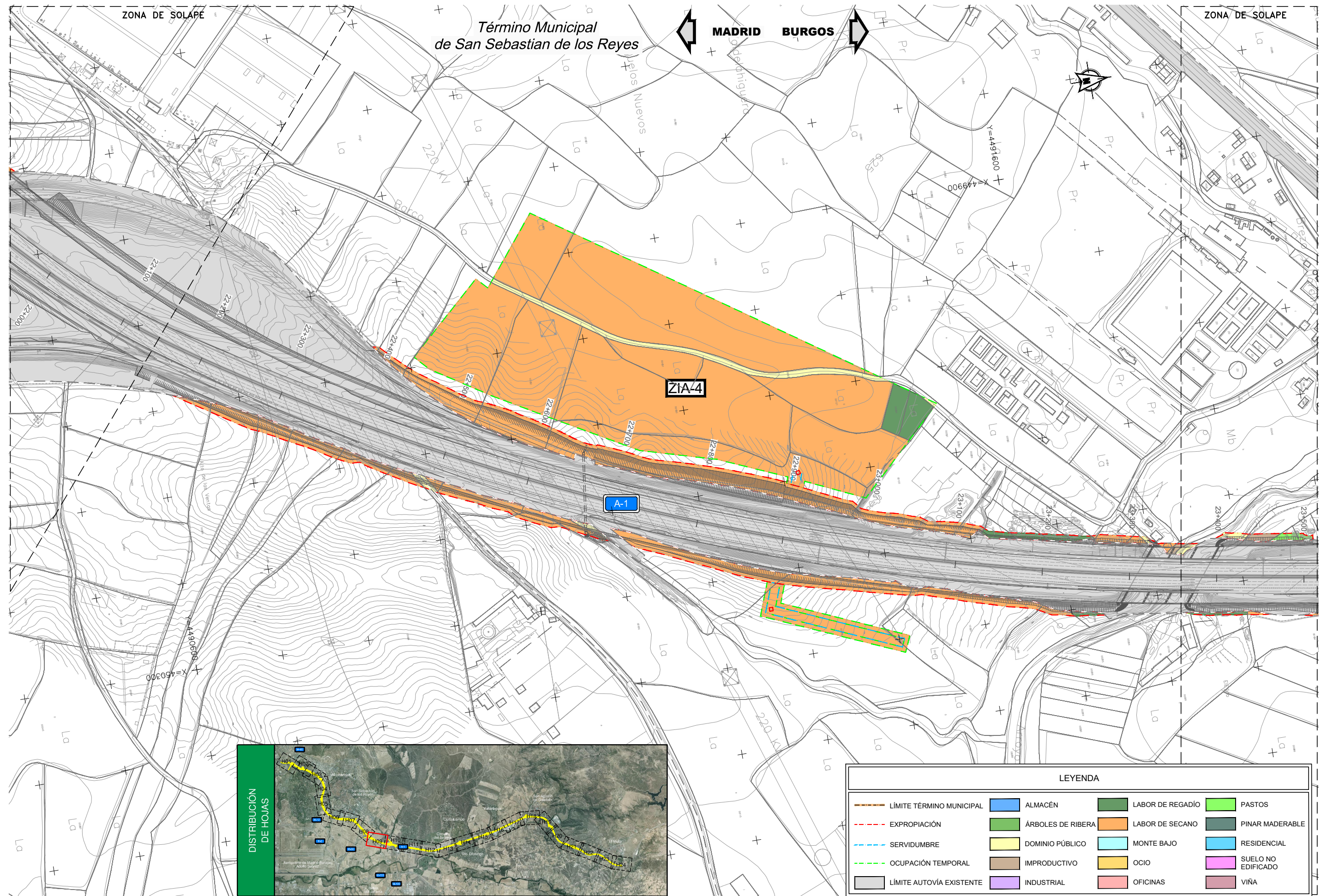
P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anejos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg



LEYENDA			
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL		ALMACÉN
	EXPROPIACIÓN		ÁRBOLES DE RIBERA
	SERVIDUMBRE		LABOR DE SECANO
	OCUPACIÓN TEMPORAL		PASTOS
	LÍMITE AUTOVÍA EXISTENTE		PINAR MADERABLE
			DOMINIO PÚBLICO
			MONTE BAJO
			IMPRODUCTIVO
			OCIO
			INDUSTRIAL
			OFICINAS
			VIÑA
			RESIDENCIAL
			SUELO NO EDIFICADO

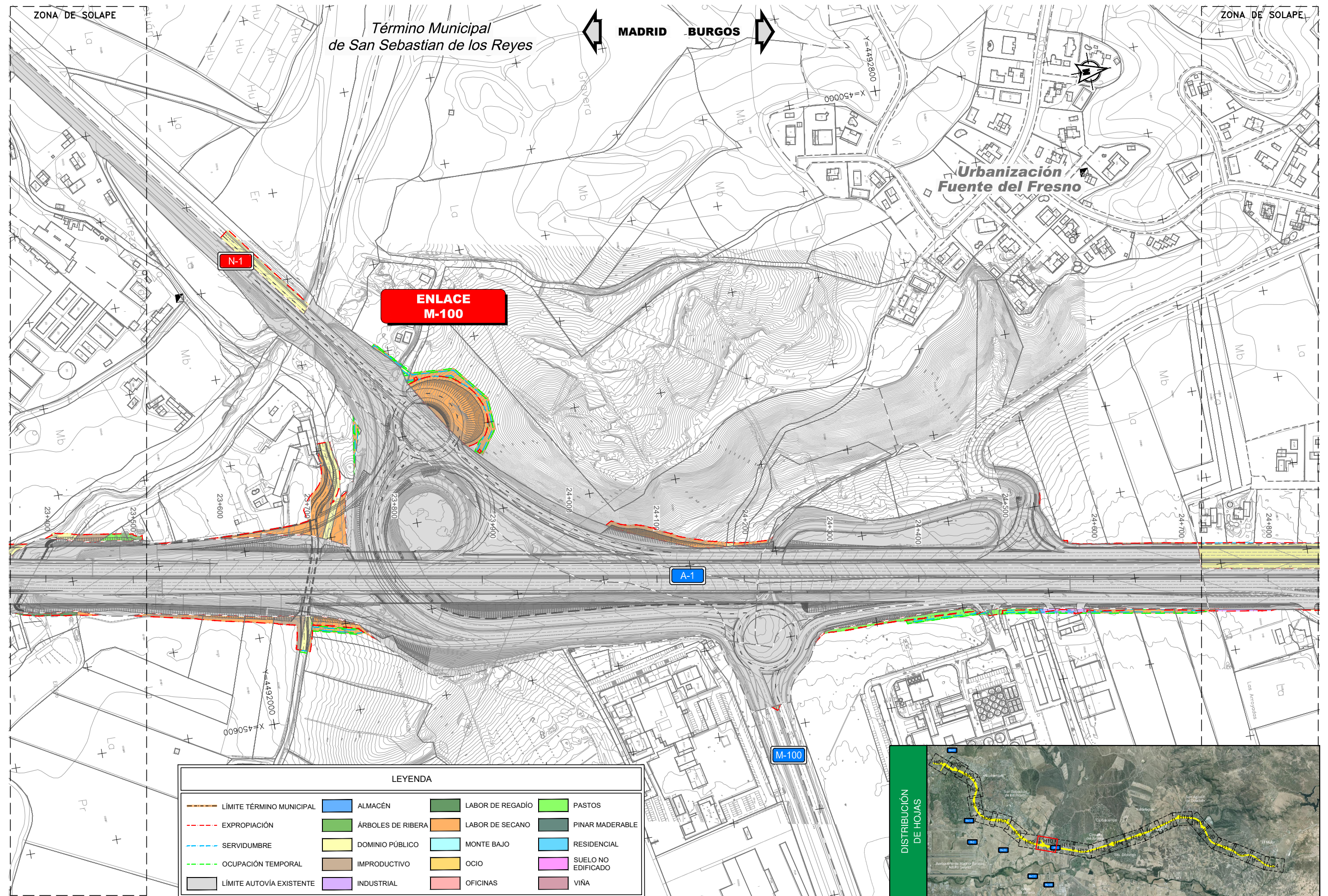


P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03_Antep2020-REV\01_Anejos\19_Expropiaciones\A1901H24.dwg

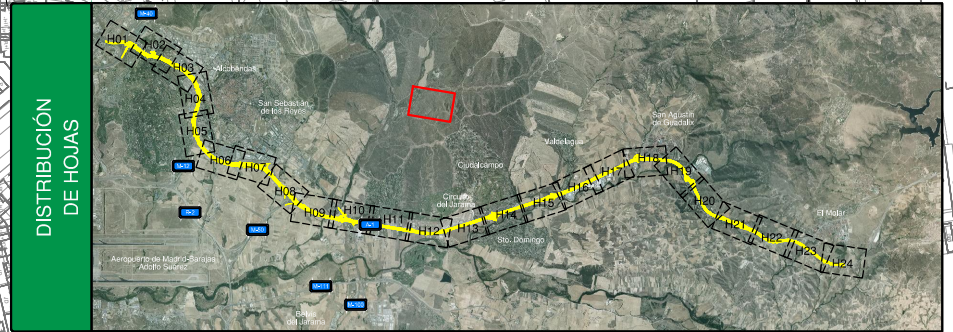
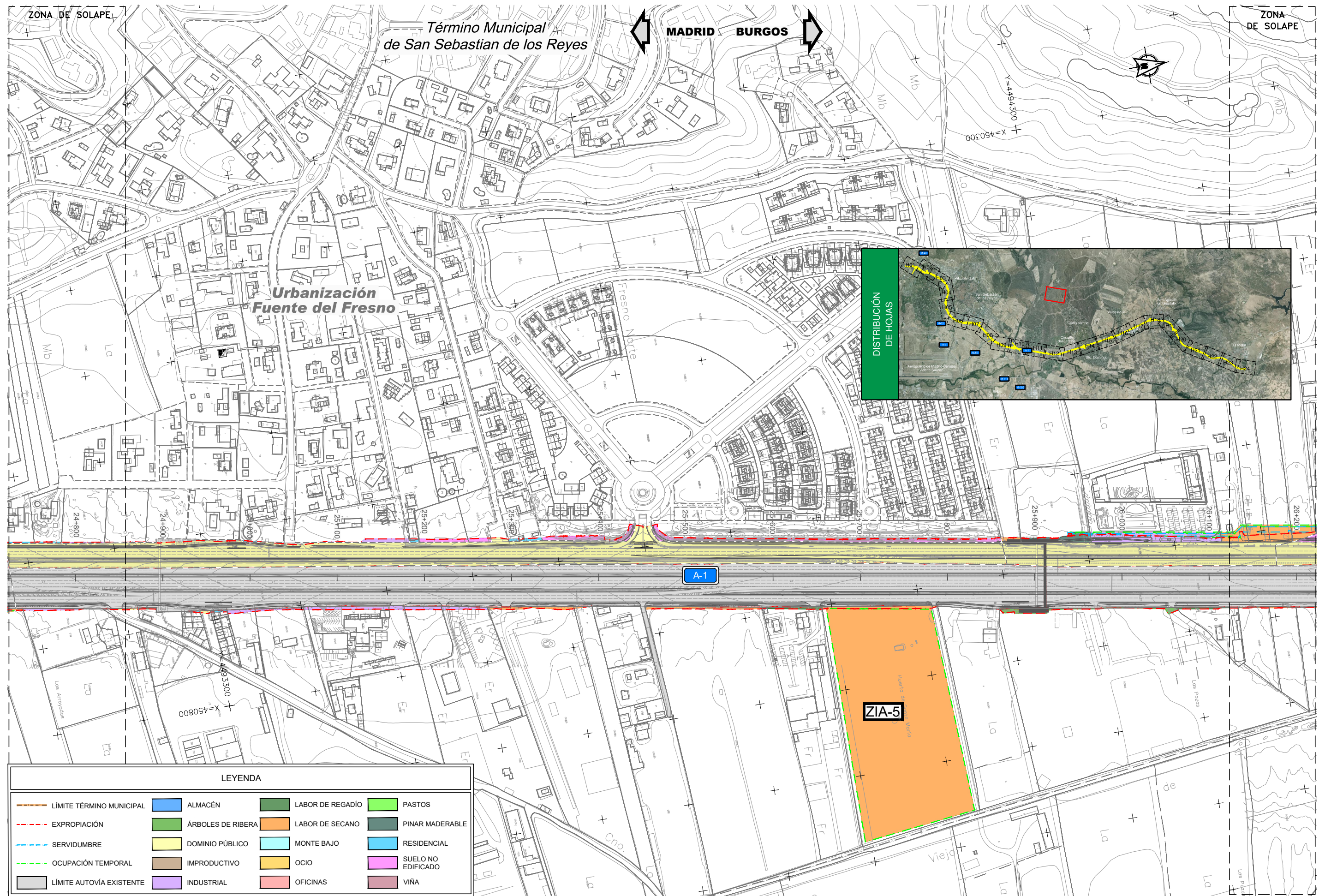


LEYENDA			
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL		ALMACÉN
	EXPROPIACIÓN		ÁRBOLES DE RIBERA
	SERVIDUMBRE		DOMINIO PÚBLICO
	OCCUPACIÓN TEMPORAL		IMPRODUCTIVO
	LÍMITE AUTOVÍA EXISTENTE		INDUSTRIAL
	LABOR DE REGADÍO		MONTE BAJO
	PASTOS		LABOR DE SECANO
	PINAR MADERABLE		OCIO
	RESIDENCIAL		SUELO NO EDIFICADO
	SUELO NO EDIFICADO		OFICINAS
	VIÑA		

P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anexos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg

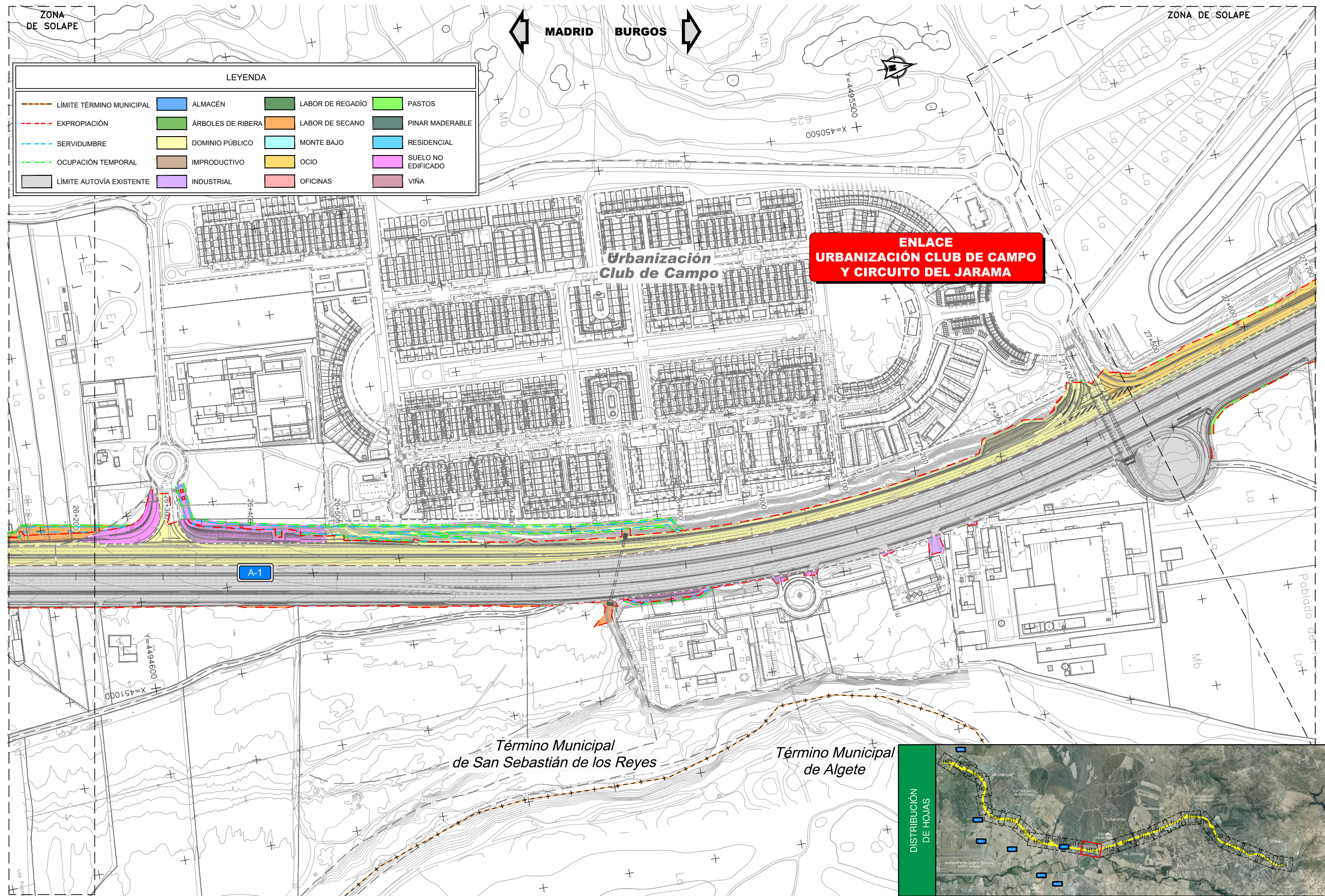


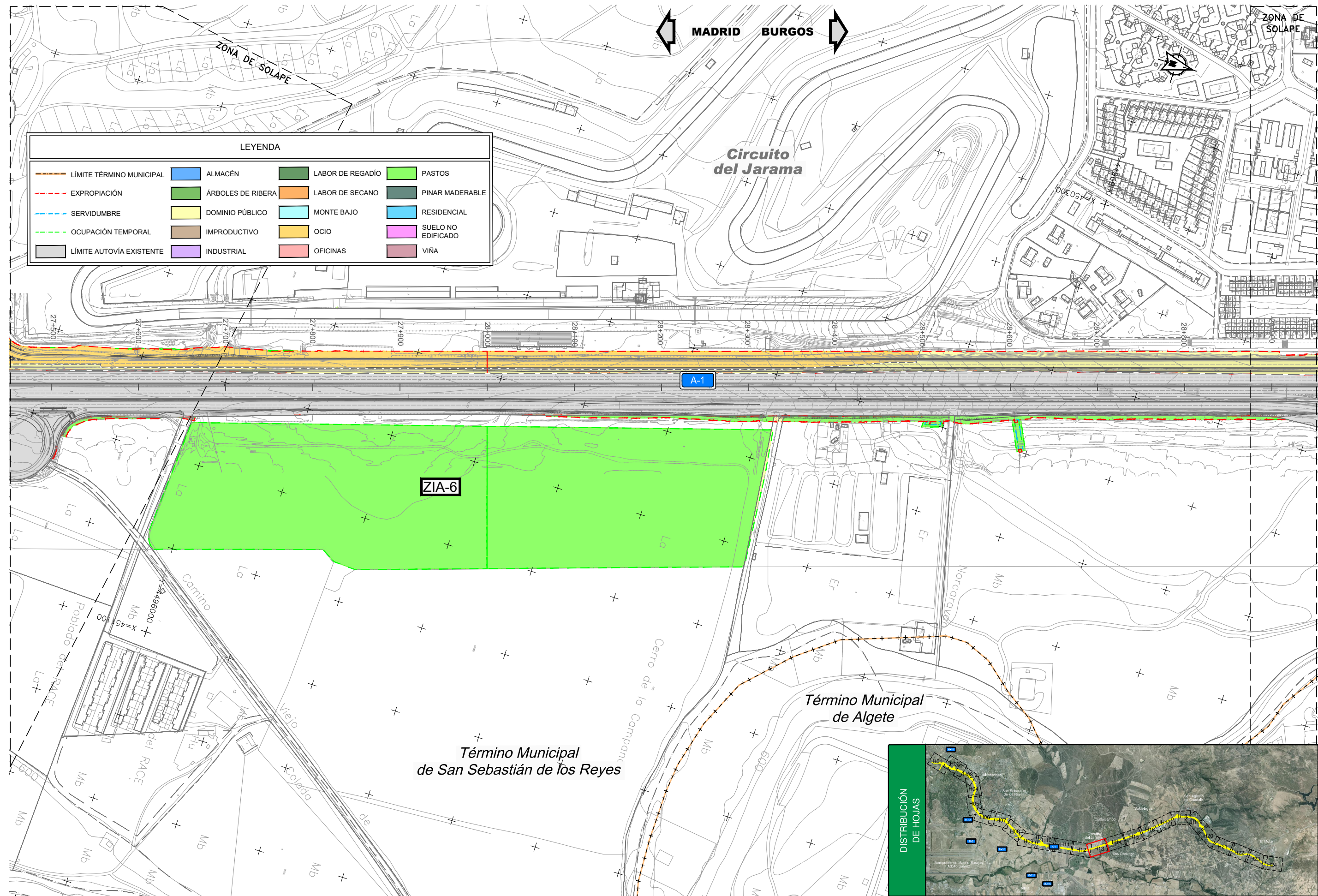
P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anexos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg



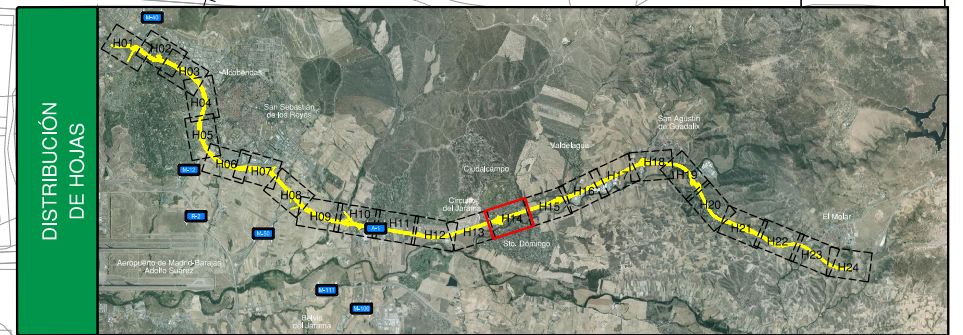
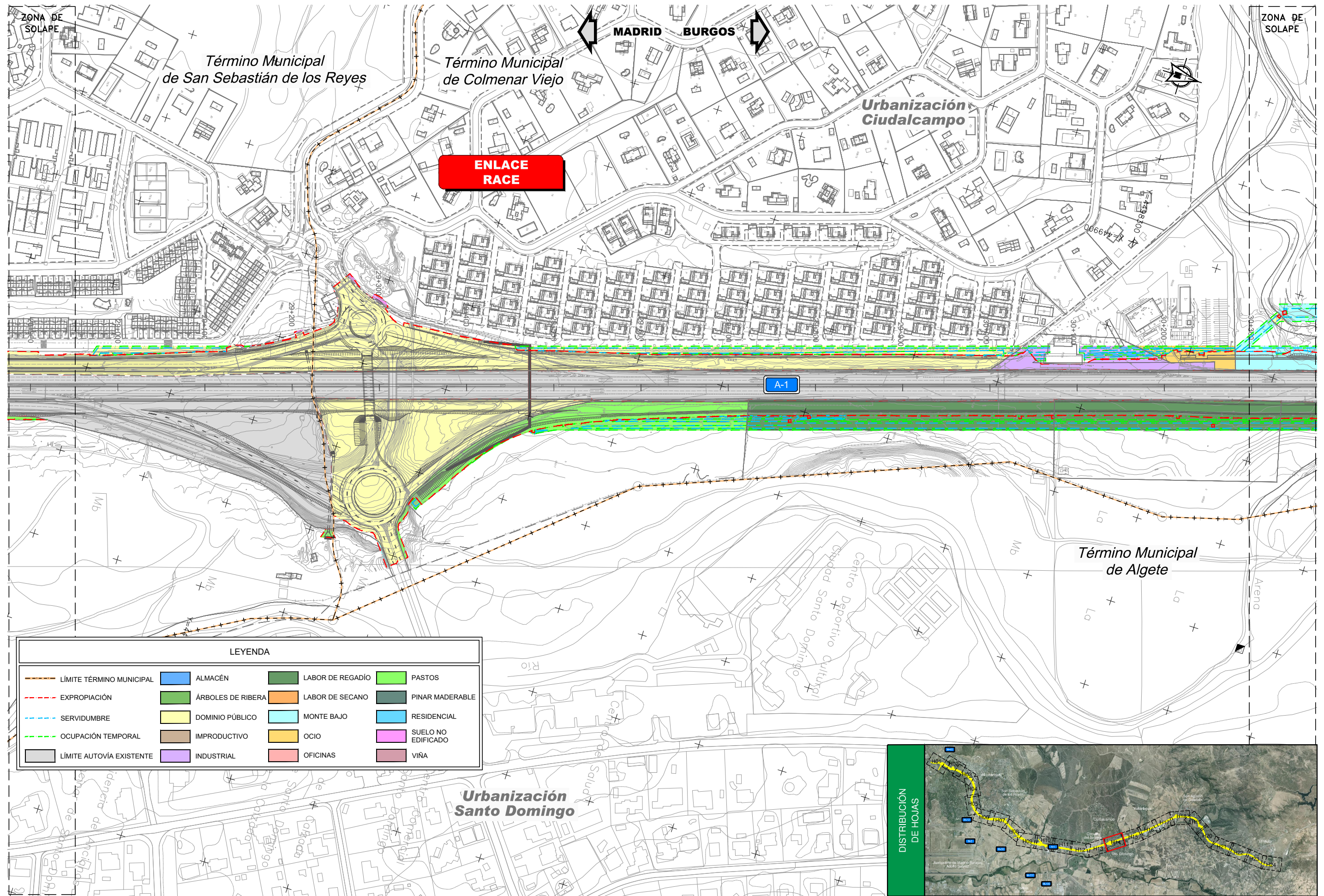
LEYENDA			
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL		ALMACÉN
	EXPROPIACIÓN		LABOR DE REGADÍO
	SERVIDUMBRE		LABOR DE SECANO
	OCUPACIÓN TEMPORAL		MONTE BAJO
	LÍMITE AUTOVÍA EXISTENTE		DOMINIO PÚBLICO
	IMPRODUCTIVO		PASTOS
	INDUSTRIAL		SUELO NO EDIFICADO
	OFICINAS		PINAR MADERABLE
	VIÑA		RESIDENCIAL

P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anexos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg

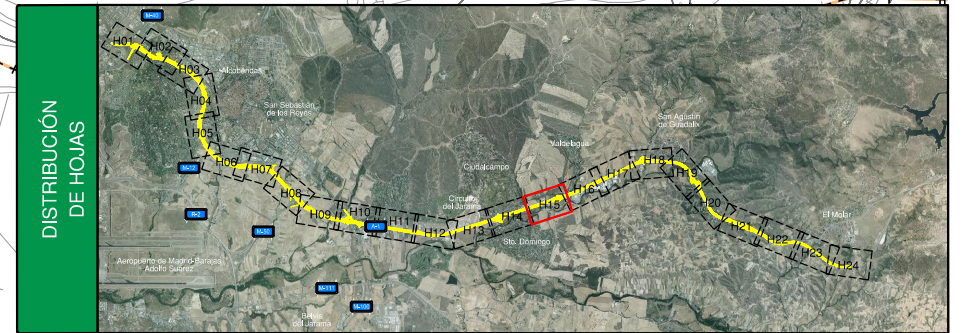
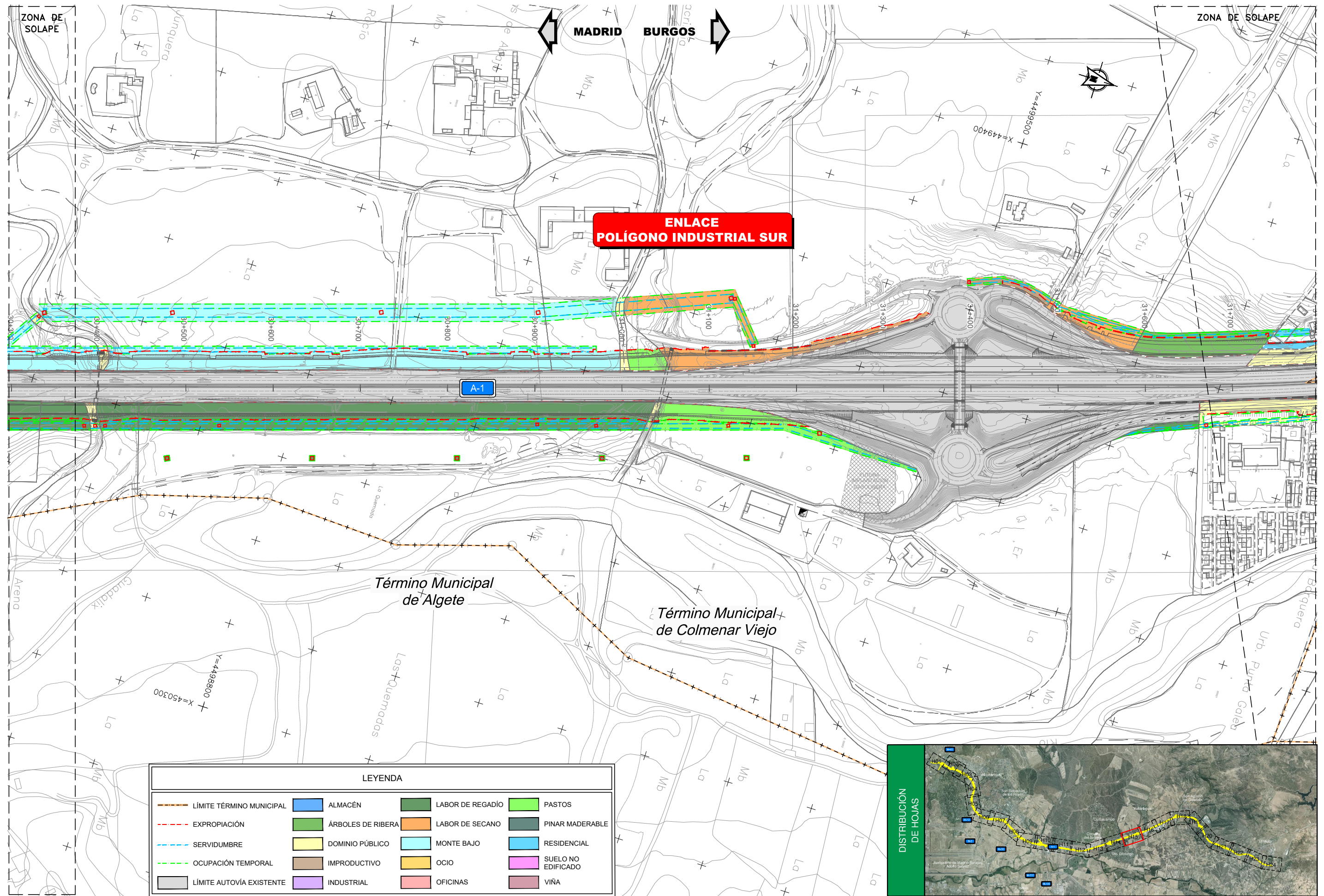




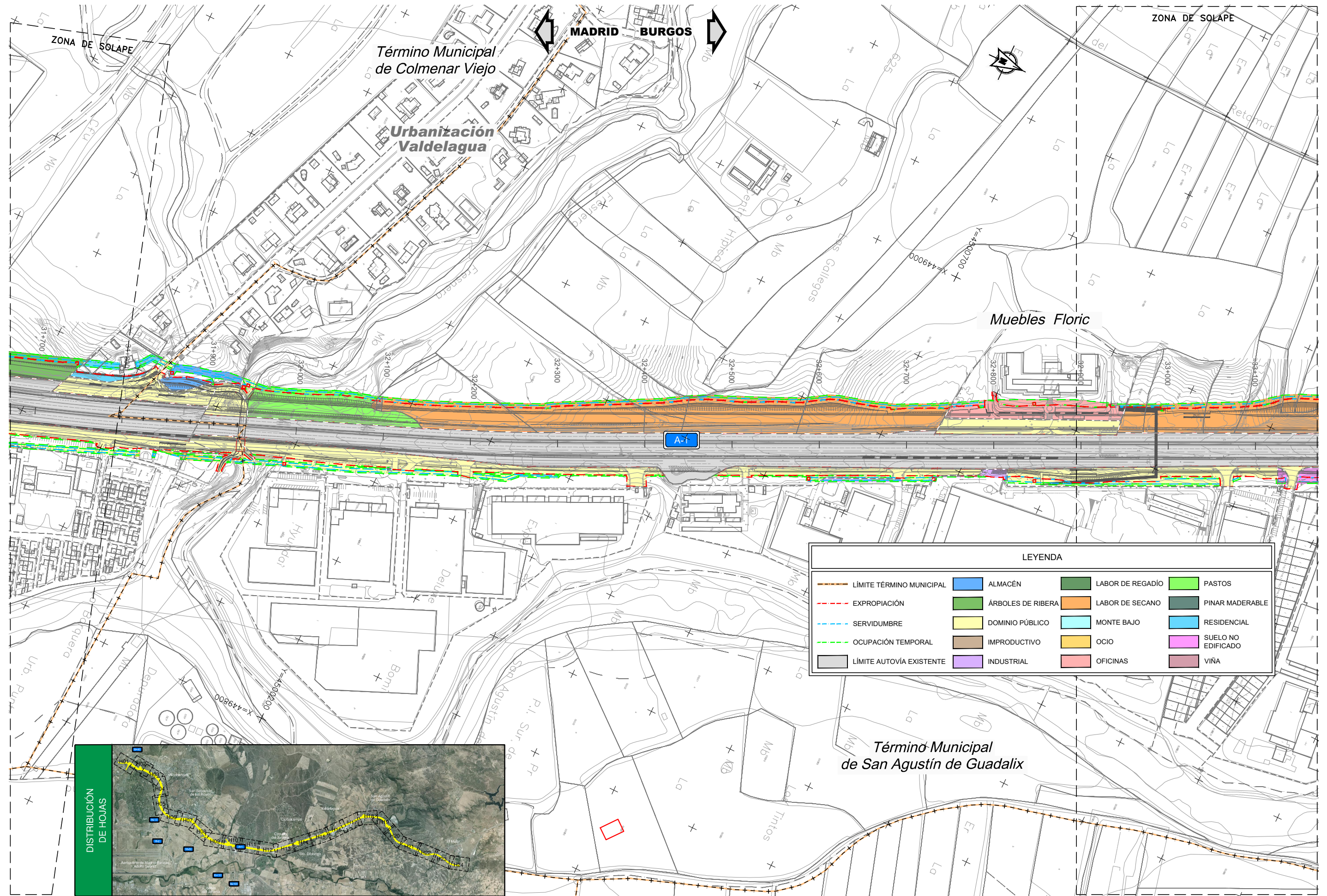
P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anejos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg



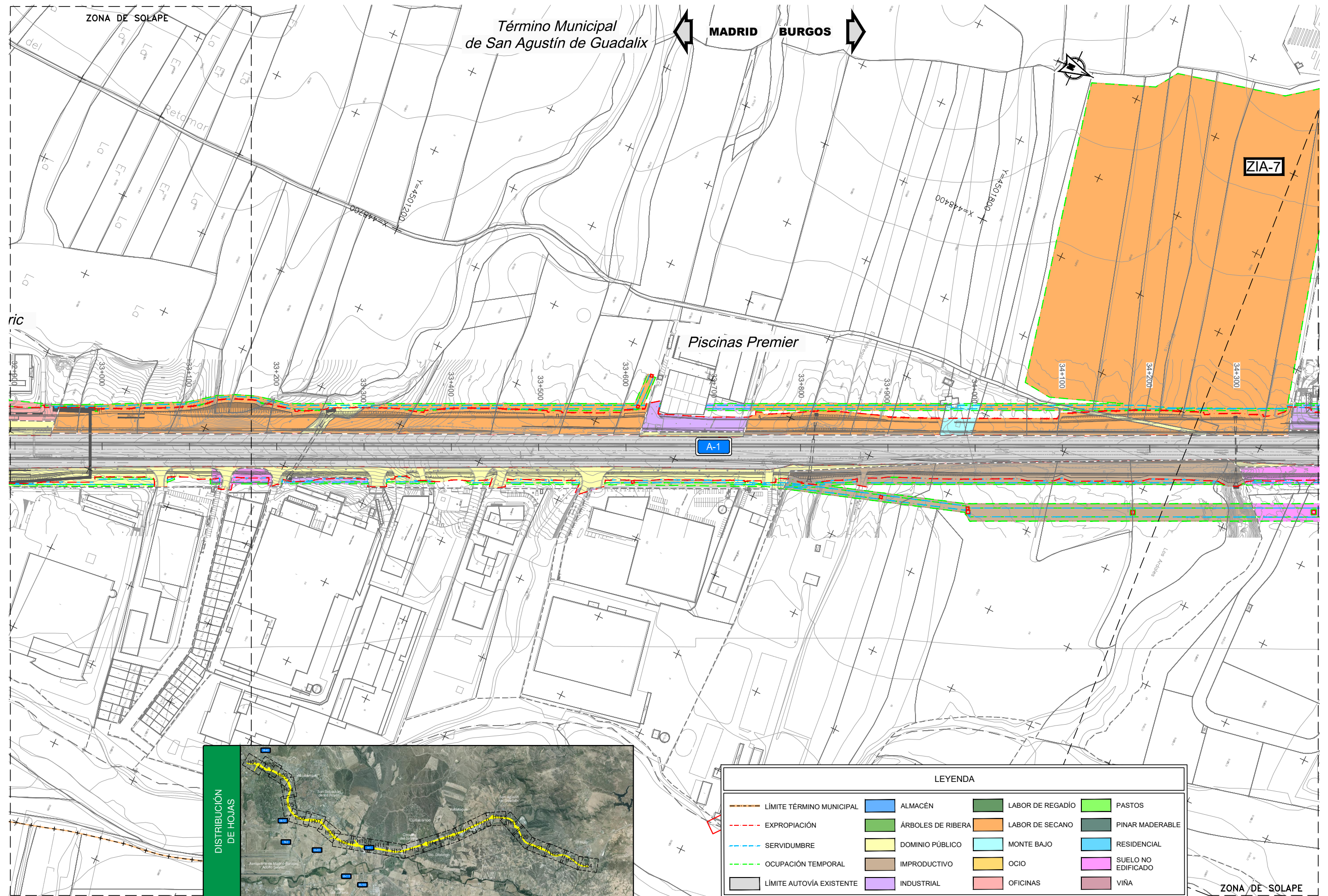
P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anexos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg



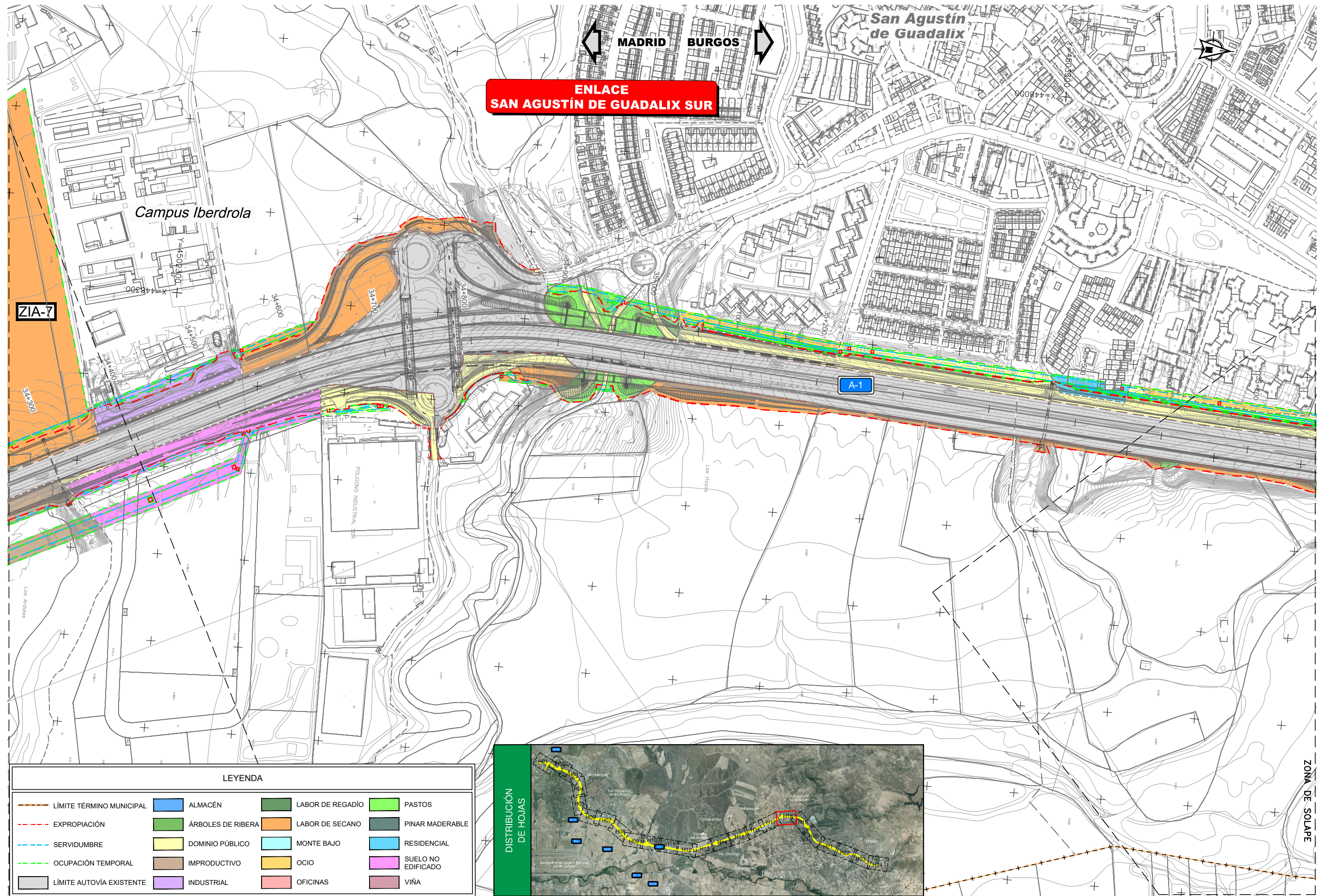
P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anejos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg



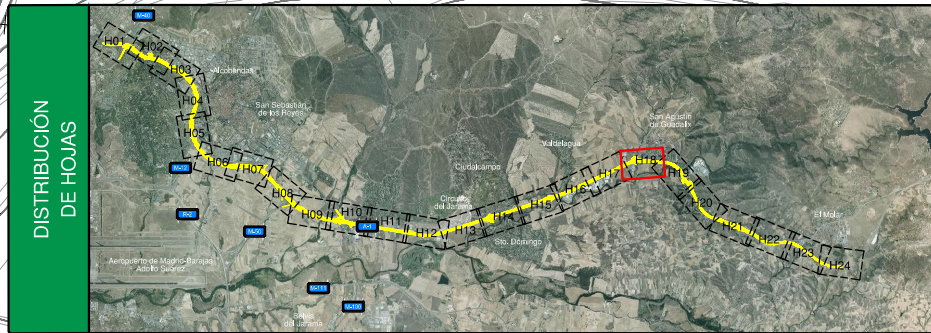
P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anejos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg



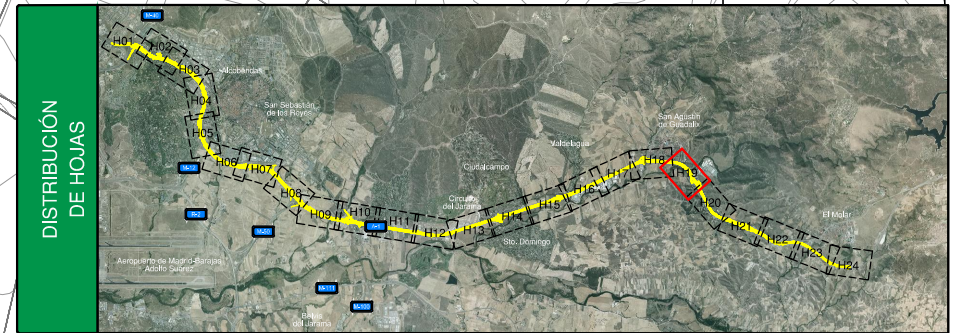
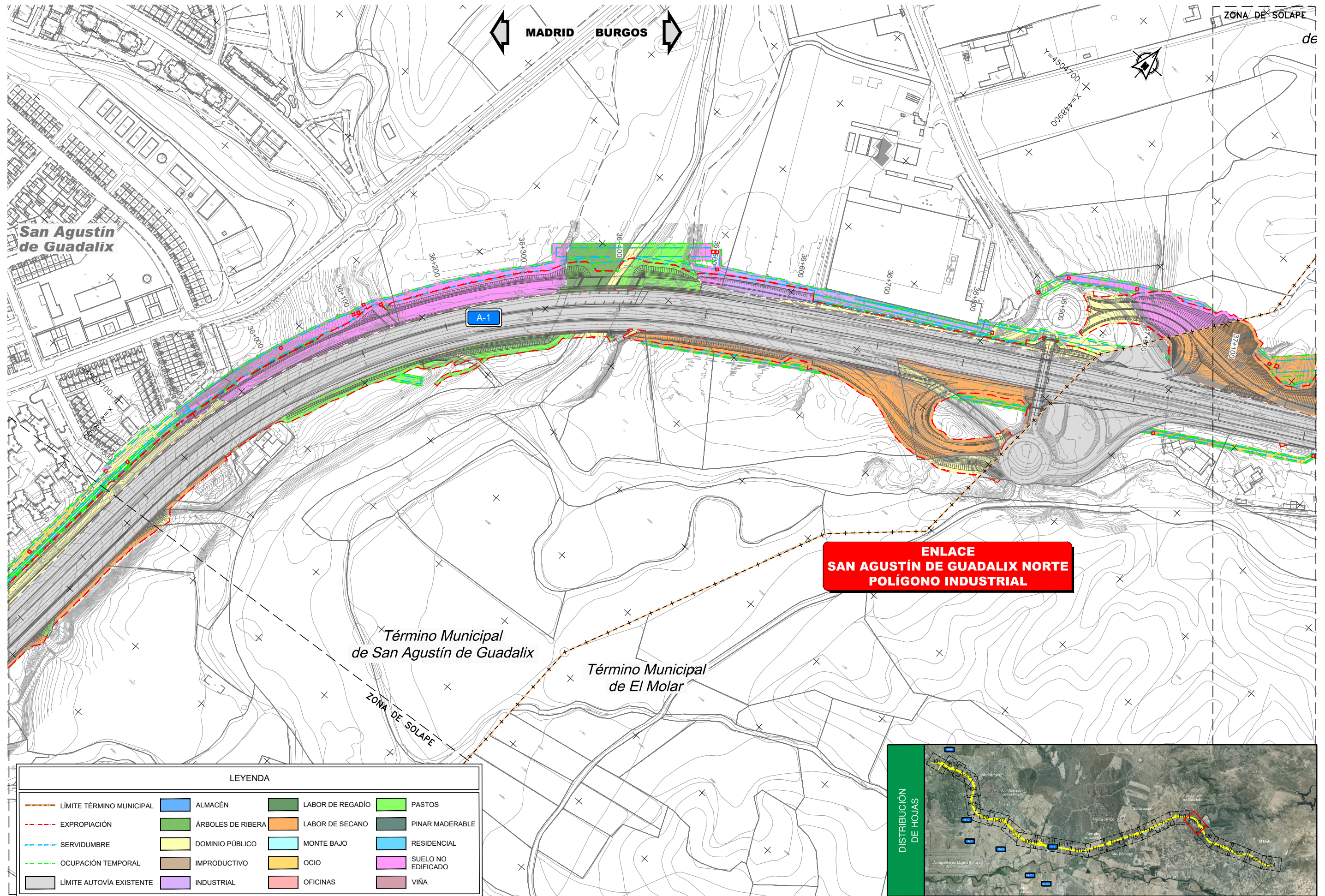
P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anejos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg



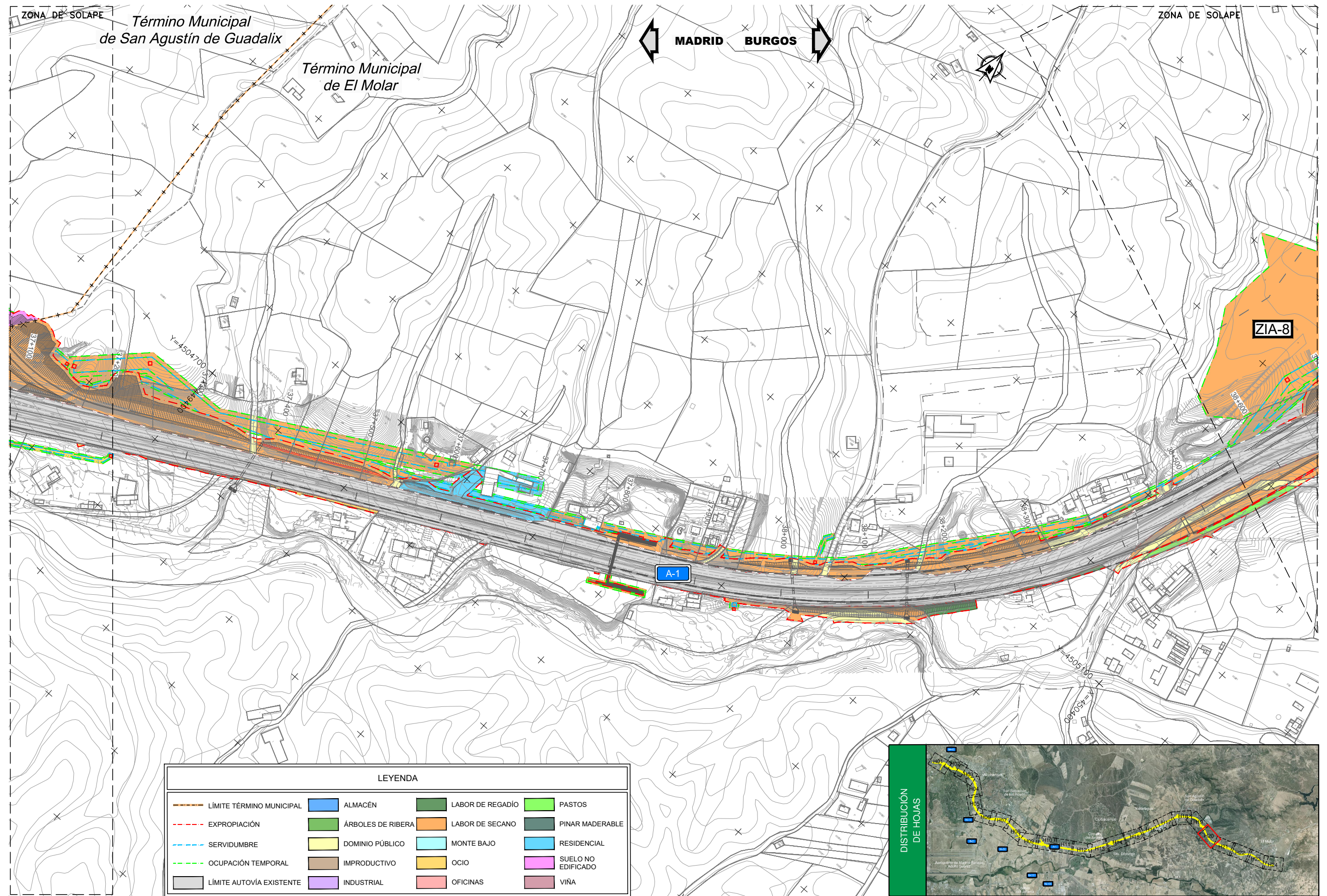
LEYENDA			
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL		ALMACÉN
	EXPROPIACIÓN		ÁRBOLES DE RIBERA
	SERVIDUMBRE		LABOR DE SECANO
	OCUPACIÓN TEMPORAL		MONTE BAJO
	LÍMITE AUTOVÍA EXISTENTE		DOMINIO PÚBLICO
			IMPRODUCTIVO
			OCIO
			INDUSTRIAL
			OFICINAS
			PASTOS
			PINAR MADERABLE
			RESIDENCIAL
			SUELO NO EDIFICADO
			VIÑA



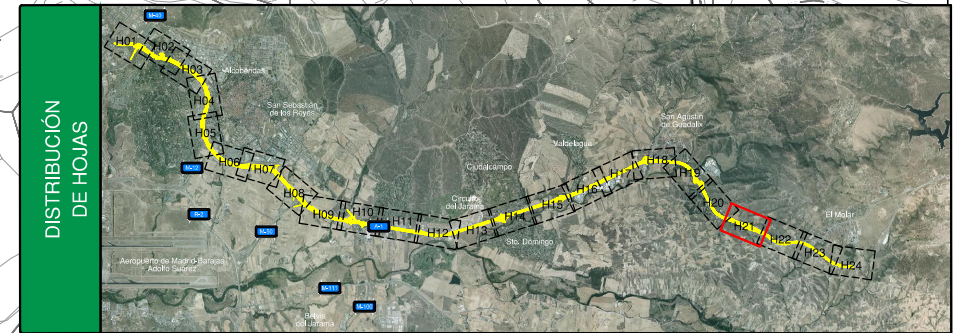
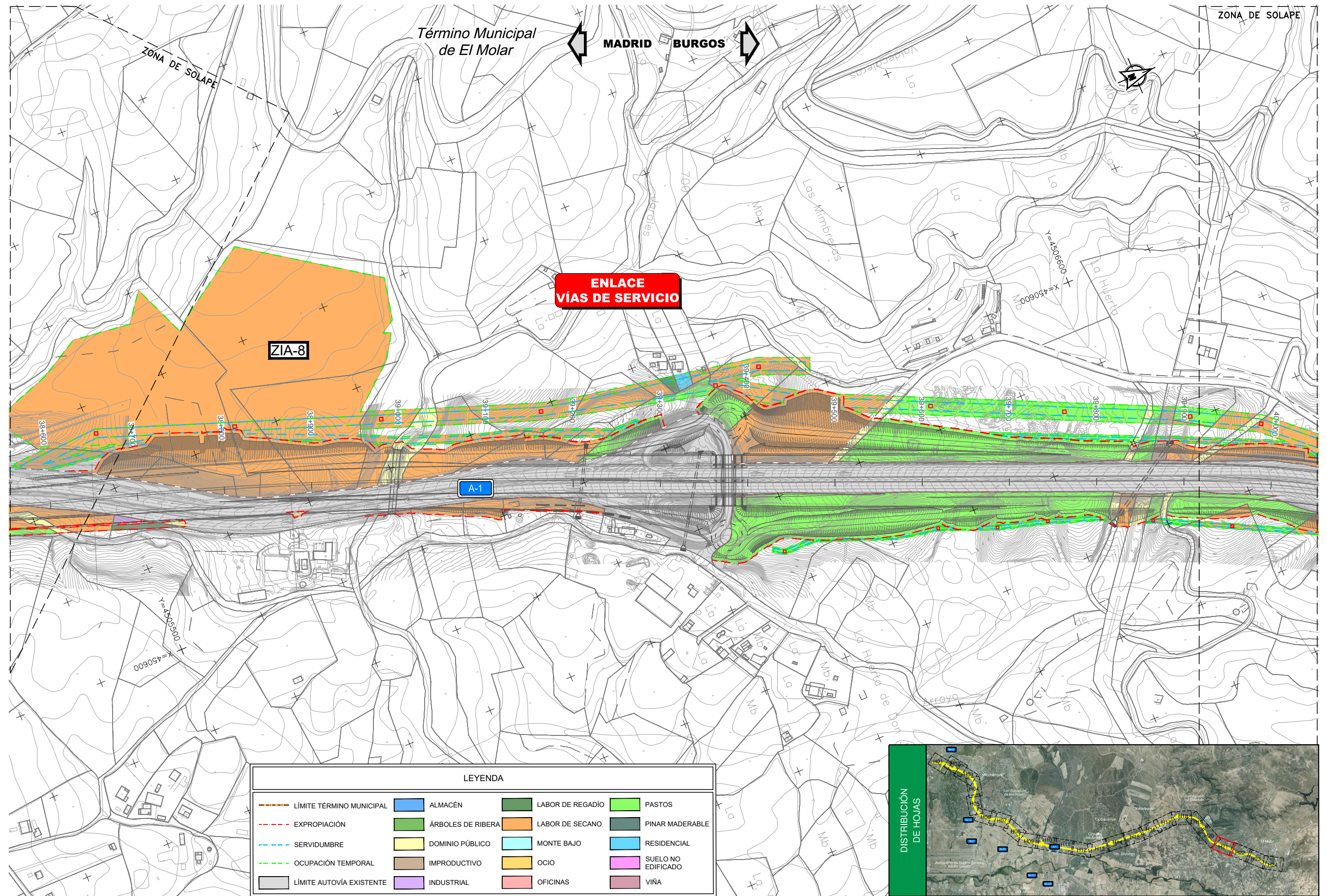
P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anejos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg



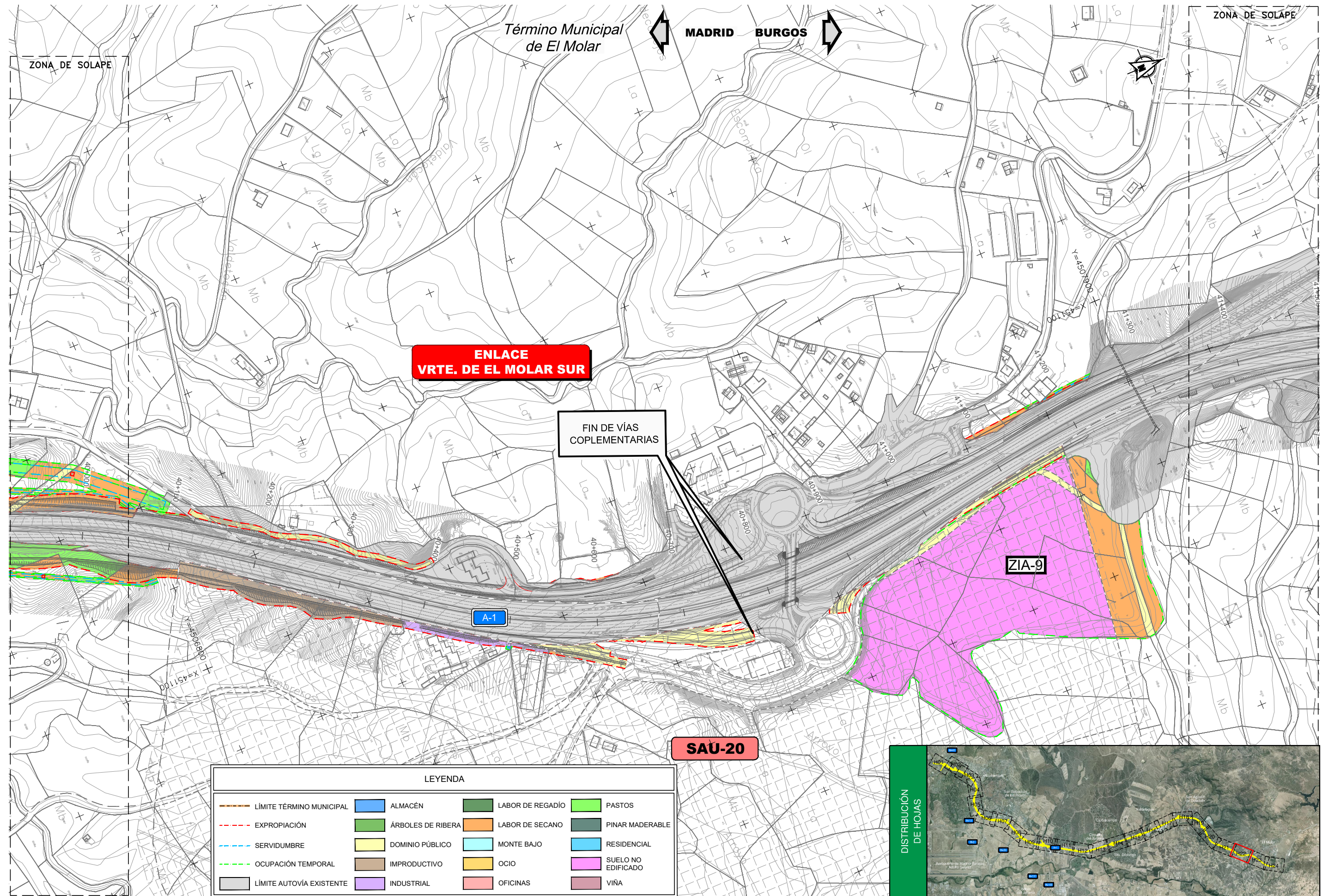
P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anejos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg



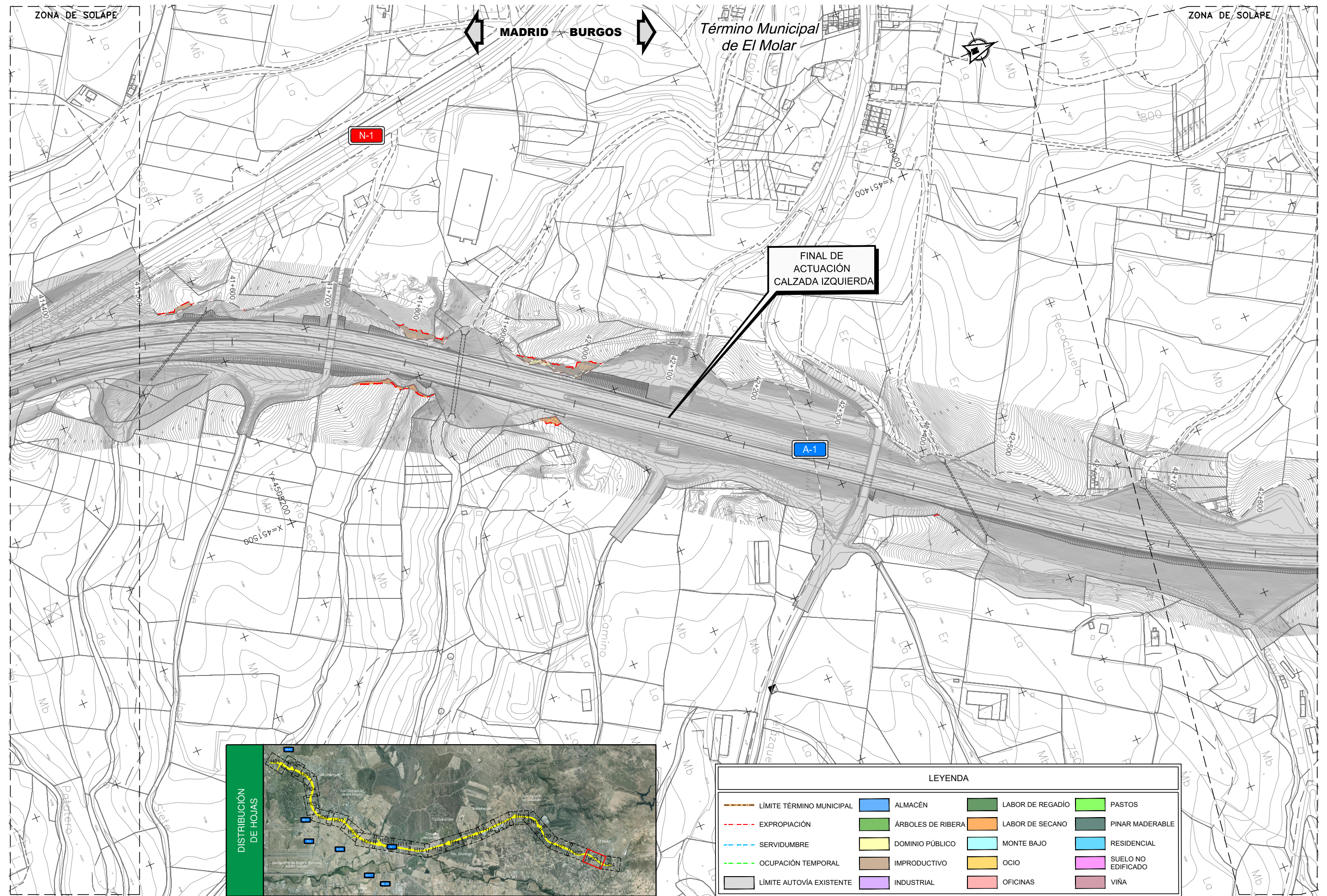
P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anejos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg



P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anejos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg



P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anejos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg



P:\2017\171671\02_doc_tecnica\02_03_Ejec\GRAFICOS\03 Antep2020-REV\01 Anejos\19 Expropiaciones\A1901H24.dwg

