ANEJO Nº 20

BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

ÍNDICE

1 INTRODUCCIÓN 1

2 JUSTIFICACIÓN DE LOS CÁLCULOS 1

2.1 EXPROPIACIÓN DEFINITIVA 2
2.2 OCUPACIÓN TEMPORAL 3
2.3 SERVIDUMBRE DE PASO 3
2.4 JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS 3

3 SUPERFICIES AFECTADAS 4

3.1 EXPROPIACIÓN DEFINITIVA 4
3.2 OCUPACIÓN TEMPORAL 4
3.3 SERVIDUMBRE DE PASO 5

4 PRECIOS ESTABLECIDOS PARA LAS DISTINTAS AFECCIONES DE LA EXPROPIACIÓN 5

4.1 PRECIOS DE EXPROPIACIÓN DEFINITIVA 5
4.2 PRECIOS DE EXPROPIACIÓN DE SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y TEMPORAL 6

5 IMPORTE 8

APÉNDICE 1: LISTADO DE SUPERFICIES AFECTADAS 1

PLANOS

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Mediciones expropiaciones definitivas 2
Tabla 2. Bandas de ocupación temporal 3
Tabla 3. Bandas de servidumbre 3
Tabla 4. Resumen superficies expropiaciones definitivas 4
Tabla 5. Resumen superficies ocupación temporal 5
Tabla 6. Resumen superficies servidumbre de paso 5
Tabla 7. Precios establecidos para suelos de regadío o secano y con los principales cultivos, considerando plantas en plena producción. 6
Tabla 8. Precios de suelo según clasificación. 6
Tabla 9. Reducción de precios según afección. 6
Tabla 10. Precios de árbol según edad. 7
Tabla 11. Valoración de indemnización por daños a cultivos 8
Tabla 12. Resumen importe total de bienes y derechos afectados 8

1 INTRODUCCIÓN

En este Anejo se van a incluir varios aspectos relacionados con el terreno necesario para la construcción de la nueva balsa de almacenamiento de la SAT 2305 y el terreno necesario para la ejecución de la red de riego. Se trata de identificar tres tipos de afecciones: la expropiación definitiva, la ocupación temporal y la servidumbre de paso.

En primer lugar, la expropiación definitiva viene definida para los siguientes elementos:

- Balsa de almacenamiento SAT 2503 EL GRUPO.
- Arquetas de la red de riego.

En segundo lugar, se calcularán las superficies de ocupación temporal, que serán necesarias para realizar el paso y maniobrabilidad de la maquinaria destinada al enterramiento de las tuberías que conforman las redes de riego.

Por último, una vez enterradas las tuberías se genera una servidumbre de paso destinada a la manipulación, mantenimiento y reparación de la red y los elementos que la componen. Sobre estas parcelas afectadas en la banda de servidumbre, recaen las siguientes cargas, entre otras:

- Ocupación del subsuelo por las canalizaciones
- Derecho de paso de personal y ocupación temporal del terreno para atender la vigilancia, conservación y reparación de las instalaciones.
- Prohibición de arar o cavar a profundidad mayor a 50 cm.
- Prohibición de plantar árboles y arbustos de tallo alto.
- Prohibición de realizar obras o edificaciones sin permiso de la Comunidad de Regantes.

Los derechos de paso y ocupación temporal de los terrenos comportarán la indemnización de los daños causados por la intervención.

2 JUSTIFICACIÓN DE LOS CÁLCULOS

Se ha empleado un S.I.G. (sistema de información geográfica) mediante el cual se ha calculado la intersección del parcelario catastral con los distintos elementos de la obra que generan afección.

2.1 EXPROPIACIÓN DEFINITIVA

Los elementos que generan expropiación definitiva y las superficies a expropiar, son los siguientes:

- Balsa de almacenamiento para SAT 2305. Supone la expropiación de parte de la parcela donde se ubicará dicha balsa y las arquetas necesarias para la instalación de las válvulas de corte que regulan el llenado y vaciado de la balsa. Se aporta plano 1 «Bienes y derechos afectados. Balsa de almacenamiento» del presente anejo.
- Arquetas de válvula de corte de DN 125, 150 y 200 mm (tipo 1), un rectángulo de 3,6x2,6 m alrededor de la construcción.
- Arqueta de válvula de corte DN 300, 400, 500 y 600 mm (tipo 2), un cuadrado de 3,1x3,1 m alrededor de la construcción.
- Arqueta de caudalímetro, un cuadrado de 3,1x3,1 m alrededor de la construcción.
- Ventosas hasta 100 mm, una circunferencia de 2,5 m de diámetro alrededor de la construcción.
- Desagües, una circunferencia de 3,5 m de diámetro alrededor de la construcción.
- Caseta de hidrantes de agrupación, un rectángulo de 3,7x2,7 m alrededor de la construcción.

A continuación, se indican las medidas contempladas para las ocupaciones permanentes:

Tabla 1. Mediciones expropiaciones definitivas

ELEMENTO	EXPROPIACIÓN DEFINITIVA
Arqueta válvula de corte DN 125 (tipo 1)	3,60 x 2,60 m (9 m^2)
Arqueta válvula de corte DN 150 (tipo 1)	3,60 x 2,60 m (9 m^2)
Arqueta válvula de corte DN 200 (tipo 1)	3,60 x 2,60 m (9 m^2)
Arqueta válvula de corte DN 300 (tipo 2)	3,10 x 3,10 m (10 m^2)
Arqueta válvula de corte DN 400 (tipo 2)	3,10 x 3,10 m (10 m^2)
Arqueta válvula de corte DN 500 (tipo 2)	3,10 x 3,10 m (10 m^2)
Arqueta válvula de corte DN 600 (tipo 2)	3,10 x 3,10 m (10 m^2)
Arqueta válvula de corte DN 700 (tipo 2)	3,10 x 3,10 m (10 m^2)
Arqueta otras	(12 m^2)
Arqueta de caudalímetro (tipo 2)	3,10 x 3,10 m (10 m^2)
Arqueta de válvulas hidráulicas DN 200 (tipo 2)	3,10 x 3,10 m (10 m^2)
Arqueta de válvulas hidráulicas DN 300 (tipo 2)	3,10 x 3,10 m (10 m^2)
Ventosas ≤ 4”	Ø 2,50 m (5 m^2)
Desagüe	Ø 3,50 m (10 m^2)

ELEMENTO	EXPROPIACIÓN DEFINITIVA
Caseta hidrantes agrupación	3,70 x 2,70 m (10 m^2)

2.2 OCUPACIÓN TEMPORAL

La banda de afección generada por la ocupación temporal, será la siguiente:

Tabla 2. Bandas de ocupación temporal

ELEMENTO	OCUPACIÓN TEMPORAL
Tubería 630 mm a 900 mm	12,00 m
Tubería de 500 mm y menores	10,00 m

2.3 SERVIDUMBRE DE PASO

La banda de afección generada por servidumbre de paso, será la siguiente:

Tabla 3. Bandas de servidumbre

ELEMENTO	SERVIDUMBRE
Tubería 630 mm a 900 mm	4,00 m (2,0 m a cada lado del eje)
Tubería de 500 mm y menores	3,00 m (1,5 m a cada lado del eje)

2.4 JUSTIFICACIÓN DE PRECIOS

Los valores de la expropiación se han establecido conforme a decisión de Junta de Gobierno General de la Comunidad de Regantes.

3 SUPERFICIES AFECTADAS

En el Apéndice 1 de este anejo se recoge la afección que se produce por cada elemento de la red de riego a cada parcela diferenciándose si se produce expropiación o sólo ocupación temporal.

3.1 EXPROPIACIÓN DEFINITIVA

Será ocupación definitiva o expropiación, las casetas de hidrantes, arquetas de válvulas de red y de caudalímetros y demás elementos fijos de construcción, incluidas las ventosas. Estas expropiaciones pueden afectar tanto a integrantes que pertenecen a la comunidad de regantes como a alguno puntual que no lo sea, por lo que se distingue entre ellos pues tienen un tratamiento distinto en las indemnizaciones.

Tabla 4. Resumen superficies expropiaciones definitivas

RESUMEN SUPERFICIES DE EXPROPIACIÓN DEFINITIVA			
Cultivo	**Expropiación Definitiva (m^2)**	**Dentro de la SAT**	**Fuera de la SAT**
Frutal regadío	1840	1705	135
Frutal de cáscara regadío	214	214	0
Olivar regadío	581	541	40
Tierra arable de regadío	2079	1919	160
Viñedo regadío	20	20	0
Tierra arable de secano	81000 (balsa)	0	81000
TOTAL	**85734**	**4399**	**81335**

3.2 OCUPACIÓN TEMPORAL

Las ocupaciones pueden afectar tanto a integrantes que pertenecen a la comunidad de usuarios como a alguno puntual que no lo sea, por lo que se distingue entre ellos pues tienen un tratamiento distinto en las indemnizaciones. La ocupación temporal será la siguiente:

Tabla 5. Resumen superficies ocupación temporal

RESUMEN SUPERFICIES DE OCUPACIÓN TEMPORAL				
Elemento	**Regad./ secano**	**Ocupación Temp. (m^2)**	**Dentro de las SAT**	**Fuera de las SAT**
Red de riego 630 a 900	Regadío	304291	120428	183863
Red de riego menos 630	Regadío	668954	388774	280180
	TOTAL REGADÍO	**973245**	**509202**	**464043**

3.3 SERVIDUMBRE DE PASO

Las servidumbres de paso pueden afectar tanto a integrantes que pertenecen a la comunidad de regantes como a alguno puntual que no lo sea, por lo que se distingue entre ellos pues tienen un tratamiento distinto en las indemnizaciones. Las superficies afectadas de la banda generada por la servidumbre de paso, será la siguiente:

Tabla 6. Resumen superficies servidumbre de paso

RESUMEN SUPERFICIES. SERVIDUMBRE DE PASO				
Elemento	**Regad./ secano**	**Serv. Paso (m^2)**	**Dentro de las SAT**	**Fuera de las SAT**
Red de riego 630 a 900	Regadío	101492	35594	65898
Red de riego menos 630	Regadío	200344	113580	86764
	TOTAL REGADÍO	**301836**	**149174**	**152662**

4 PRECIOS ESTABLECIDOS PARA LAS DISTINTAS AFECCIONES DE LA EXPROPIACIÓN

Los precios que se van a ofrecer llevan implícita la cosecha pendiente, se distingue entre suelo y vuelo, de los cultivos dominantes de la zona.

4.1 PRECIOS DE EXPROPIACIÓN DEFINITIVA

La tabla siguiente desglosa suelo y vuelo fijando el mismo valor para los suelos de todos los cultivos, según corresponda para secano o regadío:

Tabla 7. Precios establecidos para suelos de regadío o secano y con los principales cultivos, considerando plantas en plena producción.

		€/ha suelo	€/ha vuelo	€/ha suelo+vuelo	€/ planta adulta	€/cosecha. Ya incluida
Olivar	Regadío	20.000,00	20.600,00	40.600,00	200,00	20,00
	Secano	3.500,00	12.300,00	15.800,00	100,00	10,00
Frutal de cáscara	Regadío	20.000,00	18.600,00	38.600,00	70,00	10,00
	Secano	3.500,00	4.500,00	8.000,00	50,00	5,00
Frutal	Regadío	20.000,00	21.500,00	41.500,00	180,00	20,00
Viñedo	Regadío	20.000,00	22.000,00	42.000,00	20,00	10,00
	Secano	3.500,00	12.300,00	15.800,00	10,00	5,00

A estos precios se le aplicarán las tablas de coeficientes de reducción en función de la edad del cultivo (Tabla 10).

4.2 PRECIOS DE EXPROPIACIÓN DE SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y TEMPORAL

Para la expropiación de servidumbre de las tuberías se determina pagar por dos clasificaciones de suelo.

Tabla 8. Precios de suelo según clasificación.

Clasificación	€/ha suelo
Regadío	20.000,00
Secano	3.500,00

A estos precios se le aplica una reducción del 50 % para establecer la indemnización por la imposición de servidumbre de paso o acueducto y una reducción del 90% para la indemnización por ocupación temporal.

Tabla 9. Reducción de precios según afección.

Clasificación	Reducción
Ocupación temporal	90%
Servidumbre de paso	50%

Posteriormente, se evaluará los daños a cultivo ocasionados por la ocupación, ya sea temporal o de servidumbre, contabilizándose por árbol arrancado (indistintamente del número de pies) según una horquilla de edades:

- Olivar: plantones hasta 4 años, estacas hasta 15 años y adultos en adelante
- Almendro, frutal y vid: plantones hasta 2 años, estacas hasta 4 años y adultos en adelante

Tabla 10. Precios de árbol según edad.

Árbol	Edades	Precio (€/ud)	Redondeo (€/ud)	Proporciones
Olivo regadío	Adulto	200,00	200,00	3/3
	Estaca	133,33	133,00	2/3
	Plantón	66,67	66,00	1/3
Olivo secano	Adulto	100,00	100,00	3/3
	Estaca	66,67	66,00	2/3
	Plantón	33,33	33,00	1/3
Almendro regadío	Adulto	70,00	70,00	3/3
	Estaca	46,67	46,00	2/3
	Plantón	23,33	23,00	1/3
Almendro secano	Adulto	50,00	50,00	3/3
	Estaca	33,33	33,00	2/3
	Plantón	16,67	16,00	1/3
Frutal	Adulto	180,00	180,00	3/3
	Estaca	120,00	120,00	2/3
	Plantón	60,00	60,00	1/3
Nogal	Adulto	180,00	180,00	3/3
	Estaca	120,00	120,00	2/3
	Plantón	60,00	60,00	1/3
Vid	Adulto	10,00	10,00	3/3
	Estaca	6,67	6,00	2/3
	Plantón	3,33	3,00	1/3
Pino o ciprés ornamental	Adulto	20,00	20,00	3/3
	Estaca	13,33	13,00	2/3
	Plantón	6,67	6,00	1/3

La indemnización del árbol se entiende con la cosecha del año incluida.

En el caso de cultivos herbáceos, hortícolas principalmente, se pagará la cosecha afectada al precio que se esté pagando al agricultor en el momento de producirse la afección. En el caso de que la plantación se encuentre en los estados iniciales de desarrollo, se pagaran al agricultor los gastos que el cultivo haya ocasionado hasta la fecha.

En cualquier caso, las indemnizaciones de servidumbre de paso o temporales NO serán satisfechas a los integrantes de la Comunidad de Regantes por la ocupación de las parcelas que afecten a su zona regable.

Con las dimensiones proyectadas para las arquetas de la red de riego, la expropiación correspondiente será menor de 10 m^2. Por tanto, no se pagará nada a los integrantes de la comunidad de regantes por la instalación del riego.

Por otro lado, sí se tendrá que abonar a los comuneros la indemnización de los daños producidos a los diferentes cultivos que se estima en un gasto de 38.950,00 €.

Tabla 11. Valoración de indemnización por daños a cultivos

Especie	Unidad	€/ud	Importe (€)
Olivar	56	200	11200
Frutal	325	70	22750
Hortícolas	2500	2	5000
			38950

5 IMPORTE

A continuación, se muestran las tablas de cálculo para la obtención del importe total de bienes y derechos afectados, el cual asciende a **313.813,25 €.**

Igualmente se adjuntan los listados de las parcelas afectadas en el Apéndice 1, así como los planos relativos a este Anejo.

Tabla 12. Resumen importe total de bienes y derechos afectados

Expropiación Definitiva	**Superficie (m2)**	**Precio (€/ha)**	**Reducción (%)**	**Importe (€)**
Frutal regadío	1840	41500	0,00	7636,00
Frutal de cáscara regadío	214	38600	0,00	826,04
Olivar regadío	581	40600	0,00	2358,86
Tierra arable de regadío	2079	20000	0,00	4158,00
Viñedo regadío	20	42000	0,00	84,00
Tierra arable de secano	81000 (balsa)	3500	0,00	28350,00
Suma expropiación Definitiva	**85734**			**43412,90**
Ocupación Temporal	**Superficie (m2)**	**Precio (€/ha)**	**Reducción (%)**	**Importe (€)**
Regadío	973245	20000	90,00	194.649,00
Secano	0	3500	90,00	0,00
Suma Ocupación Temporal	**973245**			**194.649,00**
Servidumbre de Paso	**Superficie (m2)**	**Precio (€/ha)**	**Reducción (%)**	**Importe (€)**
Regadío	301836	20000	50,00	301.836,00
Secano	0	3500	50,00	0,00 €
Suma Servidumbre de Paso	**301836**			**301.836,00**
Suma Afecciones				**539.897,90**

Anulación pago (Art. Nº 9 Est.)				
Expropiación Definitiva	**Superficie (m2)**	**Precio (€/ha)**	**Reducción (%)**	**Importe (€)**
Frutal regadío	1705	41500	0,00	7075,75
Frutal de cáscara regadío	214	38600	0,00	826,04
Olivar regadío	541	40600	0,00	2196,46
Tierra arable de regadío	1919	20000	0,00	3838
Viñedo regadío	20	42000	0,00	84
Suma anulación exp. Definitiva	**4399**			**14.020,25**
Ocupación Temporal	**Superficie (m2)**	**Precio (€/ha)**	**Reducción (%)**	**Importe (€)**
Regadío	509202	20000	90,00	101.840,40
Secano	0	3500	90,00	0,00
Suma Anulación Oc. Temporal	**509202**			**101.840,40**
Servidumbre de Paso	**Superficie (m2)**	**Precio (€/ha)**	**Reducción (%)**	**Importe (€)**
Regadío	149174	20000	50,00	149.174,00
Secano	0	3500	50,00	0,00
Suma Anulación Servid. Paso	**149174**			**149.174,00**
Suma Anulación de pago				**265.034,65**
Total Bienes y Derechos				
Suma Afecciones				539.897,90
Anulación de Pago				-265.034,65
Estimación de Daños a Cultivos				38.950,00
Total Bienes y Derechos				**313.813,25**