

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL PLAN REGIONAL PARA LA
AMPLIACIÓN DEL COMPLEJO ASISTENCIAL Y EDUCATIVO DE
SEGOVIA (SEGOVIA).**

DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EXPROPIACIÓN

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES Y PROCEDIMIENTO	1
1.1.- ANTECEDENTES DE LA ACTUACIÓN	1
2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN OBJETO DEL PROYECTO	2
3.- DESCRIPCIÓN Y TIPOLOGÍA DE LAS AFECCIONES	2
SITUACIÓN URBANÍSTICA	2
SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL PLAN REGIONAL	3
4.- ESTUDIO DE VALORACIÓN	3
4.1.- CRITERIOS DE VALORACIÓN	3
4.2.- CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO	6
4.3.- VALORES UNITARIOS DEL SUELO	11
4.4.- PREMIO DE AFECCIÓN	11
5.- RESUMEN DE VALORACIÓN	11

APÉNDICES

APÉNDICE I: PLANO PARCELARIO DE EXPROPIACIONES

APÉNDICE II: FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE LAS FINCAS AFECTADAS

APÉNDICE III: RELACIÓN DE TITULARES

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

1.- ANTECEDENTES Y PROCEDIMIENTO

Los Planes Regionales son instrumentos de intervención directa en la ordenación del territorio, distinguiéndose, en función de su naturaleza y objeto, como es el caso del presente, aquellos que tienen por finalidad, el planificar y proyectar la ejecución inmediata de las infraestructuras, servicios, dotaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que se consideren de interés para la Comunidad.

Consecuencia de lo anterior corresponde a la Junta de Castilla y León su aprobación, que se justificará por el interés general del sector afectado o de las actuaciones previstas, o bien porque a causa de su magnitud o características, la influencia del Plan o Proyecto trascienda el ámbito local, tal y como lo establece el art. 20.2 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, conforme a redacción determinada por el Apartado 1º de la Disposición Final 2ª de la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de Medidas Financieras de Castilla y León (BOCYL nº 250, de 29 de diciembre de 2005).

Asimismo, la citada Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León establece en su art. 22.2, que *“La aprobación de los Planes o Proyectos Regionales comportará la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios para la ejecución del Proyecto, incluidos los enlaces y conexiones con las redes de infraestructura previstas en los planes de ordenación urbanística o en la planificación sectorial, en su caso, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o modificación de servidumbres”*.

A través de la figura jurídica de la expropiación forzosa, se produce la privación imperativa de la propiedad privada, o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que sean las personas o entidades a quienes pertenezcan. Dicha privación de bienes y derechos sólo puede llevarse a cabo por causa justificada de utilidad pública o interés social, y ha de ser instrumentada con arreglo a los cauces normativamente establecidos. El proceso expropiatorio implica una serie de etapas que van desde una completa investigación de las fincas afectadas y sus correspondientes titulares, hasta la ocupación de los terrenos, pasando por su definición geométrica, así como cuanta documentación se considere necesaria para la tramitación posterior del expediente expropiatorio.

Expuesta la justificación del procedimiento a seguir, para las primeras etapas del proceso, correspondientes a la información de propiedades y definición de las parcelas a ocupar; y en concreto para la valoración de los terrenos, bienes y derechos afectados, resultan de aplicación los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015), así como los contenidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (BOE nº 270, de 9 de noviembre de 2011).

1.1.- ANTECEDENTES DE LA ACTUACIÓN

Vistos los antecedentes generales expuestos en el apartado anterior, y de conformidad con lo establecido expresamente en el art. 20.2 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, *“[...] Corresponde a la Junta de Castilla y León la aprobación de los Planes y Proyectos Regionales. Esta aprobación se justificará por el interés general del sector afectado o de las actuaciones previstas, o bien porque a causa de su magnitud o características, la influencia del Plan o Proyecto trascienda el ámbito local, o por la necesidad de satisfacer la demanda de viviendas con protección pública”*.

El art. 3.1 del Reglamento de Expropiación Forzosa establece que: *“A los efectos del presente Reglamento, se entiende por expropiante el titular de la potestad expropiatoria; por beneficiario, el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria, y que adquiere el bien o derecho expropiados, y por expropiado, el propietario o titular de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de la expropiación”*.

De igual modo el art. 4 del Reglamento de Expropiación Forzosa establece que: *“Cuando no concurren en el mismo sujeto las cualidades de expropiante y beneficiario, el titular de la potestad expropiatoria corresponderá ejercerla en favor del beneficiario, a instancia del mismo; decidir ejecutoriamente en cuanto a la procedencia y extensión de las obligaciones del beneficiario respecto al expropiado y adoptar todas las demás resoluciones que impliquen ejercicio de dicha potestad, sin perjuicio de la intervención, facultades y obligaciones que al beneficiario atribuye el artículo siguiente”*.

Por su parte la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACYL.S.A.), en su condición de beneficiaria de la expropiación y conforme a lo que establece el art. 5 del Reglamento de Expropiación Forzosa, deberá solicitar de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio la iniciación del expediente expropiatorio en su favor, para lo que deberá justificar plenamente la procedencia legal de la expropiación y su cualidad de beneficiario, pudiendo la Administración expropiante pedirle cuantas justificaciones estime pertinentes y efectuar por sus propios medios las comprobaciones necesarias.

Conforme al mismo artículo, la beneficiaria, sin perjuicio de lo que posteriormente se indicara, deberá:

- Formular una relación, en la que se describan, en todos los aspectos, material y jurídico, los bienes o derechos que considere de necesaria expropiación a los efectos de la determinación de los titulares afectados.
- Convenir libremente con el expropiado la adquisición amistosa de los bienes o derechos con el fin de no tener que acudir, en caso de desacuerdo, a la fijación del justiprecio.
- Actuar en la pieza separada de justiprecio, a los efectos de presentar la hoja de aprecio y de aceptar o rechazar la valoración propuesta por los propietarios.

- Pagar o consignar, en su caso, la cantidad fijada como justo precio.
- Abonar las indemnizaciones de demora que legalmente procedan por retrasos que le sean imputables.
- Abonar las indemnizaciones que correspondan por ocupación temporal de bienes o derechos.

Si con posterioridad al abono o consignación de los importes derivados del procedimiento expropiatorio, se determinase judicialmente un incremento de los mismos, la Junta de Castilla y León aportará las cantidades necesarias para su abono.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN OBJETO DEL PROYECTO

El objeto de la actuación es la ampliación del complejo asistencial y educativo de Segovia.

3.- DESCRIPCIÓN Y TIPOLOGÍA DE LAS AFECCIONES

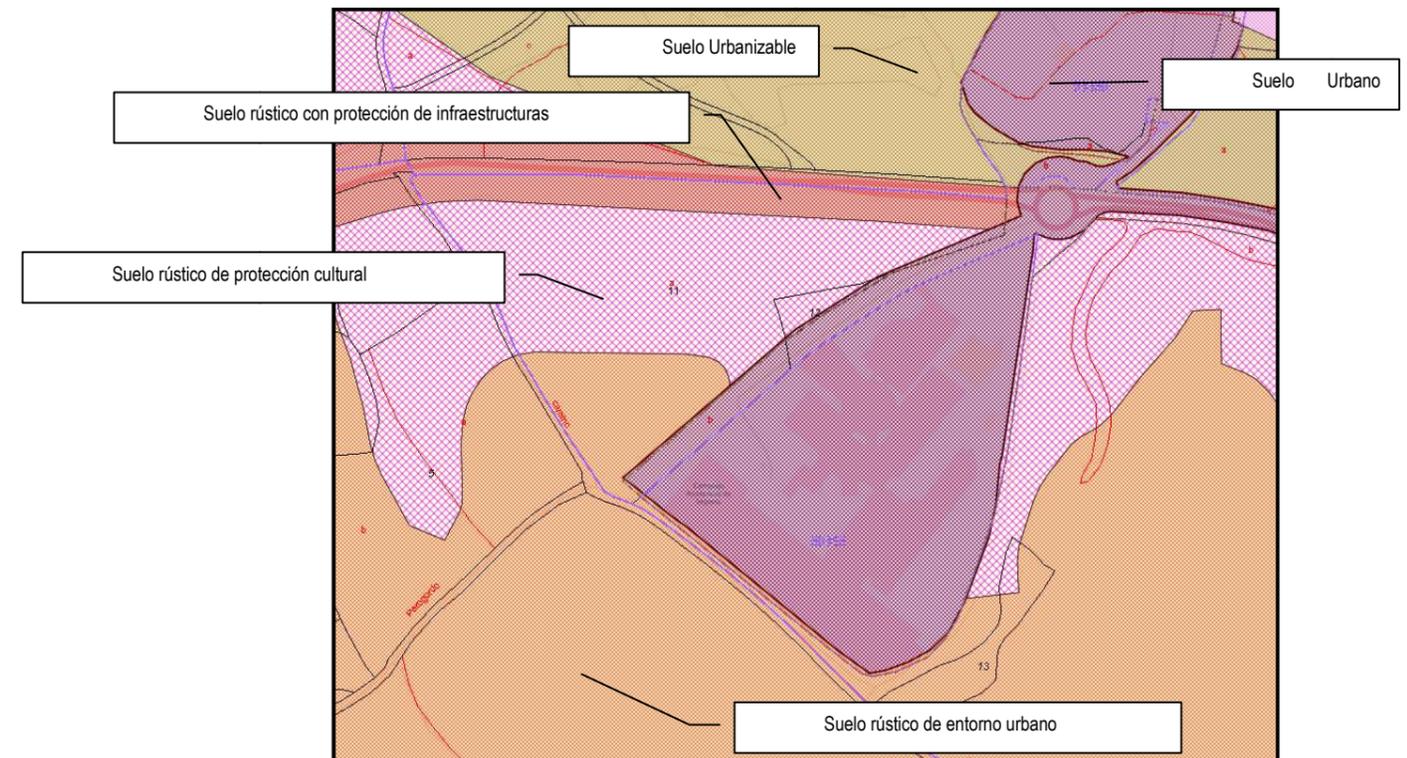
La ampliación del complejo implica la afección de terrenos pertenecientes a fincas de titularidad pública como de titularidad privada, siendo necesario en el caso de estas últimas la expropiación en dominio de los terrenos mediante el oportuno procedimiento expropiatorio, cuya legitimación quedará suficientemente motivada en la necesidad y utilidad cuya justificación se propone mediante la aprobación de un Plan Regional.

A continuación se presentan los datos catastrales de las fincas:

Nº de Orden	Ref. Catastral	TIPO SUELO	Polígono	Parcela	Superficie Catastral (m ²)	Titular	Calificación catastral
1	40900A01000006	Rústica	10	6a	3.457	Leopoldo Moreno Porras Isla	Labor seco
		Rústica	10	6b	3.789		Pastos
2	40900A01100011	Rústica	11	11a	45.366	Hnos. López Parras	Labor seco
		Urbano	11	11b	2.540	Hnos. López Díez	Urbano
3	40900A01100012	Rústica	11	12	1.113	Segoviana de Desarrollo Agrícola	Labor – Tierra Arable
4	40900A01100014	Rústica	11	14a	187.288	Leopoldo Moreno Porras Isla	Labor seco
		Rústica	11	14b	5.248		Pastos
5	5335002VL0353S	Urbano	53350	02 (a)	768	Leopoldo Moreno Porras Isla	Urbano
		Rústica	53350	02 (b)	2.039		E-Baldío
		Rústica	53350	02 (c)	78		E-Baldío
6	5535715VL0353S	Urbano	55357	15	13.075	Leopoldo Moreno Porras Isla	Urbano

SITUACIÓN URBANÍSTICA

A continuación se presenta la situación urbanística de la zona, según el visor del IDECYL de la Junta de Castilla y León.



Leyenda

- SU-C. Suelo urbano: Consolidado
- SU-NC. Suelo urbano: No consolidado
- SUR. Suelo urbanizable
- SR-C. Suelo rústico: Común
- SR-AE. Suelo rústico: Actividades extractivas
- SR-AI. Suelo rústico: Asentamiento irregular
- SR-AT. Suelo rústico: Asentamiento tradicional
- SR-EU. Suelo rústico: Entorno urbano
- SR-PA. Suelo rústico: Protección agropecuaria
- SR-PE. Suelo rústico: Protección especial
- SR-PN. Suelo rústico: Protección natural
- SR-PI. Suelo rústico: Protección infraestructuras
- SR-PC. Suelo rústico: Protección cultural
- SIN. Sin clasificar

Se puede comprobar que la calificación urbanística de cada finca es la siguiente:

Nº de Orden	Ref. Catastral	Polígono	Parcela	Calificación urbanística
1	40900A01000006	10	6a	Suelo rústico con protección de infraestructuras
			6b	Suelo rústico con protección de infraestructuras
2	40900A01100011	11	11a	Suelo rústico con protección cultural y suelo rústico de entorno urbano
			11b	Suelo urbano-consolidado
3	40900A01100012	11	12	Suelo rústico con protección cultural
4	40900A01100014	11	14a	Suelo rústico con protección cultural y suelo rústico de entorno urbano
			14b	Suelo rústico con protección cultural
5	5335002VL0353S	53350	02 (a)	Suelo urbano consolidado
			02 (b)	Suelo urbano consolidado
			02 (c)	Suelo urbano consolidado
6	5535715VL0353S	55357	15	Suelo urbanizable

SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL PLAN REGIONAL

Nº de Orden	Ref. Catastral	Polígono	Parcela	Calificación urbanística	Superficie total (m2)	Superficie incluida (m2)
1	40900A01000006	10	6a	Suelo rústico con protección de infraestructuras	3.457	89
			6b	Suelo rústico con protección de infraestructuras	3.789	615
2	40900A01100011	11	11a	Suelo rústico con protección cultural y suelo rústico de entorno urbano	45.365	45.366
			11b	Suelo urbano-consolidado	2.540	2.540
3	40900A01100012	11	12	Suelo rústico con protección cultural	1.113	1.113
4	40900A01100014	11	14a	Suelo rústico con protección cultural y suelo rústico de entorno urbano	187.288	7.313
			14b	Suelo rústico con protección cultural	5.248	505
5	5335002VL0353S	53350	02 (a)	Suelo urbano consolidado	768	267
			02 (b)	Suelo urbanizable	2.039	154
				Suelo rústico con protección de infraestructuras		995
			02 (c)	Suelo urbano consolidado	78	78
6	5535715VL0353S	55357	15	Suelo urbanizable	13.075	651

4.- ESTUDIO DE VALORACIÓN

4.1.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Conforme al ámbito del régimen de valoraciones contenido en el art. 34.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante RDL 7/2015, o Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), dicha normativa resulta de aplicación para la determinación del valor de los bienes y derechos objeto de expropiación, y ello conforme al ámbito de aplicación establecido en su Disposición Transitoria Tercera, conforme al cual *“Las reglas de valoración contenidas en dicha Ley serán aplicables en todos los expedientes [...] que se inicien a partir de su entrada en vigor de la Ley 8/2007 de 28 de Mayo, de Suelo”*, la cual se produjo, según establece la Disposición Final Cuarta de dicha Ley, el 1 de Julio de 2007; y por lo tanto, fecha anterior a la del inicio del expediente expropiatorio. Considerando lo anterior, así como el principio de temporalidad en atención a la fecha de la entrada en vigor del RDL 7/2015, establecida en su Disposición final única, es decir el 31 de octubre de 2015, implica que el nuevo texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana sea plenamente de aplicación a las valoraciones objeto del presente Proyecto de Expropiación.

Resulta igualmente necesario observar en el presente documento, los criterios contenidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, cuyo objeto, conforme especifica su art. 1 es: *“[...] el desarrollo de las valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio”*. A pesar de lo anterior, y resultando derogado el RDL 2/2008 por la aprobación y entrada en vigor del RDL 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, atendiendo a lo dispuesto en su Disposición adicional única respecto a las remisiones normativas, *“Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo [...], se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del texto refundido que se aprueba”*. En este sentido, y en cuanto el contenido de los preceptos y criterios del Reglamento no se opongan a lo establecido en el nuevo texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (conforme a la Disposición derogatoria única de la misma), se considera vigente y de aplicación el Real Decreto 1492/2011.

Por su parte, para la determinación del valor del suelo es necesario atender a la naturaleza del mismo, conforme a las categorías de suelo establecidas en el art. 21.1 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el cual establece que *“Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado”*.

En este sentido, conforme establece el art. 21.2.a) de la normativa referida respecto al suelo rural, se considerara como tal, *“En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los*

ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística”.

En el caso de terrenos rústicos es de obligado cumplimiento, en virtud del principio de legalidad, aplicar el criterio valorativo establecido para el suelo rural, y desarrollado en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Atendiendo al concepto de renta real, presente en el reglamento, y ante la imposibilidad de conocer la misma en la finca afectada, puesto que ello supone conocer efectiva y realmente la renta percibida en razón de la explotación existente en la misma, se estima más ajustado a la realidad valorar el suelo conforme al criterio de la capitalización de la renta anual potencial. Método que de acuerdo a la ley y al respectivo Reglamento se calculará atendiendo a la renta atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos de acuerdo con la normativa de aplicación, y utilizando los medios técnicos normales para su producción. Una vez obtenida la renta potencial de la explotación llevaremos a cabo su capitalización considerando el carácter constante de la renta a lo largo del tiempo, y ello, por la inexistencia de datos sobre la variabilidad de la misma.

Según el art. 12 sobre tipos de capitalización, se establece que cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales se aplicará el tipo de capitalización (r2), resultante de multiplicar el tipo de capitalización general (r1), presente en la Disposición Adicional séptima del texto refundido de la Ley del Suelo, por el coeficiente corrector establecido en la tabla del anexo I del propio Reglamento.

Según la fórmula:

$$V = \frac{\text{Renta}}{r_2}$$

Donde:

Renta = Renta de la tierra

r2 = tipo de capitalización (r1 x coef cultivo)

El tipo de capitalización se establece según lo dispuesto en la Disposición adicional séptima del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre que establece lo siguiente:

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 entenderse referida 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 respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

No obstante según la sentencia 689/2020 de 8 de junio de la Sala de lo contencioso del Tribunal Supremo se anula el coeficiente r2 (coeficiente de cultivo) establecido en el Anexo I del Reglamento de Valoraciones, por ser contrario al párrafo segundo de la Disposición Adicional Séptima del 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, por todo ello no será de aplicación dicho coeficiente en la valoración de los terrenos.

Para capitalizar la renta del terreno se utilizará únicamente el coeficiente r1, que será el indicador de Rentabilidad de obligaciones a 30 años.

22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES
A) Deuda pública

22.7 Bonos y obligaciones del Estado no segregados
Operaciones simples al contado. Conjunto del mercado
Importes negociados y tipos de interés

Millones de euros y porcentajes

	Importes negociados									Tipos de interés					
	Total	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	Más de veinte años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
13	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	2,53	3,30	4,56	4,95	5,23
14	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	0,92	1,46	2,72	3,31	3,92
15	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	0,36	0,81	1,74	2,25	2,80
16	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	0,07	0,40	1,39	1,79	2,54
17	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,07	0,36	1,56	2,04	2,84
18	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	-0,03	0,41	1,42	1,93	2,56
19	3 211 499	175 401	227 583	297 711	236 638	577 638	980 328	495 973	222 901	-0,27	0,03	0,60	1,04	1,72	
20	2 696 745	78 238	124 630	173 664	225 311	378 154	558 945	486 164	288 636	-0,29	-0,12	0,38	0,71	1,19	
21	1 720 971	69 334	77 499	132 727	163 579	287 848	546 340	299 517	144 127	-0,44	-0,25	0,35	0,61	1,24	

Fuente: Banco de España. Boletín Estadístico. Mercado secundario de valores

Resultando la media de los años 2021, 2020 y 2019 en 1,38 %.

Una vez capitalizado el valor del terreno se incrementará si se considera oportuno aplicando el factor de corrección por Localización (FI).

Un factor de corrección por localización (FI), que depende de tres parámetros:

Por un lado, de la accesibilidad a núcleos población, que a su vez se basa en el número de habitantes en núcleos de población cercanos (P1) y hasta los que se encuentran a 40 Km (P2). En este caso:

$$u_i = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Por otro lado, de la accesibilidad a centros de actividad económica como pueden ser centros de comunicaciones, transporte o grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad desarrollada en la explotación.

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde:

d = distancia en km desde el inmueble hasta los centros de actividad económica (nunca más de 60 km)

Por último, es necesario tener en cuenta la ubicación del suelo en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, es decir aquellos terrenos objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000. El artículo 17 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, establece el valor u_3 según la fórmula:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística (entre 0 y 2).

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades (entre 0 y 7).

Por todo ello el coeficiente de localización se calculará según la fórmula:

$$FI = u_1 \times u_2 \times u_3$$

El valor del terreno capitalizado se multiplicará por el coeficiente de localización anteriormente descrito según la fórmula:

$$Vf = V \cdot FI$$

En el caso de terrenos incluidos en un planeamiento urbanístico contemplado en el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento, aplicaremos los artículos 37 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre:

En el caso de suelo urbanizado que no está edificado, hay que contemplar lo dispuesto en el artículo 37 "Valoración en el suelo urbanizado" del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre:

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

En este caso como es un suelo urbanizado que no está edificado, se aplicará lo establecido en el artículo 19 "Valoración en situación de suelo urbanizado" del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

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

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del

valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

4.2.- CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

TERRENO RÚSTICO

En el caso de terrenos rústicos, calcularemos su valor como terrenos de secano obteniendo la renta según los ingresos y gastos de un cultivo de secano.

Calcularemos la renta del terreno de labor secano aplicando la fórmula:

$$I-G = R+B$$

Donde:

I= Ingresos del cultivo

G= Gastos del cultivo

R+B = Beneficio bruto

R= Renta del terreno

B= Beneficio atribuible a la actividad del agricultor

LABOR SECANO (TRIGO)	
CÁLCULO COSTES DE PRODUCCIÓN	
TOTAL COSTES ANUALES	654,03 €/ha
COSTES DIRECTOS	339,67
SEMILLAS	88,18
FERTILIZANTE	155,04
PRODUCTOS FITOSANITARIOS	38,10
SEGURO AL CULTIVO	35,00
OTROS SUMINISTROS	23,35
MAQUINARIA	163,37
TRABAJOS CONTRATADOS	42,88
CARBURANTES Y LUBRICANTES	54,29
REPARACIONES Y REPUESTOS	66,20
MANO DE OBRA ASALARIADA	24,42
COSTES INDIRECTOS	31,23
CARGAS SOCIALES	18,40
SEGUROS DE CAPITALES PROPIOS	3,56
INTERESES Y GASTOS FINANCIEROS	3,05
CONTRIBUCIONES E IMPUESTOS	1,44
CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS Y MEJORAS	0,26
OTROS GASTOS GENERALES	4,52
OTROS COSTES INDIRECTOS	55,35
MANO DE OBRA FAMILIAR	43,82
INTERESES DE OTROS CAPITALES PROPIOS	11,53
AMORTIZACIONES	39,99
CÁLCULO INGRESOS DEL APROVECHAMIENTO	
TOTAL INGRESOS ANUALES	865,79 €/ha
PRODUCCIÓN (kg/ha)	4.000,00
PRECIO (€/Kg)	0,19
INGRESOS DE PRODUCTOS (€/ha)	760,00
SUBVENCIONES (€/ha)	105,79
DETERMINACIÓN RENTA DE EXPLOTACIÓN	
VALOR RENTA POTENCIAL (I-G = R+B)	211,76 €/ha
* Costes anuales estimados a partir del Estudio de Costes y Rentas de las Explotaciones Agrarias "MAPA (2020): Resultados técnico-económicos de Cultivos Herbáceos 2016".	
TASA DE CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA	1,38 %
VALOR UNITARIO DEL SUELO (Vs)	15.344,93 €/ha

CÁLCULO DEL FACTOR DE LOCALIZACIÓN

Aunque no es obligatorio la corrección del valor de suelo obtenido por el factor de localización según se estipula en el artículo 7.3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo "El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.", calcularemos dicho factor y lo aplicaremos sobre el valor del terreno con el objeto de llegar a un valor máximo del terreno.

Seguidamente pasamos a calcular el factor de corrección por localización (FI), que depende de los índices u1, u2 y u3.

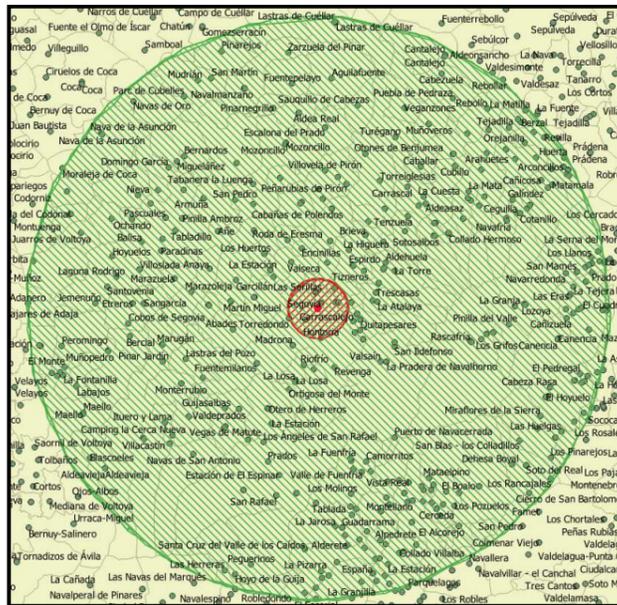
Para obtener el índice u1, tendremos en cuenta la población en un radio de 4.000 metros y de 40.000 metros, y así obtenemos.

- El valor P1 = 54.275 habitantes en un radio de 4.000 metros.

PROVINCIA	NOMBRE	POBLACION
Segovia	Segovia	49.227
Segovia	La Lastrilla	3.889
Segovia	Zamarramala	566
Segovia	Hontoria	470
Segovia	Urbanización Montecorredores	41
Segovia	Las Serillas	32
Segovia	Urbanización el Terradillo	26
Segovia	Perogordo	13
Segovia	Segovia	5
Segovia	Las Serillas	4
Segovia	La Lastrilla	2
TOTAL 4 km		54.275

Para un radio de 40.000 metros, obtendremos:

- El valor P2 = 332.354 habitantes en un radio de 40.000 metros.



Zonas concéntricas de 4 km y 40 km para el cálculo del índice u_1

Aplicando la siguiente fórmula:

$$u_1 = 1 + \left[\frac{P_1 + \frac{P_2}{3}}{1.000.000} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Obtenemos un valor: $u_1 = 1,15$

En segundo lugar, de la accesibilidad a centros de actividad económica, como pueden ser centros de comunicaciones, transporte o grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad desarrollada en la explotación. Dentro de este apartado tomaremos grandes poblaciones.

Por ello tomaremos la ciudad de Segovia como centro logístico de referencia situado a 1 km.

Aplicando la fórmula:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Se obtiene como valor $u_2=1,59$

Por último, cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, es decir, aquellos terrenos objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000, se empleará el factor de corrección U_3 . La expresión de cálculo para su determinación incluye dos parámetros o coeficientes de ponderación.

En primero de ellos comprende valores entre 0-2, y se encuentra en relación con los valores reconocidos a los terrenos objeto de valoración en instrumentos urbanísticos, de ordenación del territorio o en redes de espacios

protegidos. El segundo parámetro, comprende valores entre 0-7, y se aplicará únicamente cuando se acredite sobre los terrenos objeto, un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales, y atenderá al incremento del valor del suelo conforme a la influencia de esos usos y actividades.

Como establece al artículo 17.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo "En todo caso a efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección (u_1 , u_2 y u_3) no resulte de aplicación tomará como valor la unidad".

En el caso de suelo rústico con protección cultural y suelo rústico de entorno urbano establecemos el coeficiente $p = 2$ y $t = 0$.

En el caso de suelo urbanizable, se considerará un $p = 2$ y un $t = 7$.

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Se obtiene como valor $u_3=1,30$ (para suelos de protección cultural o de entorno urbano)

• Se obtiene como valor $u_3=2$ (para suelos urbanizables)

Por todo ello se obtiene un factor de corrección: $FI = u_1 \times u_2 \times u_3 = 2,38$ (terrenos de protección cultural o de entorno urbano)

Por todo ello se obtiene un factor de corrección: $FI = u_1 \times u_2 \times u_3 = 3,66$ (terrenos urbanizables)

Por todo ello, los valores corregidos del terreno serán los siguientes:

Calificación	Valor suelo (€/ha)	Factor de Localización	Valor suelo Corregido (€/ha)	Valor suelo Corregido (€/m)
Rústico de protección cultural o de entorno urbano	15.344,93	2,38	36.520,93	3,65
Suelo urbanizable	15.344,93	3,66	56.162,44	5,61

TERRENO URBANO

En el caso de terrenos calificados como urbanos según el Plan General de Ordenación del Ayuntamiento, calcularemos su valor atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 37 "Valoración en el suelo urbanizado" del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre:

El Valor de repercusión del suelo, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Los costes de construcción por contrata, (Vc) se deducen de sumar a los costes de ejecución material (Mc), el beneficio industrial (6% Costes de Ejecución Material), los gastos generales (13% Costes de Ejecución Material) y el importe de los tributos, honorarios profesionales de proyectos y dirección de las obras (4% Costes de Ejecución Material).

Para calcular el coste de ejecución material se aplicará la fórmula establecida según el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este:

Cálculo del coste de referencia

El coste de referencia PR del metro cuadrado construido se obtendrá aplicando la siguiente fórmula:

$$PR = MBC \times Ct \times Ci$$

MBC = Módulo Básico de Construcción COACYLE
Ct = Coeficiente tipológico
Ci = Coeficiente de intervención

M: Tomaremos el valor MBC = 550 €/m2.

En el caso que nos ocupa son terrenos urbanos sin urbanizar destinados a la construcción de viales principalmente.

Consideraremos la construcción de viviendas residenciales, tomaremos los coeficientes:

Ct= 1,00 y Ci= 1,00

Coeficientes tipológicos				COACYLE /	
Grupo	Nivel	Tipo	Ct	Coeficientes de intervención	
1 RESIDENCIAL	1.1. VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 Edificación abierta	1,05	Tipo de intervención	Ci
		1.1.2 En manzana cerrada	1,00	Obra nueva	1,00
		1.1.3 Garajes, trasteros y locales en estructura	0,53	Rehabilitación completa (no estructural) <small>(Intervención total sin afección estructural conservando fachada)</small>	0,92
	1.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1 Edificación aislada o pareada	1,25	Rehabilitación instalaciones y acabados interiores <small>(Intervención en instalación eléctrica, calefacción y ACS, fontanería y aparatos sanitarios, suelos, falsos techos, alicatados, carpintería interior y pinturas)</small>	0,39
		1.2.2 En línea o manzana cerrada	1,15	Rehabilitación de acabados interiores <small>(Intervención en suelos, falsos techos, alicatados, carpintería interior y pinturas)</small>	0,23
		1.2.3 Garajes y porches en planta baja	0,65	Rehabilitación energética <small>(Intervención en envolvente térmica [adición de aislamiento en fachadas y cubierta, y sustitución de carpinterías] e instalaciones [cambio de sistema de producción de gasoil a GN])</small>	0,15
	1.3. EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 Uso exclusivo de vivienda	0,90		
		1.3.2 Anexos	0,45		

Por tanto el Coste de ejecución material será:

$$\text{Costes EM} = MBC \times Ct \times Ci = 550 \times 1,00 \times 1,00 = 550,00 \text{ €/m}^2.$$

El Valor de Construcción (Vc), resultará de incrementar el valor de costes de ejecución material (CEM) con los gastos generales (13 % CEM), beneficio industrial (6% CEM) y tributos y honorarios (3% CEM), gastos de promoción y declaración de obra nueva (3 %).

$$Vc = \text{Coste EM} + \text{GG} + \text{BI} + \text{Hor} + \text{GdN}$$

Siendo:

Coste Em = Coste de ejecución material

GG = Gastos generales

BI = Beneficio industrial

Hor = Tributos y honorarios

GdN = Gastos de promoción y declaración de obra nueva

$$Vc = \text{CEM} + \text{GG} + \text{BI} + \text{Hor} + \text{GdN} = 550,00 + 550,00 \times (13 \% + 6 \% + 3 \% + 3\%) = 616,00 \text{ €/m}^2.$$

El valor de repercusión del suelo se obtendrá de la siguiente fórmula, tomando como valor K = 1,20, por ser el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios o localidades con escasa dinámica inmobiliaria.

$$VRS = Vv/1,20 - Vc$$

Para obtener el valor de venta de una vivienda nueva, tomaremos los valores estadísticos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, como se muestra a continuación:

Tabla 1											
Valor tasado medio de vivienda libre											
Años: 2019, 2020 y 2021											
Unidad: euros / m ²	Año 2019				Año 2020				Año 2021		
	(trimestre)				(trimestre)				(trimestre)		
	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º
TOTAL NACIONAL	1.636,3	1.637,4	1.638,3	1.652,8	1.640,4	1.610,1	1.619,6	1.622,3	1.625,4	1.649,2	1.661,6
Castilla y León	1.049,6	1.034,0	1.037,5	1.039,2	1.036,7	1.024,6	1.024,8	1.023,1	1.015,4	1.011,8	1.030,2
Ávila	840,7	810,8	810,6	801,8	817,3	788,7	807,7	817,3	797,2	817,4	844,1
Burgos	1.143,1	1.119,8	1.139,4	1.118,0	1.107,3	1.109,1	1.101,6	1.122,9	1.118,6	1.111,5	1.123,8
León	885,9	852,3	865,7	874,4	865,4	857,4	867,8	849,5	854,6	837,6	860,4
Palencia	1.002,2	987,6	950,5	939,9	956,1	942,0	943,3	931,1	903,8	903,9	929,7
Salamanca	1.173,4	1.181,3	1.178,3	1.201,9	1.204,5	1.191,4	1.184,0	1.162,1	1.147,7	1.141,5	1.178,3
Segovia	964,2	960,9	990,5	986,7	974,4	966,6	985,8	967,9	976,5	963,1	984,8
Soria	990,1	990,7	970,6	939,6	951,4	923,8	936,3	904,9	915,5	881,5	914,4
Valladolid	1.233,4	1.235,8	1.236,2	1.251,8	1.247,4	1.215,8	1.209,7	1.228,9	1.219,2	1.250,7	1.254,5
Zamora	864,8	832,2	825,9	834,7	828,9	854,3	823,5	845,4	833,6	803,0	791,6

A la vista de los datos estadísticos y considerando la ubicación de los terrenos susceptibles de construcción residencial, tomaremos como precio de venta de la vivienda 975 €/m².

El valor de repercusión del suelo se obtendrá de la siguiente fórmula:

$$VRS = Vv/1,20 - Vc$$

$$VRS = 975/1,20 - 616 = 196,50 \text{ €/m}^2$$

Tomando como edificabilidad media de 0,50, el valor del suelo será:

$$Vs = Ei \times VRS = 196,50 \times 0,50 \text{ €/m}^2 = 98,25 \text{ €/m}^2$$

A dicho valor habrá que descontarle los gastos de urbanización de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

Los costes de urbanización se estiman en 60 €/m²

El valor PR se obtendrá del anexo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en función del tipo de inmueble tomamos el valor 8% = 0,008.

ANEXO IV	
Primas de riesgo	
Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:	
Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Piadas de aparcamiento	9
Hotels	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Por lo tanto el valor del suelo obtenido será:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

$$VSo = 98,25 \text{ €/m}^2 - 60 \text{ €/m}^2 (1 + 0,0138 + 0,08) = 32,36 \text{ €/m}^2$$

Valor suelo urbano = 32,62 €/m²

4.3.- VALORES UNITARIOS DEL SUELO

Los valores unitarios del suelo atendiendo a sus características agronómicas y situación urbanística son los siguientes:

Calificación	Valor suelo (€/m ²)
Terreno urbano	32,62
Rústico de protección cultural o de entorno urbano	3,65
Suelo urbanizable	5,61

4.4.- PREMIO DE AFECCIÓN

En cumplimiento de lo establecido en el art. 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, y concordante de su Reglamento, se incluye el 5% en concepto de premio de afección sobre el terreno afectado en dominio, y sobre aquellos conceptos indemnizatorios que así lo exigen. Conviene señalar en este sentido, que la consideración de dicho premio no cabe en los casos en que no se expropia en pleno dominio, habida cuenta que conforme establece el art. 47 del Reglamento de la LEF (aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957), "[...] Los propietarios carecerán, en cambio, del derecho derivado del premio de afección cuando por la naturaleza de la expropiación conservan el uso y disfrute de los bienes y derechos expropiados".

Por lo tanto, el premio de afección debe satisfacerse únicamente cuando los bienes afectados dejen de formar parte de la masa patrimonial del titular de los mismos; más aún, como indica la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 19 de diciembre de 2011, cuando: "[...] estando en poder de los expropiados dejan de pertenecer a su patrimonio y posesión, en contra de su voluntad, pero no a las demás indemnizaciones que no llevan consigo privación de bienes concretos y determinados [...]". Por ello, no se aplicará dicho concepto en su caso, sobre indemnizaciones complementarias, ni tampoco sobre la cuantía resultante de la valoración de las superficies afectadas por ocupación temporal en las distintas fincas del expediente en que dicha tipología de afección se presenta.

5.- RESUMEN DE VALORACIÓN

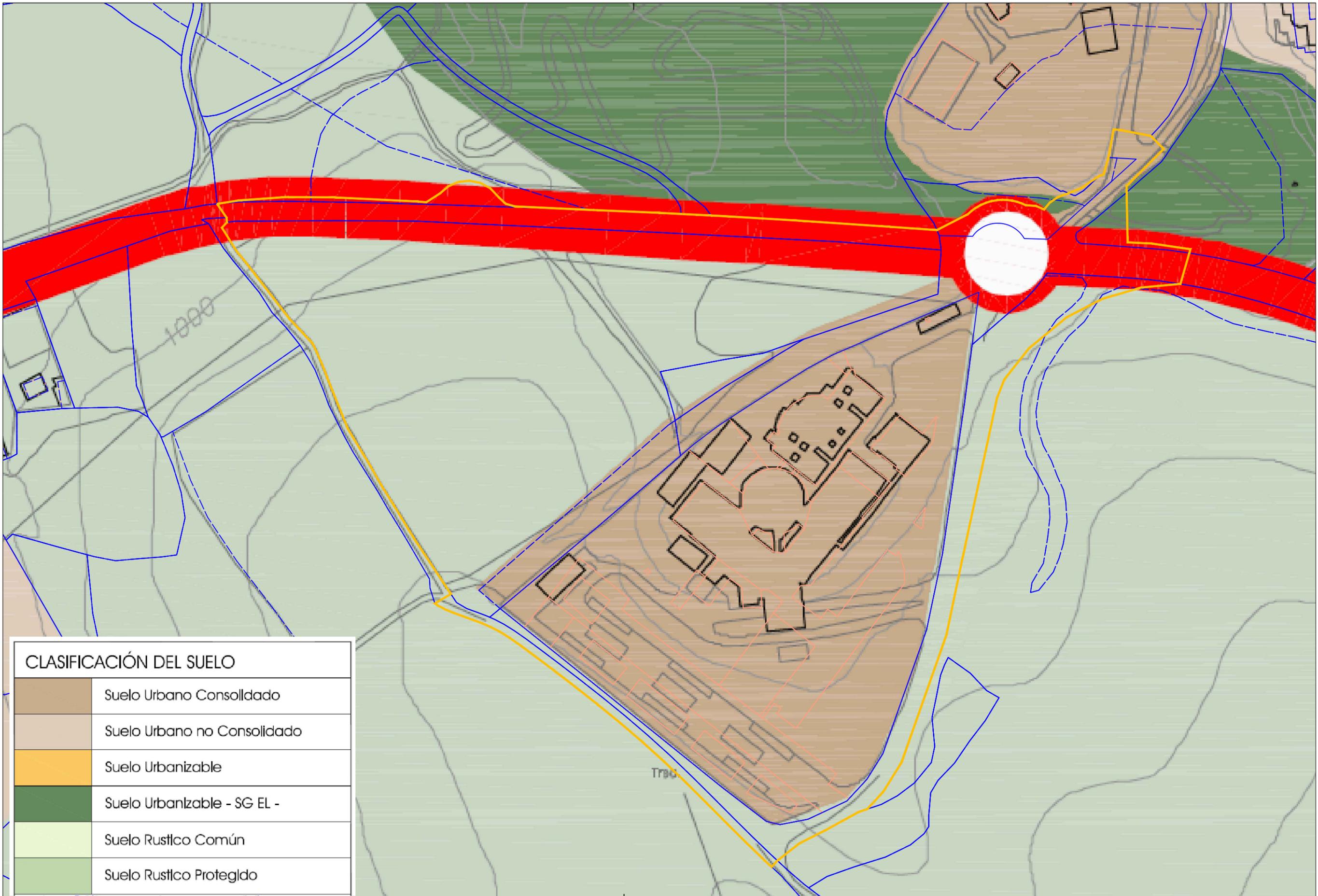
A continuación se presenta el listado de las fincas con su valoración.

Nº de Orden	Ref. Catastral	Polígono	Parcela	Calificación urbanística	Superficie incluida (m ²)	Precio unitario (€/m ²)	Valor terreno (€)	5% de premio de afección (€)	Total (€)
1	40900A01000006	10	6a	Suelo rústico con protección de infraestructuras	89	3,65	324,85 €	16,24 €	2.698,08 €
			6b	Suelo rústico con protección de infraestructuras	615	3,65	2.244,75 €	112,24 €	
2	40900A01100011	11	11a	Suelo rústico con protección cultural y suelo rústico de entorno urbano	45.366	3,65	165.585,90 €	8.279,30 €	260.862,74 €
			11b	Suelo urbano-consolidado	2.540	32,62	82.854,80 €	4.142,74 €	
3	40900A01100012	11	12	Suelo rústico con protección cultural	1.113	3,65	4.062,45 €	203,12 €	4.265,57 €
4	40900A01100014	11	14a	Suelo rústico con protección cultural y suelo rústico de entorno urbano	7.313	3,65	26.692,45 €	1.334,62 €	29.962,49 €
			14b	Suelo rústico con protección cultural	505	3,65	1.843,25 €	92,16 €	
5	5335002VL0353S	53350	02 (a)	Suelo urbano consolidado	267	32,62	8.709,54 €	435,48 €	16.537,07 €
			02 (b)	Suelo urbanizable Suelo rustico con protección infraestructuras	154 995	5,61 3,65	4.495,69 €	224,78 €	
			02 (c)	Suelo urbano consolidado	78	32,62	2.544,36 €	127,22 €	
6	5535715VL0353S	55357	15	Suelo urbanizable	651	5,61	3.652,11 €	182,61 €	3.834,72 €
TOTAL									318.160,66 €

Considerando el valor de los terrenos afectados por la ejecución de las obras, así como el de aquellos otros bienes y/o derechos afectados distintos del suelo, incluido el correspondiente premio de afección en aquellas fincas en las que procede su consideración, se obtiene un coste estimado de las expropiaciones, por un importe total por todos los conceptos de **TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO SESENTA EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (318.160,66 €)**.

APÉNDICES

APÉNDICE Nº 1: PLANO PARCELARIO DE EXPROPIACIONES



CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
	Suelo Urbano Consolidado
	Suelo Urbano no Consolidado
	Suelo Urbanizable
	Suelo Urbanizable - SG EL -
	Suelo Rustico Común
	Suelo Rustico Protegido



LEYENDA:

Nº Orden	Polygono	Parcela
ORD	POL	SubParcela
Dom	O.Temp	S.Vuelo
		S.Acue

m2 exp.

- Expropiación Definitiva
- Ocupacion Temporal
- Servidumbre de Vuelo
- Servidumbre de Paso y/o Acueducto
- Serv. Paso L. Eléctrica

APÉNDICE Nº 2: FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE LAS FINCAS AFECTADAS

FICHA INDIVIDUALIZADA DE LA FINCA

Nº FINCA	TÉRMINO MUNICIPAL	REF. CATASTRAL	POLÍGONO	PARCELA
1	Segovia	40900A01000006	10	6a 6b

DATOS CATASTRALES Y URBANÍSTICOS

REFERENCIA CATASTRAL	TÉRMINO MUNICIPAL	PARAJE	SUP. TOTAL (m²)	CALIFICACIÓN CATASTRAL	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
40900A01000006	Segovia	Crta. De Villacastín	3.457 (a) 3.789 (b)	Labor secano (a) Pastos (b)	Suelo rústico con protección de infraestructuras (a) Suelo rústico con protección de infraestructuras (b)

TITULARIDAD

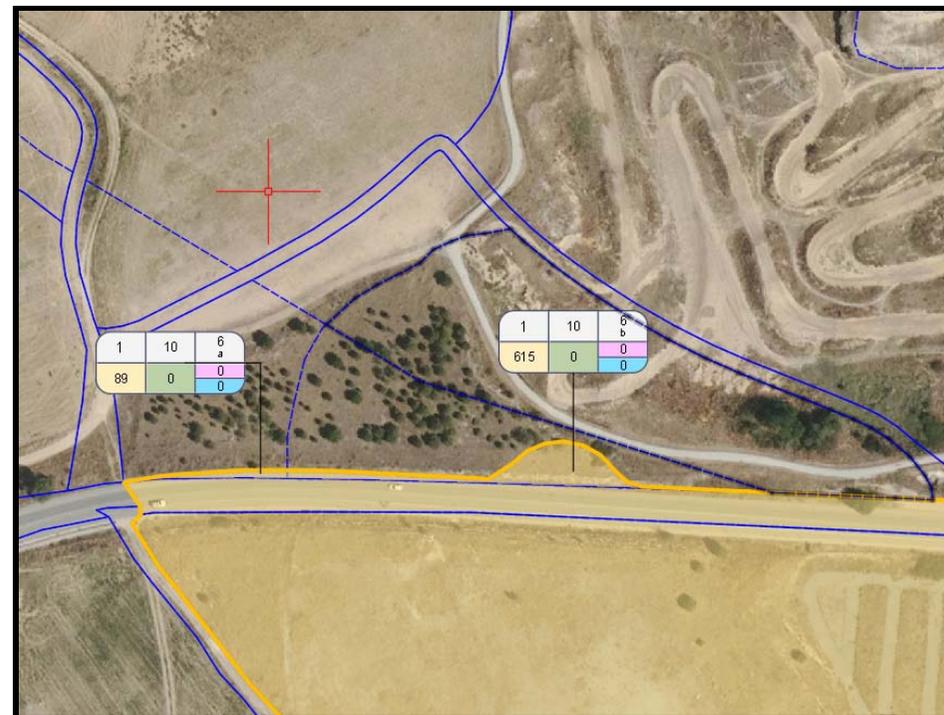
Leopoldo Moreno Porras Isla

SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL PLAN REGIONAL

Nº FINCA	POL.	PARC.	TIPO DE TERRENO	SUPERFICIE INCLUIDA (m²)
1	10	6	Suelo rústico con protección de infraestructuras (a) Suelo rústico con protección de infraestructuras (b)	89 (a) 615 (b)

VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Nº FINCA	TIPO DE TERRENO	SUPERFICIE INCLUIDA (m²)	VALORACIÓN UNITARIO (€/m²)	VALOR TERRENO (€)	VALOR 5% DE PREMIO DE AFECCIÓN (€)	VALOR TOTAL (€)
1	Suelo rústico con protección de infraestructuras (a)	89 (a)	3,65	324,85	16,24	2.698,08
	Suelo rústico con protección de infraestructuras (b)	615 (b)	3,65	2.244,75	112,24	



FICHA INDIVIDUALIZADA DE LA FINCA

Nº FINCA	TÉRMINO MUNICIPAL	REF. CATASTRAL	POLÍGONO	PARCELA
2	Segovia	40900A01100011	11	11a 11b

DATOS CATASTRALES Y URBANÍSTICOS

REFERENCIA CATASTRAL	TÉRMINO MUNICIPAL	PARAJE	SUP. TOTAL (m²)	CALIFICACIÓN CATASTRAL	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
40900A01100011	Segovia	Los muladares	45.362 (a) 2.540 (b)	Labor seco (a) Urbano (b)	Suelo rústico con protección cultural y de entorno urbano (a) Suelo urbano consolidado (b)

TITULARIDAD

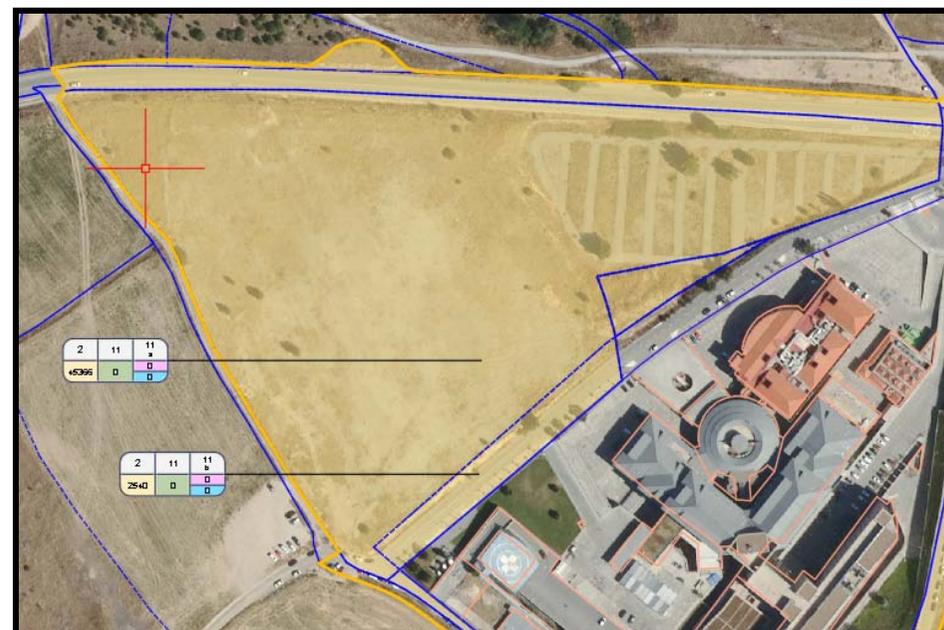
Hnos. López Parras Hnos. López Díez
--

SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL PLAN REGIONAL

Nº FINCA	POL.	PARC.	TIPO DE TERRENO	SUPERFICIE INCLUIDA (m²)
2	11	11	Suelo rústico con protección cultural y de entorno urbano (a) Suelo urbano consolidado (b)	45.365 (a) 2.540 (b)

VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Nº FINCA	TIPO DE TERRENO	SUPERFICIE INCLUIDA (m²)	VALORACIÓN UNITARIO (€/m²)	VALOR TERRENO (€)	VALOR 5% DE PREMIO DE AFECCIÓN (€)	VALOR TOTAL (€)
2	Suelo rústico con protección cultural y de entorno urbano (a) Suelo urbano consolidado (b)	45.365 (a) 2.540 (b)	3,65 32,62	165.582,25 82.854,80	8.279,11 4.142,74	260.858,90



FICHA INDIVIDUALIZADA DE LA FINCA

Nº FINCA	TÉRMINO MUNICIPAL	REF. CATASTRAL	POLÍGONO	PARCELA
3	Segovia	40900A01100012	11	12

DATOS CATASTRALES Y URBANÍSTICOS

REFERENCIA CATASTRAL	TÉRMINO MUNICIPAL	PARAJE	SUP. TOTAL (m ²)	CALIFICACIÓN CATASTRAL	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
40900A01100012	Segovia	Huerta Calderona	1.113	Labor – tierra arable	Suelo rústico con protección cultural

TITULARIDAD

Segoviana de Desarrollo Agrícola

SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL PLAN REGIONAL

Nº FINCA	POL.	PARC.	TIPO DE TERRENO	SUPERFICIE INCLUIDA (m ²)
3	11	12	Suelo rústico con protección cultural	1.113

VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Nº FINCA	TIPO DE TERRENO	SUPERFICIE INCLUIDA (m ²)	VALORACIÓN UNITARIO (€/m ²)	VALOR TERRENO (€)	VALOR 5% DE PREMIO DE AFECCIÓN (€)	VALOR TOTAL (€)
3	Suelo rústico con protección cultural	1.113	3,65	4.062,45	203,120	4.265,57



FICHA INDIVIDUALIZADA DE LA FINCA

Nº FINCA	TÉRMINO MUNICIPAL	REF. CATASTRAL	POLÍGONO	PARCELA
4	Segovia	40900A01100014	11	14a 14b

DATOS CATASTRALES Y URBANÍSTICOS

REFERENCIA CATASTRAL	TÉRMINO MUNICIPAL	PARAJE	SUP. TOTAL (m²)	CALIFICACIÓN CATASTRAL	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
40900A01100014	Segovia	La piedad	187.288 (a) 5.248 (b)	Labor seco (a) Pastos (b)	Suelo rústico con protección cultural y de entorno urbano (a) Suelo rústico de protección cultural (b)

TITULARIDAD

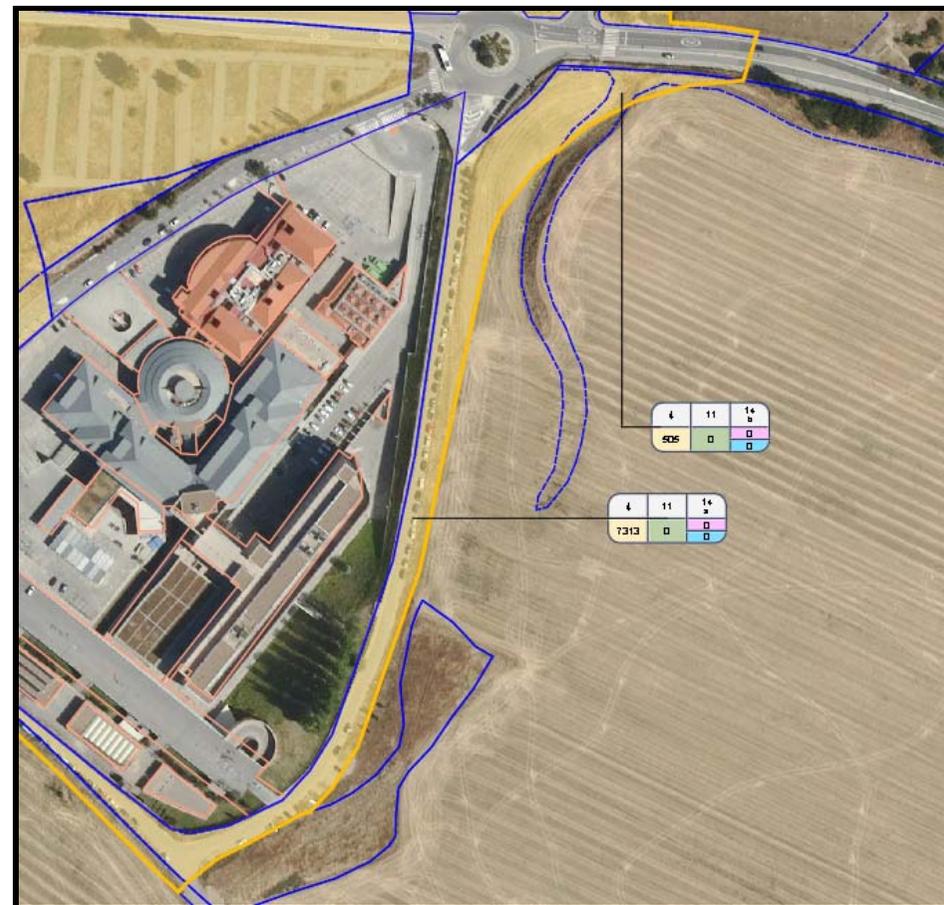
Leopoldo Moreno Porras Isla

SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL PLAN REGIONAL

Nº FINCA	POL.	PARC.	TIPO DE TERRENO	SUPERFICIE INCLUIDA (m²)
4	11	14a 14b	Suelo rústico con protección cultural y de entorno urbano (a) Suelo rústico de protección cultural (b)	7.313 (a) 505 (b)

VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Nº FINCA	TIPO DE TERRENO	SUPERFICIE INCLUIDA (m²)	VALORACIÓN UNITARIO (€/m²)	VALOR TERRENO (€)	VALOR 5% DE PREMIO DE AFECCIÓN (€)	VALOR TOTAL (€)
4	Suelo rústico con protección cultural y de entorno urbano (a) Suelo rústico de protección cultural (b)	7.313 (a) 505 (b)	3,65 3,65	26.692,45 1.843,25	1.334,62 92,16	29.962,49



FICHA INDIVIDUALIZADA DE LA FINCA

Nº FINCA	TÉRMINO MUNICIPAL	REF. CATASTRAL	POLÍGONO	PARCELA
5	Segovia	5335002VL0353S	53350	02 (a) 02 (b) 02 (c)

DATOS CATASTRALES Y URBANÍSTICOS

REFERENCIA CATASTRAL	TÉRMINO MUNICIPAL	PARAJE	SUP. TOTAL (m ²)	CALIFICACIÓN CATASTRAL	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
5335002VL0353S	Segovia	CR N-110 Soria-Plasencia 17 Suelo Poligono 10 El Pinarillo	768 (a) 2.039 (b) 78 (c)	Urbano (a) E-baldío (b) E-baldío (c)	Suelo urbano consolidado (a, b y c)

TITULARIDAD

Leopoldo Moreno Porras Isla

SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL PLAN REGIONAL

Nº FINCA	POL.	PARC.	TIPO DE TERRENO	SUPERFICIE INCLUIDA (m ²)
5	53350	02 (a) 02 (b) 02 (c)	Suelo urbano consolidado (a y c) Suelo Urbanizable (b) Suelo rústico con protección de infraestructuras (b)	267 (a) 154 (b) 955 (b) 78 (c)

VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Nº FINCA	TIPO DE TERRENO	SUPERFICIE INCLUIDA (m ²)	VALORACIÓN UNITARIO (€/m ²)	VALOR TERRENO (€)	VALOR 5% DE PREMIO DE AFECCIÓN (€)	VALOR TOTAL (€)
5	Suelo urbano consolidado (a y c)	267 (a)	32,62	8.709,54	435,48	16.537,07
	Suelo Urbanizable (b)	154 (b)	5,61	863,94	43,20	
	Suelo rústico con protección de infraestructuras (b)	995 (b)	3,65	3.631,75	181,58	
		78 (c)	32,62	2.544,36	127,22	



FICHA INDIVIDUALIZADA DE LA FINCA

Nº FINCA	TÉRMINO MUNICIPAL	REF. CATASTRAL	POLÍGONO	PARCELA
6	Segovia	5535715VL0353S	55357	15

DATOS CATASTRALES Y URBANÍSTICOS

REFERENCIA CATASTRAL	TÉRMINO MUNICIPAL	PARAJE	SUP. TOTAL (m ²)	CALIFICACIÓN CATASTRAL	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
5535715VL0353S	Segovia	CR N-110 Soria-Plasencia 6 Suelo	13.075	Urbano	Suelo urbanizable

TITULARIDAD

Leopoldo Moreno Porras Isla

SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL PLAN REGIONAL

Nº FINCA	POL.	PARC.	TIPO DE TERRENO	SUPERFICIE INCLUIDA (m ²)
6	55357	15	Suelo urbanizable	651

VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

Nº FINCA	TIPO DE TERRENO	SUPERFICIE INCLUIDA (m ²)	VALORACIÓN UNITARIO (€/m ²)	VALOR TERRENO (€)	VALOR 5% DE PREMIO DE AFECCIÓN (€)	VALOR TOTAL (€)
6	Suelo urbanizable	651	5,61	3.652,11	182,61	3.834,72



APÉNDICE Nº 3: RELACIÓN DE TITULARES

Nº de Orden	Ref. Catastral	TIPO SUELO	Polígono	Parcela	Superficie Catastral (m2)	Titular	Calificación catastral
1	40900A01000006	Rústica	10	6a	3.457	Leopoldo Moreno Porras Isla	Labor secoano
		Rústica	10	6b	3.789		Pastos
2	40900A01100011	Rústica	11	11a	45.365	Hnos. López Parras Hnos. López Díez	Labor secoano
		Urbano	11	11b	2.540		Urbano
3	40900A01100012	Rústica	11	12	1.113	Segoviana de Desarrollo Agrícola	Labor secoano
4	40900A01100014	Rústica	11	14a	187.288	Leopoldo Moreno Porras Isla	Labor secoano
		Rústica	11	14b	5.248		Pastos
5	5335002VL0353S	Urbano	53350	02 (a)	768	Leopoldo Moreno Porras Isla	Urbano
		Rústica	53350	02 (b)	2.039		Baldío
		Rústica	53350	02 (c)	78		Baldío
6	5535715VL0353S	Urbano	55357	15	13.075	Leopoldo Moreno Porras Isla	Urbano