PROYECTO DE EXPROPIACION POR EL PROCEDIMEINTO DE TASACION CONJUNTA Y PROCEDIMIENTO DE OCUPACION DIRECTA DE LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA EJECUCION DEL VIAL SGV-6 DEL P.G.M.O. DE COMUNICACIÓN DE AMBAS MARGENES DEL RIO GUADALENTIN EN EL TRAMO COMPRENDIDO DESDE LA NUEVA GLORIETA DE SAN DIEGO HASTA EL HUERTO DE LA RUEDA (RONDA CENTRAL, FASE II)

TEXTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL
JUNIO 2016

INDICE

- MEMORIA

- ANEJOS

ANEJO Nº 1 FICHAS DE VALORACION INDIVIDUALIZADAS DE LAS PARCELAS.

ANEJO Nº 2 REPORTAJE FOTOGRAFICO

- PLANOS

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

2.- OBJETO.

3.- PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE SUELO.

3.1.- PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN POR EL PROCEDIMIENTO DE TASACION CONJUNTA.

3.2.- PROCEDIMIENTO DE OCUPACION DIRECTA.

4.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUELO Y DE LAS INDEMNIZACIONES.

5.- VALORACION DE LAS TERRENOS DE SUELO URBANIZABLE

6.- JUSTIPRECIOS E INDEMNIZACIONES.

7.- PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y CONCLUSIÓN

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación de Lorca prevé en su Tomo I, denominado MEMORIA DE ORDENACION, dentro del Sistema General de Comunicaciones diferentes actuaciones principales en la red de infraestructuras viarias, clasificadas en distintas categorías, entre ellas, Actuaciones en el Red Primaria. En esta categoría contempla, entre otras, la ejecución Ronda Este y Rambla de Tiata (SGV-6), proponiendo la prolongación y desdoblamiento de la vía de borde de la Rambla de Tiata, desde la autovía Lorca – Águilas en dirección Sur y hasta la CN-340 en dirección Murcia (el último enlace a través de la Ronda Sur en el Área de Apolonia), a unos 250 metros al Este de la confluencia de la Avenida de Europa con la Avenida de las Fuerzas Armadas. En este largo itinerario, que permitirá disponer de una Ronda Este para la ciudad, pueden apreciarse cuatro tramos:

1. Apolonia-Nueva Glorieta de S. Diego: tramo que discurre paralelo al ferrocarril, por el sur, y que permite diversificar los accesos a Lorca, ya desde su entrada por Apolonia, descongestionar la Avda. de Europa y el actual puente sobre el Guadalentín.

2. Glorieta de S. Diego- Huerto de la Rueda: con una sección de cuatro carriles, se propone la prolongación del itinerario y construcción de un nuevo puente que venga a sustituir el actual vado que cruza el río. Este tramo tiene su extremo sur en la nueva actuación sobre la Rambla de Tiata y en el desdoblamiento de la actual carretera al otro lado de la misma.

3. Desdoblamiento y posible cubrición de la Rambla entre el Huerto de la Rueda y la Avda. de Cervantes. Se propone el desdoblamiento de la actual carretera en dos calzadas de sentido único, a uno y otro lado de la Rambla. Asimismo, se ha estudiado la cubrición de la Rambla en parte del tramo, entre Fajardo el Bravo y Rafael Méndez. En definitiva, se propone crear un espacio de circulación urbana a velocidad moderada que permita espacios amplios para el peatón, en forma de bulevar o aceras anchas.

Por último, el cuarto tramo ocupa desde el cruce de la Avda. de Cervantes, que se acondiciona, hasta el enlace con la Autovía de Águilas. El desdoblamiento al otro lado de la rambla puede pasar a una segunda fase a realizar a largo plazo, dado que el actual eje viario tiene capacidad suficiente. Se proponen medidas de

acondicionamiento de las intersecciones

El SGV-6 se encuentra ubicado en suelo urbanizable sectorizado y en suelo urbano, calificado como Sistema General Viario. A dia de hoy ya se han obtenido los terrenos necesarios del Tramo I y parte del tramo II.

El presente proyecto describe los terrenos afectados del tramo II, III y IV desde la nueva redonda frente al Complejo deportivo Felipe VI hasta el Huerto de la Rueda y la Avenida Santa Clara incluyendo la ejecución de un nuevo puente sobre el rio Guadalentin.

2.-OBJETO.

El presente expediente tiene por objeto llevar a cabo el inicio del expediente de expropiación a requerimiento del Director General de Carreteras de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Región de Murcia Don José A. Fernández Lladó mediante escrito de fecha 24 de Noviembre de 2015 se solicita el inicio de la actuación expropiatoria de los terrenos necesarios para dotar a la ciudad de Lorca de un corredor que conecte la glorieta final del tramo 1 en San Diego con la Avenida Santa Clara con un puente pasando sobre el río Guadalentín con el fin de mejorar las comunicaciones en la ciudad de Lorca y facilitar el flujo en caso de incidencia o corte del tráfico.

3.- PROCEDIMIENTO DE OBTENCION DE SUELO

Una vez analizado el trazado del proyecto para la ejecución del vial se observa que el mismo discurre por las siguientes parcelas, indicando superficie, construcción y elementos afectados distintos del suelo:

Nº	REF.CAT.	PROPIEDAD	SUP. CATASTRAL	SUP AFECTADA
1	5610205XG1751B0001FR	María García Martínez Águeda García Martínez Juan García Martínez	876,00 m^2	78,40 m^2
2	5610208XG1751B0001KR	José Campos Alburquerque Alfonso Campos Alburquerque Matilde Campos Alburquerque Francisco Campos Alburquerque	659,00 m^2	53,50 m^2
3	5610207XG1751B0001OR	Francisca Alburquerque Ruiz Francisco Campos González	538,00 m^2	538,40 m^2

4	5610206XG1751B0001MR	Adelina López Salas	1.013,00 m^2	663,90 m^2
5	5610202XG1751B0001PR	Diego Sánchez Meca María Sánchez Meca	4.374,00 m^2	977,90 m^2
6	5810548XG1751S0001DT	Domingo José García Zamora María del Carmen Pérez López	8.697,00 m^2	416,80 m^2
7	5810555XG1751B0001ER	Lorca Center SL	1.740,00 m^2	568,70 m^2

Asimismo el proyecto de ejecución afecta a las siguientes parcelas titularidad municipal, por lo que no resulta necesaria su obtención:

REF.CAT.	PROPIEDAD	SUP. CATASTRAL	SUP AFECTADA
5609501XG1750H0001MK	Ayuntamiento de Lorca	4.713,00 m^2	2.095,20 m^2
5707001XG1750F0001IM	Ayuntamiento de Lorca	54.734,00 m^2	1.864,70 m^2
5710801XG1751B0001JR	Ayuntamiento de Lorca	17.124,00 m^2	1.109,30 m^2
30024A164090020000XJ	Ayuntamiento de Lorca	637,00 m^2	287,29 m^2

También resulta afectada la parcela catastral 30024A164090110000XW propiedad del Ministerio Agricultura, Alimentación y Medio ambiente que al tratarse los terrenos del Rio Guadalentin para la ejecución del nuevo puente, no son objeto de expropiación por tratarse terrenos de dominio publico.

Parte de los terrenos incluidos en el proyecto de ejecución redactado por la D.G. de Carreteras resultan afectados por la modificación de Plan General nº66 actualmente en tramitación para la reordenación de la calificación urbanística de los terrenos del Huerto de la Rueda y de la Rambla de Tiata como consecuencia de las nuevas necesidades demandadas por las distintos Servicios Municipales y para subsanar las contradicciones detectadas en el Plan General relativas al tramo 1 del Sistema General Viario V-7.

En el Art. 180 de la LOTURM se establece que los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas podrán ser adquiridos:

b) Mediante expropiación forzosa, conforme a la legislación específica en esta materia.

c) Mediante ocupación directa, en el caso de sistemas y dotaciones urbanísticas generales o locales, conforme a lo previsto en esta ley.

En relación a la Programación de los Sistemas Generales, recogida en el Tomo V, denominado Programa de Actuación se establece que la obtención de suelo para SGV-6 está prevista como se establece a continuación:

TRAMO 2:	Expropiación-Sector 4	1º Cuatrienio
TRAMO 3:	SU-UA 68	1º Cuatrienio
TRAMO 4:	Publico	

Por tanto, el Tramo II se obtendrán por expropiación por el sistema de tasación conjunta, el Tramo III al encontrarse adscrito a la UA 68 se obtendrá por Ocupación Directa y el Tramo IV no es objeto de obtención ya que son terrenos de dominio publico al tratarse de la ejecución del nuevo puente sobre el rio Guadalentin.

El Tramo II a obtener por EXPROPIACION se llevara a cabo por el procedimiento de TASACION CONJUNTA.

En el Art. 222.4 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) se establece que la Administración podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o el regulado en la legislación del Estado para la expropiación individual.

El procedimiento de Tasación Conjunta se encuentra regulado en los Art. 202 y ss del Reglamento de Gestión Urbanística, donde se determina los documentos que ha de contener.

El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes y derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de la notificación.

Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a aprobación. La

resolución aprobatoria del expediente se notificara a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

Según el Plan General, las características urbanísticas del Sector 4 son los siguientes:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	**LORCA. SECTOR 4**

DETERMINACIONES DEL PLAN	
USO GLOBAL	Residencial
USO INCOMPATIBLE	Industrial
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	282.010 m^2
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	12.800 m^2 SG V6 (tramo 2) 6.800 m^2 SG E-1 1.800 m^2 SG V8 (tramo 3) 26.700 m^2 SG E-2 S_{SG} = 48.100 m^2
SUPERFICIE (excluidos SG)	233.910 m^2
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA	0,45 m^2 / m^2 (1)
CATEGORÍA	Residencial de baja densidad

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Programa de Actuación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
PROGRAMACIÓN	1er Cuatrienio

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	✓ Vivienda colectiva con altura máxima de 5 plantas (B+4) ✓ Vivienda unifamiliar agrupada

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

El 30% de las viviendas a construir deberá estar sujeto a algún régimen de protección pública. Se podrá destinar al uso terciario el 15% del aprovechamiento total del sector, la edificación destinada a este uso se dispondrá vinculada al sistema general ferroviario y/o al sistema general viario. La ordenación pormenorizada del sector deberá compatibilizar las propuestas del PERI del FFCC que atraviesa su ámbito. En el caso de desarrollarse con anterioridad el correspondiente Plan Parcial deberá contemplar la ordenación de las márgenes del pasillo ferroviario que dignifique los bordes del ferrocarril.

(1) El aprovechamiento de referencia se aplica a la superficie total del sector incluidos los sistemas generales.

El Tramo III se obtendrá por el Sistema OCUPACION DIRECTA, regulado en el Art. 225 de la LOTURM.

1.- Podrán ser objeto de obtención por Ocupación Directa los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales, mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento en la unidad de actuación a la que se vinculan.

2.- La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, como de la Unidad de Actuación en la que hayan de integrarse.

El Procedimiento de Ocupación Directa se encuentra regulado en el Art. 226 de la LOTURM:

a) La relación de terrenos a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y las unidades de actuaciones en las que hayan de integrarse, se publicaran en el Boletín Oficial de la Región y se notificara a dichos propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días. Asimismo se notificara al Registro de la Propiedad solicitando del mismo certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas y la práctica de los asientos que correspondan.
b) Terminado dicho plazo, se resolverán las alegaciones que se hayan presentado y se aprobara la correspondiente relación, levantándose posteriormente acta de ocupación, haciendo constar el lugar y fecha, las características de los terrenos y la descripción y cargas de los mismos, la identificación de los propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y la unidad de actuación en la que hayan de integrarse.

Según el Plan General, las características urbanísticas de la U.A. 68 son los siguientes:

UNIDAD DE ACTUACIÓN			**UA 68**

Manzana	**Ordenanza**	**Tipología**	**Superficie**	**%**	**Altura max.**	**E (m2/m2)**	**A (m2)**
1	10	Equipamiento	18.470	87,29	3	1,5	27.705
		Viario propuesto	2.690	12,71			
		Total unidad	21.160	100,00			27.705

Aprovechamiento total (m2/m2)	**1,309**
Porcentaje de cesión (%)	**12,71**
Porcentaje de suelo neto edificable (m2/m2)	**0,87**

Iniciativa de la actuación	Privada
Sistema de actuación	Compensación

4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUELO Y DE LAS INDEMNIZACIONES.

4.1 CRITERIOS DE VALORACION DE LOS TERRENOS.

A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo efectuadas por la Administración se calcularan con arreglo a los criterios establecidos por el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, cuya entrada en vigor se produjo el día 10 de noviembre.

Según el artículo 35.2 del RD Ley 7/2015: “El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive”.

La clasificación urbanística del terreno a valorar, según el Plan General vigente, es SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR 4R.

En este caso el terreno a valorar se encuentra en situación básica de suelo RURAL, por lo que tal y como se establece el art. 36 y la Disposición adicional séptima del RDL 7/2015, los terrenos se valoraran mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación.

Las valoraciones para el caso de suelo en situación básica de suelo rural quedan reguladas en los artículos 07 al 18 del Capítulo III del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

La tasación se realiza en base a los datos catastrales de la finca y el estado exterior en el que se encuentra.

Los terrenos afectados por el Tramo 3, al encontrarse adscrito a la UA 68, no se procede a la valoración, ya que se reserva el aprovechamiento urbanístico a sus titulares, procediéndose a la valoración de los elementos tales como arbolados, edificaciones que resulten afectados.

5. VALORACION DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR EL SG-V6 EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO.

A continuación se procede a realizar las valoraciones de las parcelas afectadas:

PARCELA Nº1. REFERENCIA CATASTRAL 5610205XG1751B0001FR

La PARCELA Nº1 con referencia catastral 5610205XG1751B0001FR tiene una superficie total según catastro de 876 m² y se trata de un suelo sin edificar. La finca linda por el Norte con la parcela 9081 polígono 164, por el Sur con las parcelas privadas en C/ Juan Antonio Dimas 4 y 8, por el Este con la C/ Juan Antonio Dimas y por el Oeste con la parcela 9081 polígono 164.

Una vez volcada la parcela catastral sobre la cartografía del Plan General se comprueba que la afectada por como Sistema General Viario asciende a un total de total de 78,40 m². Toda la parcela está en Suelo Urbano Consolidado según los planos de Gestión y su superficie está adscrita a la Unidad de Actuación U.A.-68 por lo que de dicha parcela no se valora el suelo, siendo el aprovechamiento correspondiente a dicho terreno de 102,63 m² T . No existe arbolado y edificaciones y se encuentra sin vallar.

PARCELA Nº2. REFERENCIA CATASTRAL 5610208XG1751B0001KR

La PARCELA Nº2 con referencia catastral 5610208XG1751B0001KR tiene una superficie total según catastro de 659 m² y se trata de un suelo sin edificar. La finca linda por el Norte con la parcela privada en C/ Juan Antonio Dimas 5, por el Sur con las parcelas privadas en C/ Juan Antonio Dimas 3 y 6, por el Este con la parcela privada en C/ Juan Antonio Dimas 7 y por el Oeste con la parcela privada en C/ Juan Antonio Dimas 4.

Una vez volcada la parcela catastral sobre la cartografía del Plan General se comprueba que la afectada por como Sistema General Viario asciende a un total de total de 53,50 m². Toda la parcela está en Suelo Urbano Consolidado según los planos de Gestión y su superficie está adscrita a la Unidad de Actuación U.A.-68 por lo que de dicha parcela no se valora el suelo, siendo el aprovechamiento correspondiente a dicho terreno de 70,04 m² T. No existe arbolado y edificaciones y se encuentra sin vallar.

PARCELA Nº3. REFERENCIA CATASTRAL 5610207XG1751B0001OR

La PARCELA Nº3 con referencia catastral 5610207XG1751B0001OR tiene una superficie total según catastro de 538 m² y se trata de un suelo sin edificar. La

finca linda por el Norte con la parcela privada en C/Juan Antonio Dimas 5, por el Sur con la parcela privada en C/ Juan Antonio Dimas 6, por el Este con el vial público denominado C/ Juan Antonio Dimas y por el Oeste con la parcela privada en C/ Juan Antonio Dimas 8.

Una vez volcada la parcela catastral sobre la cartografía del Plan General se comprueba que la afectada por como Sistema General Viario asciende a un total de total de 538 m². Toda la parcela está en Suelo Urbano Consolidado según los planos de Gestión y su superficie está adscrita a la Unidad de Actuación U.A.-68 por lo que de dicha parcela no se valora el suelo, siendo el aprovechamiento correspondiente a dicho terreno de 704,25 m² T. No existe arbolado y edificaciones y se encuentra sin vallar.

PARCELA Nº4. REFERENCIA CATASTRAL 5610206XG1751B0001MR

La PARCELA Nº 4 con referencia catastral 5610206XG1751B0001MR tiene una superficie total según catastro de 1.013 m² y se trata de un suelo sin edificar. La finca linda por el Norte con las parcelas privadas en C/ Juan Antonio Dimas 7 y 8, por el Sur con la parcela privada en C/ Juan Antonio Dimas 2, por el Este con el vial público denominado C/ Juan Antonio Dimas y por el Oeste con la parcela privada en C/Juan Antonio Dimas 3.

Una vez volcada la parcela catastral sobre la cartografía del Plan General se comprueba que la afectada por como Sistema General Viario asciende a un total de total de 663,90 m². Toda la parcela está en Suelo Urbano Consolidado según los planos de Gestión y su superficie está adscrita a la Unidad de Actuación U.A.-68 por lo que de dicha parcela no se valora el suelo, siendo el aprovechamiento correspondiente a dicho terreno de 869,05 m² T. No existe arbolado y edificaciones y se encuentra vallada. Dicho vallado no se valora porque deberá ser repuesto cuando el vial se ejecute.

PARCELA Nº5. REFERENCIA CATASTRAL 5610202XG1751B0001PR

La PARCELA Nº 5 con referencia catastral 5610202XG1751B0001PR tiene una superficie total según catastro de 4.374 m² y se trata de un suelo sin edificar. La finca linda por el Norte con la parcelas privadas en Calle Juan Antonio Dimas 3 y 6, por el Sur con la parcela privada en C/ Juan Antonio Dimas 1, por el Este con el vial público denominado C/ Juan Antonio Dimas y por el Oeste con la parcela 9081 polígono 164.

Una vez volcada la parcela catastral sobre la cartografía del Plan General se comprueba que la afectada por como Sistema General Viario asciende a un total de total de 982,70 m². Toda la parcela está en Suelo Urbano Consolidado según los

planos de Gestión y su superficie está adscrita a la Unidad de Actuación U.A.-68 por lo que de dicha parcela no se valora el suelo, siendo el aprovechamiento correspondiente a dicho terreno de 1.280,08 m² T. No existe arbolado y edificaciones y se encuentra vallada. Dicho vallado no se valora porque deberá ser repuesto cuando el vial se ejecute.

PARCELA Nº6. REFERENCIA CATASTRAL 5810548XG1751S0001DT

La PARCELA Nº 6 con referencia catastral 5810548XG1751S0001DT tiene una superficie total según catastro de 8.697 m² y se trata de un suelo de uso agrario. La finca linda por el Norte con la parcelas privadas en PL SECTOR 04- 18 y 2, por el Sur con la parcela pública equipamiento deportivo 1, por el Este con las parcelas privadas en PL SECTOR 04- 44, 12,15 y por el Oeste con el vial público denominado C/ Vereda de la Palma.

La superficie a expropiar afectada por el sistema general viario es de 416,80 m². La parcela se encuentra vallada. Dicho vallado no se valora porque deberá ser repuesto cuando el citado acceso de ejecute. Actualmente se encuentran instalados invernaderos de uso agrario.

Toda la parcela se encuentra en SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (Sector 4) según el P.G.M.O.

Procederemos a calcular la renta anual real que se corresponde a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración.

Tras una inspección in situ se comprueba que el terreno se destina al cultivo de flores en invernadero. Esta actividad se clasifica según el art 10 del Rgto. en Explotaciones comerciales, industriales, de servicios y otras, cuya actividad requiere instalaciones para su desarrollo con la finalidad de intensificar la producción agropecuaria, forestal o minera entre las que se encontrarían granjas, invernaderos, viveros y otras actividades análogas.

De las distintas fuentes (Consejería de Agricultura, pesca y desarrollo rural de la Junta de Andalucía y el estudio “La Floricultura de la Región de Murcia en el contexto Nacional: claves para mejorar su competitividad”) se ha podido extraer que la producción media de una plantación de flor cortada fue de 1.200.000 tallos/ha en la campaña de 2014/15 y los gastos medios son aproximadamente un 70 % de los ingresos.

Para establecer el precio de venta de la flor cortada se ha consultado distintas fuentes, en concreto para la flor cortada de clavel se establece un precio medio de 5,87 €/100 Uds. en la campaña de 2014/15.

R = I - C

donde,

I= 1.200.000 x 0,0587 = 70.440,00 €
C= 0,70 x 70.440,00 = 49.308,00 €
R= 70.440,00 – 49.308,00 = 21.132,00 €

TASA DE CAPITALIZACIÓN CONSIDERADA

La Disposición adicional séptima del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece las reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba referirse la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Tasa capitalización= Media aritmética de los tres últimos años, de la rentabilidad de los bonos y obligaciones del estado a 30 años = (2,85+3,13+5,03)/3 = 3,67%.

El art 12.c del reglamento establece que cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización, r3, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r1, expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho.

CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA POTENCIAL DEL CULTIVO DE FLOR CORTADA

R= Ingresos - Gastos - Impuestos (30% de I-G)

Rmedio= 70.440,00 – 49.308,00 – 6.339,60 = 14.792,40 €/Ha

En el cálculo de los gastos no se encuentran incluidos los impuestos, a los que se hace referencia en el art. 9.4.f del Reglamento, por lo que se estimará una cuota del 30%, que es la que corresponde al tipo impositivo que con carácter general tiene establecido el Ministerio de Economía y Hacienda para devengar el impuesto de sociedades.

V = R*100/r

TASA CAPITALIZACIÓN	RENTA ANUAL MEDIA €/Ha	VALOR SUELO €/Ha	VALOR SUELO €/m2
8	14.792,40	184.905,00	18,49

COEFICIENTE CORRECTOR POR LOCALIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 del Reglamento en el valor final del suelo deberá de tenerse en cuenta la localización espacial concreta de los terrenos a valorar, y aplicar cuando corresponda un factor global de corrección al valor de capitalización obtenido, según la siguiente fórmula:

Vf = V x FI

Vf = Valor final del suelo, en €
V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en €
FI = Factor global de localización = U1 X U2 X U3

U1 FACTOR POR ACCESIBILIDAD A NÚCLEOS DE POBLACIÓN

u1 = 1 + (P1 + P2/3) x 1/1.000.000

P1 = nº de habitantes de los núcleos de población situados a menos 4Km de distancia media a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2 = nº de habitantes de los núcleos de población situados a más 4Km y menos de 40Km de distancia media a vuelo de pájaro, o 50 minutos de trayecto utilizando los medios de transporte habituales en condiciones normales.

U2 FACTOR POR PROXIMIDAD A CENTROS DE COMUNICACIONES, Y

DE TRANSPORTES, A PUERTOS DE MAR, AEROPUERTOS, ESTACIONES DE FERROCARRIL, AREAS DE INTERMODALIDAD, GRANDES COMPLEJOS URBANIZADOS, DE USO TERCIARIO, PRODUCTIVO O COMERCIAL RELACIONADAOS CON LA ACTIVIDAD QUE SE DESARROLLA EN LA EXPLOTACION.

U2 = 1,6-0,01d

d = distancia km desde el terreno a valorar utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso será> a 60Km.

U3 FACTOR POR UBICACIÓN EN ENTORNOS DE SINGULAR VALOR AMBIENTAL O PAISAJÍSTICO

U3 = 1,1 + 0,1 x (p+t)
p = coef de ponderación según calidad ambiental o paisajística (entre 0 y 2)
t = coef de ponderación según el régimen de usos y actividades (entre 0 y 7)

CALCULO DEL COEFICIENTE FI

U1 = 1 + (92.869+101.059/3) x 1/1.000.000 = 1,127

P1 es el número de habitantes de núcleos de población situados a menos de 4 km, que en nuestro caso es 92.869 perteneciente al número de habitantes de Lorca.

P2 es el número de habitantes de los núcleos de población situados a mas de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales. En nuestro caso tenemos:

Aledo	1.044
Totana	29.961
Alhama de Murcia	20.725
Águilas	34.990
Puerto Lumbreras	14.339
TOTAL	101.059

U2 = 1,6 - 0,01x 0,350 = 1,59

d = Distancia a estación de ferrocarril = 0,350 Km

U3 = 1 (no resulta de aplicación el coeficiente a los terrenos objeto de valoración)

FI = U1 X U2 X U3 = 1,79

Luego el valor de capitalización será:

VALOR DEL SUELO POR CAP. RENTA(€/m2) Art. 15 Rgto.	FACTOR DE LOCALIZACION Art. 17 Rgto.	VALOR FINAL DEL SUELO €/m2 Art. 17 Rgto.
18,49	1,79	33,10

El valor del suelo de la parcela a obtener por expropiación es de:

V= 33,10 € x 416,80 m2 = 13.796,08 €

Los valores de justiprecios de suelo e indemnizaciones se incrementaran con el 5% como premio de afección para los derechos a expropiar exclusivamente de conformidad con lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley de 16 de diciembre 1954, de Expropiación Forzosa, no correspondiendo su aplicación a los sujetos a ocupación temporal.

PROPIEDAD	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE	VALORACION MUNICIPAL (EUROS)	VALORACION MUNICIPAL INCREMENTADA 5% AFECCION (EUROS)
Domingo José García Zamora y María del Carmen Pérez López	5810548XG1751S0001DT	416,80 m2	13.796,08 €	**14.485,89 €**

Los propietarios de parcelas incluidas en el Sector 4, podrán optar por la posibilidad de la cesión anticipada de los terrenos con reserva del aprovechamiento urbanístico íntegro que los mismos generen en el sector al que se adscriban, renunciando a cualquier tipo de indemnización, salvo las que correspondan por elementos afectados distintos del suelo, en este caso, correspondería una indemnización por el invernadero afectado, tal y como se justifica a continuación:

CALCULO INDEMNIZACIÓN CONSTRUCCIONES

Procedemos a calcular el valor de los invernaderos actualmente instalados que quedan afectos por la expropiación y se requiere su demolición. Se calcula el valor del coste de reposición según su estado y antigüedad (ver ANEJO 1 Fichas de Valoración). La superficie computable afectada de invernaderos es de 78,05 m2.

Según el art. 18 RD 1492/2011, de 24 de Octubre tenemos:

V = VR-(VR-VF).β

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.
VR = Valor de reposición bruto, en euros.
VF= Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.
β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales y gastos necesarios.

El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10% del valor de reposición bruto.

Consideraremos un módulo de referencia actual de valor de mercado de 50,00 €/m2, un coeficiente corrector que incluya todos los gastos de 1,39 y como coeficiente corrector β por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla del Anexo II del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. En nuestro caso consideramos una antigüedad de 14 años.

VALORACIÓN (€)					**Método del coste $V=V_R-(V_R-V_F)\beta$**	
Módulo de referencia actual (€/m2)	**Coeficiente corrector GG+BI+…**	**Superficie computable (m2)**	**Valor de reposición bruto, V_R (€)**	**β Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación**	**Valor al final de su vida útil, V_F (€) 10% V_R**	**V (€)**
Invernadero 50	1,39	78,05	5.424,48	0,2178*	542,45	4.361,17
					VALORACION MUNICIPAL INCREMENTADA 5% AFECCION (EUROS)	**Total** **4.579,23**

* Según la página de CARTOMUR Infraestructura de datos de referencia de la Región de Murcia observamos que la instalación de invernaderos se realiza a partir del año 2002 por lo que

consideramos una antigüedad de la instalación de 14 años.

PARCELA Nº 7. REFERENCIA CATASTRAL 55810555XG1751B0001ER

La superficie a expropiar afectada por el sistema general viario es de 568,70 m². La parcela se encuentra sin vallar.

En primer lugar calcularemos la renta potencial, pues el terreno a valorar carece actualmente de ningún tipo de cultivo.

Tras una inspección in situ se ha determinado de que el uso predominante de los terrenos aledaños es el de plantación de naranjos.

La producción media de una plantación de naranjos es de 20.000-36.000 kg/ha y los gastos medios es entre un 55-65% de los ingresos. De las distintas fuentes (Consejería de Agricultura y Agua de la CARM y "Estudio técnico-económico de los procesos de producción agrícola y de transformación de la principales orientaciones hortofrutícola de la Región de Murcia) se ha podido extraer que la producción media de una finca de naranjos es de 28.000 kg/ha. Supondremos unos gastos medios del 60%.

Para establecer el precio de venta de la naranja se ha consultado la página web de la Consejería de Agricultura y Agua. En concreto para la naranja se establece un precio medio de 0,25 €/kg.

R = I - C

donde,

I= 28.000 x 0,25 = 7.000,00 €
C= 0,60 x 7.000,00 = 4.200,00 €
R= 7.000,00 – 4.200,00 = 2.800,00 €

TASA DE CAPITALIZACIÓN CONSIDERADA:

La Disposición adicional séptima del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece las reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba referirse la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se

aleje de forma significativa de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Tasa capitalización = Media aritmética de los tres últimos años, de la rentabilidad de los bonos y obligaciones del estado a 30 años = (2,85+3,13+5,03)/3 = 3,67%

El art 12.b del reglamento establece que cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agro pecuarias o forestales, el tipo de capitalización a utilizar será el resultado de multiplicar la tasa anterior por el coeficiente corrector 0,61 incluido en el Anexo I para el cultivo de frutales cítricos.

Por lo tanto la tasa de capitalización a aplicar será:

r= 3,67 x 0,61 = 2,24

CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA POTENCIAL DEL CULTIVO DE CITRICOS:

R= Ingresos - Gastos - Impuestos (30% de I-G)

Rmedio= 7.000,00 – 4.200,00 – 840,00 = 1.960,00€/Ha

En el cálculo de los gastos no se encuentran incluidos los impuestos, a los que se hace referencia en el art. 9. 4. f del Reglamento, por lo que se estimará una cuota del 30%, que es la que corresponde al tipo impositivo que con carácter general tiene establecido el Ministerio de Economía y Hacienda para devengar el impuesto de sociedades.

R= €/Ha

V= R*100/r

TASA CAPITALIZACIÓN	RENTABILIDAD MEDIA €/Ha	VALOR SUELO €/Ha	VALOR SUELO €/m2
2,24	1.960,00	87.550,81	8,76

COEFICIENTE CORRECTOR POR LOCALIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 del Reglamento en el valor final del suelo deberá de tenerse en cuenta la localización espacial concreta de los terrenos a valorar, y aplicar cuando corresponda un factor global de corrección al valor de capitalización obtenido, según la siguiente fórmula:

Vf = V x FI

Vf = Valor final del suelo, en €
V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en €
FI = Factor global de localización = U1 X U2 X U3

U1 FACTOR POR ACCESIBILIDAD A NÚCLEOS DE POBLACIÓN

u1 = 1 + (P1 + P2/3) x 1/1.000.000

P1 = nº de habitantes de los núcleos de población situados a menos 4Km de distancia media a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2 = nº de habitantes de los núcleos de población situados a más 4Km y menos de 40Km de distancia media a vuelo de pájaro, o 50 minutos de trayecto utilizando los medios de transporte habituales en condiciones normales.

U2 FACTOR POR PROXIMIDAD A CENTROS DE COMUNICACIONES, Y DE TRANSPORTES, A PUERTOS DE MAR, AEROPUERTOS, ESTACIONES DE FERROCARRIL, AREAS DE INTERMODALIDAD, GRANDES COMPLEJOS URBANIZADOS, DE USO TERCIARIO, PRODUCTIVO O COMERCIAL RELACIONADAOS CON LA ACTIVIDAD QUE SE DESARROLLA EN LA EXPLOTACION.

U2 = 1,6-0,01d

d = distancia km desde el terreno a valorar utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso será> a 60Km.

U3 FACTOR POR UBICACIÓN EN ENTORNOS DE SINGULAR VALOR AMBIENTAL O PAISAJÍSTICO

U3 = 1,1 + 0,1 x (p+t)
p = coef. de ponderación según calidad ambiental o paisajística (entre 0 y 2)
t = coef. de ponderación según el régimen de usos y actividades (entre 0 y 7)

CALCULO DEL COEFICIENTE FI

U1 = 1 + (92.869+101.059/3) x 1/1.000.000 = 1,127

P1 es el número de habitantes de núcleos de población situados a menos de 4 km, que en nuestro caso es 92.869 perteneciente al número de habitantes de Lorca.

P2 es el número de habitantes de los núcleos de población situados a mas de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales. En nuestro caso tenemos:

Aledo	1.044
Totana	29.961
Alhama de Murcia	20.725
Águilas	34.990
Puerto Lumbreras	14.339
TOTAL	101.059

U2 = 1,6 - 0,01 d =1,59

d = Distancia a estación de ferrocarril = 1,2 Km

U3 = 1 (no resulta de aplicación el coeficiente a los terrenos objeto de valoración)

FI = U1 X U2 X U3 = 1,79

Luego el valor de capitalización será:

VALOR DEL SUELO POR CAP. RENTA(€/m2) Art. 15 Rgto.	FACTOR DE LOCALIZACION Art. 17 Rgto.	VALOR FINAL DEL SUELO €/m2 Art. 17 Rgto.
8,76	1,79	15,66

El valor del suelo de la parcela a obtener por expropiación es de:

V = 15,66 € x 568,70 m2 = 8.907,31 €

Los valores de justiprecios de suelo e indemnizaciones se incrementaran con el 5% como premio de afección para los derechos a expropiar exclusivamente de conformidad con lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley de 16 de diciembre 1954, de Expropiación Forzosa, no correspondiendo su aplicación a los sujetos a ocupación temporal.

PROPIEDAD	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE	VALORACION MUNICIPAL	VALORACION MUNICIPAL

			(EUROS)	INCREMENTADA 5% AFECCION (EUROS)
Lorca Center S.L	55810555XG1751B0001ER	568,70 m2	8.907,31 €	**9.352,67 €**

Los propietarios de parcelas incluidas en el Sector 4, podrán optar por la posibilidad de la cesión anticipada de los terrenos con reserva del aprovechamiento urbanístico íntegro que los mismos generen en el sector al que se adscriban, renunciando a cualquier tipo de indemnización, salvo las que correspondan por elementos afectados distintos del suelo, en este caso, no correspondería indemnización alguna, ya que en la parcela no hay elementos distintos del suelo.

5.- JUSTIPRECIOS E INDEMNIZACIONES

Los valores de justiprecios de suelo e indemnizaciones se incrementaran con el 5% como premio de afección para los derechos a expropiar exclusivamente de conformidad con lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley de 16 de diciembre 1954, de Expropiación Forzosa.

El valor de los terrenos con el premio de afección es el siguiente:

nº	PROPIETARIO	BIENES OBJETO DE EXPROPIACION	APROVECHAMIENTO URBANISTICO	VALORACIÓN TOTAL
1	María García Martínez Águeda García Martínez Juan García Martínez	Ocupación directa: 78,40 m².	Aprovechamiento UA-68 (1,309 m^2/m^2) 102,63 m^2	0,00€
2	José Campos Alburquerque Alfonso Campos Alburquerque Matilde Campos Alburquerque Francisco Campos Alburquerque	Ocupación directa: 53,50 m²	Aprovechamiento UA-68 (1,309 m^2/m^2) 70,04 m^2	0,00€
3	Francisca Alburquerque Ruiz Francisco Campos González	Ocupación directa: 538 m²	Aprovechamiento UA-68 (1,309 m^2/m^2) 704,25 m^2	0,00€
4	Adelina López Salas	Ocupación directa: 663,90 m²	Aprovechamiento UA-68 (1,309 m^2/m^2) 869,05 m^2	0,00€
5	Diego Sánchez Meca María Sánchez Meca	Ocupación directa: 977,90 m²	Aprovechamiento UA-68 (1,309 m^2/m^2) 1.280,08 m^2	0,00€

6	Domingo José García Zamora María del Carmen Pérez López	Superficie:416,80 m^2		14.485,89 €
7	Lorca Center SL	Superficie:568,70 m^2		9.352,67 €

6.- PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y CONCLUSIÓN

El presupuesto total que asciende a **23.838,56 €** que será sufragado por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca con cargo a la disponibilidad presupuestaria existente.

Con lo anteriormente expuesto y los planos que se acompañan, se considera concluida la redacción del presente Proyecto de Obtención de Suelo por el sistema de Expropiación y Ocupación Directa.

Lorca, junio de 2016.

Jefa de Sección
Ingeniería Agrícola Municipal

Jefa de Servicio de Planeamiento y Gestión
Arquitecta Municipal

Fdo.: Mercedes Pérez Madrid.

Fdo.: María S. García Martínez

ANEJO Nº 1 FICHAS DE VALORACION INDIVIDUALIZADA

FICHA DEL PROYECTO DE EXPROPIACION TERRENO PARA NUEVO VIAL ZONA SUR DE LORCA TRAMO 2			
SITUACION:	RONDA SUR CENTRAL		**PARCELA Nº: 1**
PROPIETARIO:	MARÍA GARCIA MARTÍNEZ	DNI/CIF	23207651-F
	ÁGUEDA GARCÍA MARTÍNEZ		23211085-Z
	JUAN GARCÍA MARTÍNEZ		23227852-Z
REPRESENTANTE:			
DOMICILIO:			
DATOS			
		REF. CATASTRAL:	5610205XG1751B0001FR
DESCRIPCION:	Terreno de 78,40 m² clasificados como SUELO URBANO CONSOLIDADO adscrito a la U.A. 68 por el Plan General.	FINCA REGISTRAL:	APROVECHAMIENTO URBANISTICO U.A.-68 (1,309 m2/m2) **102,63 m2**
VALORACION			
1 - VALORACION DE LA PARCELA:			
		VALORACIÓN:	0,00€
2 - OTRAS INDEMNIZACIONES:			
		OTRAS	0,00€
		SUMA	0,00€
		TOTAL	**0,00€**

FICHA DEL PROYECTO DE EXPROPIACION TERRENO PARA NUEVO VIAL ZONA SUR DE LORCA TRAMO 2			
SITUACION:	RONDA SUR CENTRAL		**PARCELA Nº: 2**
PROPIETARIO:	JOSÉ CAMPOS ALBURQUERQUE	DNI/CIF	23215200-N
	ALFONSO CAMPOS ALBURQUERQUE		23185727-W
	MATILDE CAMPOS ALBURQUERQUE		23178845-C
	FRANCISCO CAMPOS ALBURQUERQUE		23191936-R
REPRESENTANTE:			
DOMICILIO:			
DATOS			
		REF. CATASTRAL:	5610208XG1751B0001KR
DESCRIPCION:	Terreno de 53,50 m² clasificados como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO adscrito a la U.A. 68 por el Plan General.	FINCA REGISTRAL:	APROVECHAMIENTO URBANISTICO U.A.-68 (1,309 m2/m2) **70,04 m2**
VALORACION			
1 - VALORACION DE LA PARCELA:			
		VALORACIÓN:	0,00€
2 - OTRAS INDEMNIZACIONES:			
		OTRAS	0,00€
		SUMA	0,00€
		TOTAL	**0,00 €**

FICHA DEL PROYECTO DE EXPROPIACION TERRENO PARA NUEVO VIAL ZONA SUR DE LORCA TRAMO 2			
SITUACION:	RONDA SUR CENTRAL		**PARCELA Nº: 3**
PROPIETARIO:	FRANCISCA ALBURQUERQUE RUIZ	DNI/CIF	23098501-S
	FRANCISCO CAMPOS GONZÁLEZ		-
REPRESENTANTE:			
DOMICILIO:			
DATOS			
		REF. CATASTRAL:	5610207XG1751B0001OR
DESCRIPCION:	Terreno de 538 m² clasificados como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO adscrito a la U.A. 68 por el Plan General.	FINCA REGISTRAL:	APROVECHAMIENTO URBANISTICO U.A.-68 (1,309 m2/m2) **704,25m2**
VALORACION			
1 - VALORACION DE LA PARCELA:			
		VALORACIÓN:	0,00€
2 - OTRAS INDEMNIZACIONES:			
		OTRAS	0,00€
		SUMA	0,00€
		TOTAL	**0,00 €**

FICHA DEL PROYECTO DE EXPROPIACION TERRENO PARA NUEVO VIAL ZONA SUR DE LORCA TRAMO 2			
SITUACION:	RONDA SUR CENTRAL		**PARCELA Nº: 4**
PROPIETARIO:	ADELINA LOPEZ SALAS	DNI/CIF	23195168-J
REPRESENTANTE:			
DOMICILIO:			
DATOS			
		REF. CATASTRAL:	5610206XG1751B0001MR
DESCRIPCION:	Terreno de 663,90 m² clasificados como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO adscrito a la U.A. 68 por el Plan General.	FINCA REGISTRAL:	APROVECHAMIENTO URBANISTICO U.A.-68 (1,309 m2/m2) **869,05 m2**
VALORACION			
1 - VALORACION DE LA PARCELA:			
		VALORACIÓN:	0,00€
2 - OTRAS INDEMNIZACIONES:			
		OTRAS	0,00€
		SUMA	0,00€
		TOTAL	**0,00 €**

FICHA DEL PROYECTO DE EXPROPIACION TERRENO PARA NUEVO VIAL ZONA SUR DE LORCA TRAMO 2			
SITUACION:	RONDA SUR CENTRAL		**PARCELA Nº: 5**
PROPIETARIO:	DIEGO SANCHEZ MECA	DNI/CIF	23192497-X
	MARÍA SÁNCHEZ MECA		23221252-S
REPRESENTANTE:			
DOMICILIO:			
DATOS			
		REF. CATASTRAL:	5610202XG1751B0001PR
DESCRIPCION:	Terreno de 977,90 m² clasificados como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO adscrito a la U.A. 68 por el Plan General.	FINCA REGISTRAL:	APROVECHAMIENTO URBANISTICO U.A.-68 (1,309 m2/m2) **1.280,08m2**
VALORACION			
1 - VALORACION DE LA PARCELA:			
		VALORACIÓN:	0,00€
2 - OTRAS INDEMNIZACIONES:			
		OTRAS	0,00€
		SUMA	0,00€
		TOTAL	**0,00 €**

FICHA DEL PROYECTO DE EXPROPIACION TERRENO PARA NUEVO VIAL ZONA SUR DE LORCA TRAMO 2			
SITUACION:	RONDA SUR CENTRAL		**PARCELA Nº: 6**
PROPIETARIO:	DOMINGO JOSE GARCIA ZAMORA	DNI/CIF	23235480-Y
	MARÍA DEL CARMEN PEREZ LOPEZ		23242126-M
REPRESENTANTE:			
DOMICILIO:			
DATOS			
		REF. CATASTRAL:	5810548XG1751S0001DT
DESCRIPCION:	Terreno de 416,80 m² clasificados como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO por el Plan General.	FINCA REGISTRAL:	
VALORACION			
1 - VALORACION DE LA PARCELA:			
		VALORACIÓN:	13.796,08 €
2 - OTRAS INDEMNIZACIONES:			
Ed			
		OTRAS	0,00 €
		SUMA	0,000 €
3 - PREMIO DE AFECCION 5%			689,81 €

TOTAL	14.485,89 €

FICHA DEL PROYECTO DE EXPROPIACION TERRENO PARA NUEVO VIAL ZONA SUR DE LORCA TRAMO 2			
SITUACION:	RONDA SUR CENTRAL		**PARCELA Nº: 7**
PROPIETARIO:	LORCA CENTER S.L	DNI/CIF	B-73167231
REPRESENTANTE:			
DOMICILIO:			
DATOS			
		REF. CATASTRAL:	5810555XG1751B0001ER
DESCRIPCION:	Terreno de 568,70 m² clasificados como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO por el Plan General.	FINCA REGISTRAL:	
VALORACION			
1 - VALORACION DE LA PARCELA:			
		VALORACIÓN:	8.907,31 €
2 - OTRAS INDEMNIZACIONES:			
		OTRAS	0,00 €
		SUMA	0,00 €
3 - PREMIO DE AFECCION 5%			445,37 €

TOTAL	9.352,67 €

ANEJO Nº 2 REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

Ilustración 1. Parcelas nº1, nº2 y nº3.

Ilustración 2. Parcelas nº1, nº2 y nº3.

Ilustración 3. Parcela nº4.

Ilustración 4. Parcela nº5.

Ilustración 5. Parcela nº6.

Ilustración 6. Parcela nº7.

PLANOS