

**ANNEX D'EXPROPIACIONS DEL PROJECTE
D'ENDEGAMENT D'UN TRAM DEL BARRANC DE
L'ABEURADA PER A LA PROTECCIÓ D'AVINGUDES
AL TM DE REUS**

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE REUS

REUS, FEBRER DE 2021

agricomodi
 **Enginyers**

Xavier Ferrando Boronat. Col·legiat 2.324
Joan Pau Gallego Millan. Col·legiat 3.072
Enginyers Tècnics Agrícoles

MEMÒRIA

I N D E X

1.- OBJECTE.....	1
2.- SOL·LICITANT.....	1
3.- AFECCIONS.....	1
4.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ.....	3
4.1.- Comprovacions.....	3
4.2.- Documentació.....	3
4.3.- Existència d'elements especulatius.....	3
5.- LEGISLACIÓ D'APLICACIÓ.....	3
6.- CRITERIS DE VALORACIÓ DELS BENS I DRETS AFECTATS.....	4
6.1.- Metodologia aplicada.....	4
6.1.1.- Valoració del sòl rural.....	4
6.2.- Consideracions generals.....	4
6.3.- Consideracions en la valoració del sòl.....	5
6.3.1.- Renda d'explotació.....	5
6.3.2.- Tipus de capitalització.....	6
6.3.3.- Criteris de capitalització.....	7
6.3.4.- Factors de correcció	7
7.- PREMI D'AFECCIÓ.....	8
8.- BENS I DRETS AFECTATS.....	9
8.1.- Finca 1.....	9
8.1.1.- Descripció de la finca i dels bens i drets a valorar.....	9
8.1.2.- Valoració del sòl rústic.....	9
8.1.3.- Total Finca 1.....	10
8.2.- Finca 2.....	10
8.2.1.- Descripció de la finca i dels bens i drets a valorar.....	10
8.2.2.- Valoració del sòl rústic.....	11
8.2.3.- Total Finca 2.....	11
8.3.- Finca 3.....	12
8.3.1.- Descripció de la finca i dels bens i drets a valorar	12
8.3.2.- Valoració del sòl rústic.....	12
8.3.3.- Total Finca 3.....	13
8.4.- Finca 4.....	14
8.4.1.- Descripció de la finca i bens i drets a valorar.....	14
8.4.2.- Valoració del sòl rústic.....	14
8.4.3.- Total Finca 4.....	15
8.5.- Finca 5.....	16
8.5.1.- Descripció de la finca i bens i drets a valorar.....	16
8.5.2.- Valoració del sòl rústic.....	17
8.5.3.- Altres danys.....	17
8.5.4.- Total Finca 5.....	17
8.6.- Finca 6.....	18
8.6.1.- Descripció de la finca i bens i drets a valorar.....	18
8.6.2.- Valoració del sòl rústic.....	18
8.6.3.- Altres danys.....	19
8.6.4.- Total Finca 6.....	20
8.7.- Finca 7.....	21
8.7.1.- Descripció de la finca i bens i drets a valorar.....	21
8.7.2.- Valoració del sòl rústic.....	22
8.7.3.- Altres danys.....	22
8.7.4.- Total Finca 7.....	23
8.8.- Total valoració.....	24

MEMÒRIA

1.- OBJECTE.

L'objecte d'aquest document es la descripció, avaluació i valoració a data febrer de 2021 del bens i drets presents a les finques objecte de les expropiacions incloses al Projecte d'endegament d'un tram del barranc de l'Abeurada al TM de Reus (Baix Camp).

Els tècnics que subscriuen han comprovat l'estat actual de les parcel·les que es detallen i avaluen al present document.

2.- SOL·LICITANT.

Nom: Ajuntament de Reus
 NIF: P4312500D
 Adreça : Plaça del Mercadal, 1 43201 Reus

3.- AFECCIONS

Per a la correcta execució del Projecte de referència cal expropiar les finques que es detallen tot seguit i que es valoren en el marc del present document.

Finca	Referència Cadastral	Adreça	Nom i domicili titular
1	2773414CF4527D0001QZ	Av. de Tarragona, 10	Bankia, SA Cr Carlos Martin Alvarez,21 bx 05 28018 Madrid
2	2773401CF4527D0001EZ	Cm del Mas de la Sena, 3	Bankia, SA Cr Carlos Martin Alvarez,21 bx 05 28018 Madrid
3	2574901CF4527S0001ZR	Av. de Tarragona, 8	Bankia, SA Cr Carlos Martin Alvarez,21 bx 05 28018 Madrid
4	2477103CF4527E0001UU (referència urbana) 2477103CF4527E0000YY (referència rústica)	Cr del Mas Tallapedra, 2	Eduard Nubiola Torres
5	43125A05500019000KI (referència rústica) 43125A05500019001LO (referència urbana)	Polígon 55, parcel·la 19	Turicat Reus, SL Av. Prat de la Riba, 1 1er 1era 43201 Reus
6	43125A055000650000KA	Polígon 55, parcel·la 65	Juan Berrio Solis
7	43125A055000640000KW	Polígon 55, parcel·la 64	Juan Berrio Solis

--	--	--	--

Cadascuna de les finques detallades presenta la següent superfície afectada:

Finca	SUPERFÍCIE	
	Expropiació (m2)	Total finca (m2)
1	366,13	1.292,00
2	577,17	7.100,00
3	390,64	8.899,00
4	403,91	104.208,00
5	344,79	7.680,00
6	52,33	371,00
7	54,04	649,00

4.- COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ.

Tot seguit es detallen les actuacions prèvies realitzades per part dels tècnics que subscriuen el present document.

4.1.- Comprovacions.

- Visita a les finques (localització, inspecció ocular, superfícies, ocupacions i conreus).
- Comprovació de servituds aèries i/o soterrades
- Ús o explotació.

4.2.- Documentació.

- Informació cadastral descriptiva i gràfica.
- Informació aportada pel promotor i que es troba inclosa al Projecte de referència.

4.3.- Existència d'elements especulatius.

Les parcel·les objecte del present document no presenten cap tipus d'element especulatiu.

5.- LEGISLACIÓ D'APLICACIÓ.

La legislació aplicable es:

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana
- Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.
- Llei d'expropiació forçosa de 16 de desembre de 1954
- Reglament de la Llei d'Expropiació Forçosa. Decret de 26 d'abril de 1957.

6.- CRITERIS DE VALORACIÓ DELS BENS I DRETS AFECTATS.

Són objecte de valoració en el marc del present Document, tots els bens i drets presents a les finques afectats pel Projecte de referència.

6.1.- Metodologia aplicada.

La present valoració s'ha realitzat seguint el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

Aquest Reglament té per objecte el desenvolupament de les valoracions del text refós de la Llei del Sol, aprovada pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

6.1.1.- Valoració del sòl rural.

L'article 36 determina la valoració del sòl rural. En aquest sentit tenim que els terrenys es tasaran mitjançant la capitalització de la renda anual real o potencial, la que sigui superior, de la explotació segons el seu estat en el moment al que s'hagi de referir la valoració.

La renda potencial es calcularà atenent el rendiment de l'ús o explotació de que siguin susceptibles els terrenys segons la legislació que els hi sigui aplicable, utilitzant els mitjans tècnics normals per a la seva producció. Inclourà, en el seu cas, com a ingressos les subvencions que, amb caràcter estable, s'atorguin als conreus i aprofitaments considerats per al seu càlcul, i es descomptaran els costos necessaris per a l'explotació considerada.

El valor del sòl rural obtingut es pot corregir a l'alça en funció de factors objectius de localització, com l'accessibilitat a nuclis de població o a centres d'activitat econòmica o la ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic. L'aplicació d'aquests factors s'haurà de justificar de manera adient.

6.2.- Consideracions generals.

Per a la descripció i avaluació dels bens i drets afectats a cadascuna de les finques objecte del present document cal tenir present que:

- Per a l'elaboració del present document i valoració de cadascuna de les finques es pren com a valor de superfície la recollida al *Projecte d'endegament d'un tram de Riera de l'Abeurada per a la protecció d'avingudes*. Així, es descriuen i valoren únicament les superfícies afectades pel Projecte de referència.

- De manera general i per a cadascuna de les finques es descriuran i avaluaran els bens i drets existents així com aquells elements auxiliars al conreu. No es tindran presents els exemplars aïllats d'arbrat agrícola, ornamental o forestal que no esdevenen com a significatius.
- No es valoraran serveis ni les servituds derivades de la possible presència d'infraestructures aèries i/o soterrades de gas, electricitat, telecomunicacions, etc...
- Finalment, i de manera resumida, el document s'estructura de manera que s'analitza i avalua de manera individualitzada cadascun dels elements detallats. Així tenim:
 - Quadre resum on es recullen les dades cadastrals de la parcel·la matriu on s'integren cadascuna de les finques a valorar.
 - Descripció de la finca i dels bens i drets a valorar.
 - Valoració.

6.3.- Consideracions en la valoració del sòl

La valoració del sòl es realitzarà pel mètode de capitalització de la renda. Segons la legislació aplicada, es prendrà com a referència de cultiu potencial l'avellaner en regim de regadiu.

6.3.1.- Renda d'explotació

El valor de la renda de l'avellaner en regadiu utilitzada a la present valoració s'extreu del document i titulat "Valors bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i index correctors" situats a la demarcació de Tarragona per a l'any 2021, elaborat per l'Agència Tributària de Catalunya.

Aquests valors bàsics són els que s'han d'utilitzar en la comprovació dels valors dels béns immobles de naturalesa rústica, en els impostos de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i en els de successions i donacions.

Així, per a cada cultiu i aprofitament es fixen cinc categories:

Categoria	Descripció
1	Cultius i aprofitaments amb rendibilitat potencial més alta de la província
2	Cultius i aprofitaments amb rendibilitat potencial superior a la mitjana, encara que no de les més altes
3	Cultius o aprofitaments amb rendibilitat potencial similar a la mitjana

	provincial
4	Cultius i aprofitaments amb rendibilitat potencial inferior a la mitjana però no de les mes baixes
5	Cultius i aprofitaments amb la rendibilitat potencial mes baixa de la província

Per al càlcul de la renda dels diferents conreus i aprofitaments, i de manera resumida, es tenen presents:

A) Ingressos per hectàrea en base a produccions mitges d'una explotació tipus tenint presents els períodes de formació, producció i minva de la producció.

B) Despeses per hectàrea. En aquest punt es tenen present els costos de maquinària i mà d'obra de:

- Preparació del terreny
- Plantació
- Instal·lació de reg
- Manteniment
- Recol·lecció

C) Despeses diverses corresponents a tributs i assegurances

D) Despeses imprevistes (un 3% de les despeses)

En base als diferents extrems exposats i tenint present les dades cadastrals, es considera la renda de l'avellaner en regadiu de categoria 1 amb un valor de 480,72 €/ha/any.

6.3.2.- Tipus de capitalització.

El tipus de capitalització ve fixat pel Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, sobre capitalització de rendes en sòl rural, disposició addicional setena.

Per a la capitalització de la renda anual real o potencial de les explotacions s'utilitzarà com a tipus de capitalització el valor mig de les dades anuals publicades pel Banc d'Espanya de la rendibilitat de les Obligacions de l'Estat a 30 anys, corresponents als tres anys anteriors a la data de la valoració.

Els valors de rendibilitat de les Obligacions de l'Estat a 30 anys corresponent als tres darrers anys ha estat:

Any 2020: 0,86%

Any 2019: 1,31%

Any 2018: 2,63%

Valor mig: 1,60%

El tipus de capitalització utilitzat serà de 1,60%.

6.3.3.- Criteris de capitalització.

Per a la capitalització s'utilitzarà la fórmula adequada a la naturalesa del conreu i al càlcul de la renda realitzat. Així en l'obtenció del valor final de la renda, 480,72 €/ha/any, s'han tingut present els costos d'implantació i formació inicial del conreu.

Per tant doncs, en el càlcul de la capitalització, es considera una renda d'explotació R, constant al llarg del temps. L'expressió a utilitzar serà:

$$V = R/r$$

on:

V = valor de capitalització, en euros

R = Renta anual constant de l'explotació, en euros

r = Tipus de capitalització

Aplicant la fórmula a les dades de renda indicats mes amunt s'obté un valor per a la finca de:

$$V = 480,72 / 1,60\% = 30.045,00 \text{ €/ha} = 3,00 \text{ €/m}^2$$

6.3.4.- Factors de correcció .

El factor global de localització s'obté a partir del producte de tres factors de correcció que es detallen tot seguit i no podrà ser superior a 2. Així tenim: u_1 (proximitat a nuclis de població), u_2 (proximitat a ports de mar, aeroports,.... altres complexes urbanitzats d'us terciari, productiu o comercial relacionats amb l'activitat.) i u_3 (valor ambiental i paisatgístic).

En qualsevol cas, als efectes del càlcul del factor global de localització, quan algun dels tres factors de correcció no resulti d'aplicació es prendrà com a valor la unitat.

Pel cas que ens ocupa resulten d'aplicació els factors u_1 i u_2 . Aquests prenen els següents valors:

$$u_1 = 1,20$$

$$u_2 = 1,48$$

De manera que FI té un valor de 1,78

$$V = 3,00 * 1,78 = 5,34 \text{ €/m}^2$$

7.- PREMI D'AFECCIÓ.

Tal i com es recull a l'article 47 de la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre expropiació forçosa, en tots els casos d'expropiació, a més del preu fixat obtingut de l'aplicació de la normativa esmentada als punts anteriors, s'aplicarà un 5% com a premi d'afecció.

8.- BENS I DRETS AFECTATS.

8.1.- Finca 1.

Es presenta com a una franja de 366,13 m² al llarg del límit oest de la parcel·la cadastral de la qual forma part i que es detalla tot seguit:

Referència cadastral	2773414CF4527D0001QZ
Localització:	Cr Tarragona 10
	43204 Reus (Tarragona)
<u>Dades segons Cadastre</u>	
Superfície:	1.292,00 m ²
Ús principal	Agrari (Avellaner regadiu)

8.1.1.- Descripció de la finca i dels bens i drets a valorar.

La finca 1 limita al nord amb la finca 2, al sud amb Avinguda de Tarragona, a l'oest amb Riera de l'Abeurada i a l'est amb la resta de la superfície de la parcel·la de la qual forma part.

La totalitat de la finca es troba abandonada i no presenta cap tipus de conreu en producció. Així la totalitat de la superfície es troba ocupada per matolls, canyars i alguns exemplars d'arbrat ornamental de gran port com ara lledoners. En general la superfície de la finca presenta una vegetació de ruderal i herbàcia.

Cal fer esment que a la finca s'observa la presència d'una instal·lació de gas soterrada i del pas d'una instal·lació aèria de baixa tensió.

8.1.2.- Valoració del sòl rústic.

El valor del sòl s'obté mitjançant el mètode de capitalització de la renda anual potencial de l'explotació, calculada atenent al rendiment d'explotació de que sigui susceptible aquest terreny usant mètodes tècnics normals de producció. Al respecte, i tal com s'ha esmentat al present document, es pren com a referència de cultiu potencial dins l'àmbit d'actuació, el cultiu de l'avellaner en regadiu. Amb els paràmetres definits es calcula el valor del sòl d'aquesta finca, amb un valor final establert de 5,34 €/m².

$$V(\text{€}) = R(\text{€/m}^2) \times S (\text{m}^2)$$

Valor del sòl agrícola:

$$V(\text{€}) = 5,34 \text{ €/m}^2 \times 366,13 \text{ m}^2 = 1.955,13 \text{ €}$$

TOTAL VALORACIÓ DEL SÒL DE LA FINCA 1 = 1.955,13 €

8.1.3.- Total Finca 1.

Finca 1	
Total valoració	1.955,13 €
5% premi d'afecció	97,76 €
TOTAL	2.052,89 €

8.2.- Finca 2

Es presenta com a una franja de 577,17 m2 al llarg del límit oest de la parcel·la cadastral de la qual forma part i que es detalla tot seguit:

Referència cadastral	2773401CF4527D0001EZ
Localització:	CM Mas de la Sena del 3
	43204 Reus (Tarragona)
<u>Dades segons Cadastre</u>	
Superfície:	7.100,00
Ocupació:	Agrari (Avellaner regadiu)

8.2.1.- Descripció de la finca i dels bens i drets a valorar.

La finca 2 es presenta com a una superfície de terreny ubicada al límit oest de la parcel·la cadastral on es torba inclosa coincidint amb el límit d'aquesta amb la Riera de l'Abeurada. Així la finca limita a l'oest amb la Riera de l'Abeurada, al nord amb Camí del Mas de la Sena, al sud amb la finca 1, i a l'est amb la resta de la parcel·la cadastral a la qual pertany.

La finca presenta un evident estat d'abandonament i es troba ocupada per matolls, canyars i alguns exemplars d'arbrat ornamental de gran port com ara lledoners. En general la superfície de la finca presenta una vegetació de ruderal i herbàcia característica d'habitats alterats per l'acció de l'home.

Cal fer esment que a la finca s'observa la presència d'una instal·lació aèria de telecomunicacions.

8.2.2.- Valoració del sòl rústic.

El valor del sòl s'obté mitjançant el mètode de capitalització de la renda anual potencial de l'explotació, calculada atenent al rendiment d'explotació de que sigui susceptible aquest terreny usant mètodes tècnics normals de producció. Al respecte, i tal com s'ha esmentat al present document, es pren com a referència de cultiu potencial dins l'àmbit d'actuació, el cultiu de l'avellaner en regadiu. Amb els paràmetres definits es calcula el valor del sòl d'aquesta finca, amb un valor final establert de 5,34 €/m².

$$V(\text{€}) = R(\text{€/m}^2) \times S (\text{m}^2)$$

Valor del sòl agrícola:

$$V(\text{€}) = 5,34 \text{ €/m}^2 \times 577,17 \text{ m}^2 = 3.082,09 \text{ €}$$

TOTAL VALORACIÓ DEL SÒL DE LA FINCA 2 = 3.082,09 €

8.2.3.- Total Finca 2.

Parcel·la 2	
Total valoració	3.082,09 €
5% premi d'afecció	154,10 €
TOTAL	3.236,19 €

8.3.- Finca 3.

Es presenta com a una franja de 390,64 m² al llarg del límit est de la parcel·la cadastral de la qual forma part i que es detalla tot seguit:

Referència cadastral	2574901CF4527S0001ZR
Localització:	Cr Tarragona, 8
	43204 Reus (Tarragona)
<u>Dades segons Cadastre</u>	
Superfície:	8.899,00
Ocupació:	Agrari (Avellaner regadiu)

8.3.1.- Descripció de la finca i dels bens i drets a valorar .

La finca es presenta com a una franja de terreny ubicada al llarg del límit est de la parcel·la on es torba inclosa coincidint amb el límit d'aquesta amb la Riera de l'Abeurada. Així la finca limita al nord amb Camí del Mas de la Sena, al sud amb l'Avinguda Tarragona, a l'est amb la Riera de l'Abeurada i a l'oest amb la resta de la parcel·la cadastral a la qual pertany.

Donada la seva ubicació, paral·lela i adjacent a la Riera de l'Abeurada, el global de la superfície es troba ocupat per vegetació ruderal i herbàcia combinada amb els canyars típics de zones humides o de riera.

8.3.2.- Valoració del sòl rústic.

El valor del sòl s'obté mitjançant el mètode de capitalització de la renda anual potencial de l'explotació, calculada atenent al rendiment d'explotació de que sigui susceptible aquest terreny usant mètodes tècnics normals de producció. Al respecte, i tal com s'ha esmentat al present document, es pren com a referència de cultiu potencial dins l'àmbit d'actuació, el cultiu de l'avellaner en regadiu. Amb els paràmetres definits es calcula el valor del sòl d'aquesta finca, amb un valor final establert de 5,34 €/m².

$$V(\text{€}) = R(\text{€/m}^2) \times S (\text{m}^2)$$

Valor del sòl agrícola:

$$V(\text{€}) = 5,34 \text{ €/m}^2 \times 390,64 \text{ m}^2 = 2.086,02 \text{ €}$$

TOTAL VALORACIÓ DEL SÒL DE LA FINCA 3 = 2.086,02 €

8.3.3.- Total Finca 3.

Finca 3	
Total valoració	2.086,02 €
5% premi d'afecció	104,30 €
TOTAL	2.190,32 €

8.4.- Finca 4.

Es presenta com a una franja de 403,91 m2 al llarg del límit est de la parcel·la cadastral de la qual forma part i que es detalla tot seguit:

Referència cadastral	2477103CF4527E0001UU
Localització:	Cl Mas de Tallapedra, 2
	43204 Reus (Tarragona)
<u>Dades segons Cadastre</u>	
Superfície:	104.208,00 m2
Ocupació:	Agrari (Labor seca)

8.4.1.- Descripció de la finca i bens i drets a valorar.

La finca es presenta com a una franja de terreny ubicada al llarg del límit est de la parcel·la on es torba inclosa coincidint amb part del límit d'aquesta amb la Riera de l'Abeurada.

Així la finca limita al nord i a l'oest amb la resta de la parcel·la cadastral a la qual pertany, al sud amb Camí del Mas de la Sena, i a l'est amb la Riera de l'Abeurada.

La ocupació de la finca es veu influenciada per la seva ubicació al llarg de la Riera de l'Abeurada. Així la totalitat de la superfície es troba dominada per vegetació ruderal i herbàcia combinada amb els canyars típics de zones humides o de riera.

8.4.2.- Valoració del sòl rústic.

El valor del sòl s'obté mitjançant el mètode de capitalització de la renda anual potencial de l'explotació, calculada atenent al rendiment d'explotació de que sigui susceptible aquest terreny usant mètodes tècnics normals de producció. Al respecte, i tal com s'ha esmentat al present document, es pren com a referència de cultiu potencial dins l'àmbit d'actuació, el cultiu de l'avellaner en regadiu. Amb els paràmetres definits es calcula el valor del sòl d'aquesta finca, amb un valor final establert de 5,34 €/m².

$$V(\text{€}) = R(\text{€/m}^2) \times S (\text{m}^2)$$

Valor del sòl agrícola:

$$V(\text{€}) = 5,34 \text{ €/m}^2 \times 403,91 \text{ m}^2 = 2.156,87 \text{ €}$$

TOTAL VALORACIÓ DEL SÒL DE LA FINCA 4 = 2.156,88 €

8.4.3.- Total Finca 4.

Finca 4	
Total valoració	2.156,88 €
5% premi d'afecció	107,84 €
TOTAL	2.264,72 €

8.5.- Finca 5.

La finca 5 es presenta com una franja de terreny de 344,79 m2 localitzada a la zona oest de la parcel·la cadastral de la qual forma part i que es detalla tot seguit:

Referència cadastral	43125A055000190000KI		
Localització:	RR de l'Abeurada 31 Polígon 55 Parcel·la 19		
	Rojals 43204 Reus (Tarragona)		
<u>Dades segons Cadastre</u>			
Superfície:	7.680,00 m2		
Ocupació:	Subparcel·la	Conreu	Superfície (ha)
	a	Fruiters regadiu	6.773,00
	b	Improductiu	596,00

8.5.1.- Descripció de la finca i bens i drets a valorar.

La finca es presenta com a una franja de terreny localitzada a la part oest de la parcel·la cadastral on es troba inclosa. La finca presenta una forma rectangular amb una lleugera pendent descendent vers al límit oest.

Pel que fa als límits, tant a l'oest com a l'est limita amb la resta de la parcel·la matriu. Al sud limita amb la parcel·la 9110 del polígon 55 i al nord amb la parcel·la 9013 també del polígon 55.

La finca es troba ocupada, per una banda, per un conreu d'ametllers en regadiu amb presència a les zones perimetrals d'alguns exemplars d'oliver. En general es tracta d'exemplars adults de gran port i en producció. Els arbres presenten unes bones condicions generals de conreu. Per altra banda, també s'observa la presència de diferents exemplars d'arbrat ornamental i d'ombra com ara lledoners, desmaís i acàcies que formen part d'una zona boscosa i d'esbarjo present al límit oest de la parcel·la matriu.

Cal destacar en aquesta finca presenta un tancament perimetral a base de tanca metàl·lica de malla de simple torsió. En aquest sentit l'execució de l'expropiació objecte del present document provocarà un dany directe sobre la tanca i un dany indirecte sobre el tancament global de la parcel·la a la qual pertany la finca 5, ja que quedarà del tot desprotegida al llarg del seu límit oest (coincidint amb el límit est de la finca a expropiar)

8.5.2.- Valoració del sòl rústic.

El valor del sòl s'obté mitjançant el mètode de capitalització de la renda anual potencial de l'explotació, calculada atenent al rendiment d'explotació de que sigui susceptible aquest terreny usant mètodes tècnics normals de producció. Al respecte, i tal com s'ha esmentat al present document, es pren com a referència de cultiu potencial dins l'àmbit d'actuació, el cultiu de l'avellaner en regadiu. Amb els paràmetres definits es calcula el valor del sòl d'aquesta finca, amb un valor final establert de 5,34 €/m².

$$V(\text{€}) = R(\text{€/m}^2) \times S (\text{m}^2)$$

Valor del sòl agrícola:

$$V(\text{€}) = 5,34 \text{ €/m}^2 \times 344,79 \text{ m}^2 = 1.841,18 \text{ €}$$

TOTAL VALORACIÓ DEL SÒL DE LA FINCA 5 = 1.841,18 €

8.5.3.- Altres danys.

Referent a l'afecció a la tanca perimetral i a la porta existent dins l'àmbit de la finca 5 s'ha de tenir present que dins el *Projecte d'endegament d'un tram de la riera de l'Abeurada per a la protecció d'avingudes* ja es preveu l'execució d'una nova tanca i la reubicació de la porta. Per tant doncs es considera adient no valorar aquests bens al present document.

8.5.4.- Total Finca 5.

Finca 6	
Valor sòl	1.841,18 €
5% premi d'afecció	92,06 €
TOTAL	1.933,24 €

8.6.- Finca 6

La finca 6 es presenta com una franja de terreny de 52,33 m2 localitzada a la zona oest de la parcel·la cadastral de la qual forma part i que es detalla tot seguit:

Referència cadastral		43125A055000650000KA	
Localització:		Polígon 55 Parcel·la 65	
		Rojals 43204 Reus (Tarragona)	
<u>Dades segons Cadastre</u>			
Superfície:	371,00 m2		
Ocupació:	Subparcel·la	Conreu	Superfície (ha)
	0	Labor regadiu	0,037

8.6.1.- Descripció de la finca i bens i drets a valorar.

La finca es presenta com a una franja de terreny rectangular ubicada a una cota significativament superior respecte a la Riera de l'Abeurada. La finca es localitza al llarg del límit oest de la parcel·la cadastral de la qual forma part.

Al nord limita amb la finca 7, al sud amb camí veïnal, a l'est amb la Riera de l'Abeurada i a l'est amb la resta de la parcel·la matriu a la qual pertany.

En general aquesta franja de terreny no presenta cap tipus de conreu ni d'aprofitament. Podem observar la presència de matolls i males herbes sense cap tipus de valor.

Cal destacar que per tal de salvar el desnivell entre la riera i la finca s'observa la presència d'un mur de contenció de pedra de maçoneria que queda dins l'àmbit de la finca 6. El mur presenta una llargada de 25 metres amb una alçada mitja de 1,80 m.

Per tant, per tal de compensar i subsanar aquest dany, es valora l'execució d'un nou mur que garanteixi l'estabilitat de la parcel·la matriu restant.

8.6.2.- Valoració del sòl rústic.

El valor del sòl s'obté mitjançant el mètode de capitalització de la renda anual potencial de l'explotació, calculada atenent al rendiment d'explotació de que sigui susceptible aquest terreny usant mètodes tècnics normals de producció. Al respecte, i tal com s'ha esmentat al present document, es pren com a referència de cultiu potencial dins

l'àmbit d'actuació, el cultiu de l'avellaner en regadiu. Amb els paràmetres definits es calcula el valor del sòl d'aquesta finca, amb un valor final establert de 5,34 €/m².

$$V(\text{€}) = R(\text{€/m}^2) \times S (\text{m}^2)$$

Valor del sòl agrícola:

$$V(\text{€}) = 5,34 \text{ €/m}^2 \times 52,33 \text{ m}^2 = 279,44 \text{ €}$$

TOTAL VALORACIÓ DEL SÒL DE LA FINCA 6 = 279,44 €

8.6.3.- Altres danys.

Tal i com s'ha esmentat, i per tal de compensar els danys que sobre el mur existent que es produiran com a conseqüència del procés d'expropiació, es valora el cost d'execució d'un nou mur.

Es prenen com a base de calcul les següents partides del banc de preus de l'Institut Tecnològic de Catalunya de la Construcció (ItcC):

Codi	UA	Definició	€
E222142A	m3	Excavació de rasa i pou de fins a 2 m de fondària, en terreny compacte (SPT 20-50), realitzada amb retroexcavadora i càrrega mecànica sobre camió.	6,22
E3Z112P1	m2	Capa de neteja i anivellament de 10 cm de gruix de formigó HL-150/P/20 de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, abocat des de camió.	10,43
E31522G1	m3	Formigó per a rases i pous de fonaments, HA-25/P/20/IIa, de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, abocat des de camió.	69,52
E31B3000	kg	Armadura de rases i pous AP500 S d'acer en barres corrugades B500S de límit elàstic $\geq 500 \text{ N/mm}^2$. (60 kg/m ³)	1,15
E45218G3	m3	Formigó per a mur, HA-25/P/20/IIa, de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, abocat amb cubilot.	89,04
E4D22A03	m2	Muntatge i desmuntatge d'una cara d'encofrat, amb plafó metàl·lic de 50x200 cm, per a murs de base rectilínia, encofrats a dues cares, d'alçària $\leq 3 \text{ m}$.	18,74
E4B23000	Kg	Armadura per a mur AP500 S d'acer en barres corrugades B500S de límit elàstic $\geq 500 \text{ N/mm}^2$ (80 Kg/m ³)	1,35

S'estima un total de 25,00 metres de mur amb una alçada de 1,80 m i 0,30 m d'amplada amb una fonamentació formada per una riostra de 25,00 de llargada, 0,70 m d'alçada i 0,60 m d'amplada. El global del mur s'executa a base de formigo armat amb una capa de neteja de 10 cm. Per tant tenim:

Valor fonamentació: 1.468,89 €

Preu unitari	Amidament	Subtotal
6,22 €/m ³	25,00 m * 0,6 m * 0,7 m	65,31 €
10,46 €/m ²	25,00 m * 0,6 m	156,90 €
69,52 €/m ³	25,00 m * 0,6 m * 0,6 m	625,68 €
1,15 €/kg	60,00 Kg/m ³ * 25,00 m * 0,6 m * 0,6 m	621,00 €

Valor mur: 4.346,64 €

Preu unitari	Amidament	Subtotal
89,04 €/m ³	25,00 m * 1,80 m * 0,30 m	1.202,04 €
18,74 €/m ²	2 * 25,00 m * 1,80 m	1.686,60 €
1,35 €/kg	80,00 Kg/m ³ * 25,00 m * 1,80 m * 0,3 m	1.458,00 €

Valor altres danys = 5.815,53 €

8.6.4.- Total Finca 6.

Finca 6	
Valor sòl	279,44 €
5% premi d'afecció	13,97 €
Valor altres danys	5.815,53 €
TOTAL	6.108,94 €

8.7.- Finca 7.

La finca presenta una superfície de 54,04 m² i es localitzada a la zona oest de la parcel·la cadastral de la qual forma part i que es detalla tot seguit:

Referència cadastral	43125A055000640000KW		
Localització:	Polígon 55 Parcel·la 64		
	Rojals 43204 Reus (Tarragona)		
<u>Dades segons Cadastre</u>			
Superfície:	649,00 m ²		
Ocupació:	Subparcel·la	Conreu	Superfície (ha)
	0	Avellaner regadiu	0,065

8.7.1.- Descripció de la finca i bens i drets a valorar.

La finca es presenta com a una franja de terreny allargada ubicada a una cota significativament superior respecta a la Riera de l'Abeurada. La finca es localitza al llarg del límit oest de la parcel·la cadastral de la qual forma part.

Al nord limita amb parcel·la 63 del polígon 55, al sud amb finca 6, a l'oest amb la Riera de l'Abeurada i a l'est amb la resta de la parcel·la matriu a la qual pertany.

La totalitat de la finca es troba abandonada i no presenta cap tipus de conreu en producció. Així la totalitat de la superfície es troba ocupada per matolls, canyars i vegetació ruderal. El mur presenta una llargada de 35 metres amb una alçada mitja de 1,80 m.

Per tant, per tal de compensar i subsanar aquest dany, es valora l'execució d'un nou mur que garanteixi l'estabilitat de la parcel·la matriu restant.

Cal destacar que per tal de salvar el desnivell entre la riera i la finca s'observa la presència d'un mur de contenció de pedra de maçoneria que queda dins l'àmbit de la finca 7.

8.7.2.- Valoració del sòl rústic.

El valor del sòl s'obté mitjançant el mètode de capitalització de la renda anual potencial de l'explotació, calculada atenent al rendiment d'explotació de que sigui susceptible aquest terreny usant mètodes tècnics normals de producció. Al respecte, i tal com s'ha esmentat al present document, es pren com a referència de cultiu potencial dins l'àmbit d'actuació, el cultiu de l'avellaner en regadiu. Amb els paràmetres definits es calcula el valor del sòl d'aquesta finca, amb un valor final establert de 5,34 €/m².

$$V(\text{€}) = R(\text{€/m}^2) \times S (\text{m}^2)$$

Valor del sòl agrícola:

$$V(\text{€}) = 5,34 \text{ €/m}^2 \times 54,04 \text{ m}^2 = 288,57 \text{ €}$$

TOTAL VALORACIÓ DEL SÒL DE LA FINCA 7 = 288,57 €

8.7.3.- Altres danys.

Tal i com s'ha esmentat, i per tal de compensar els danys que sobre el mur existent que es produiran com a conseqüència del procés d'expropiació, es valora el cost d'execució d'un nou mur.

Es prenen com a base de calcul les següents partides del banc de preus de l'Institut Tecnològic de Catalunya de la Construcció (IteC):

Codi	UA	Definició	€
E222142A	m3	Excavació de rasa i pou de fins a 2 m de fondària, en terreny compacte (SPT 20-50), realitzada amb retroexcavadora i càrrega mecànica sobre camió.	6,22
E3Z112P1	m2	Capa de neteja i anivellament de 10 cm de gruix de formigó HL-150/P/20 de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, abocat des de camió.	10,43
E31522G1	m3	Formigó per a rases i pous de fonaments, HA-25/P/20/IIa, de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, abocat des de camió.	69,52
E31B3000	kg	Armadura de rases i pous AP500 S d'acer en barres corrugades B500S de límit elàstic $\geq 500 \text{ N/mm}^2$. (60 kg/m ³)	1,15
E45218G3	m3	Formigó per a mur, HA-25/P/20/IIa, de consistència plàstica i grandària màxima del granulat 20 mm, abocat amb cubilot.	89,04
E4D22A03	m2	Muntatge i desmuntatge d'una cara d'encofrat, amb plafó metàl·lic de 50x200 cm, per a murs de base rectilínia, encofrats a dues cares, d'alçària $\leq 3 \text{ m}$.	18,74
E4B23000	Kg	Armadura per a mur AP500 S d'acer en barres corrugades B500S de límit elàstic $\geq 500 \text{ N/mm}^2$ (80 Kg/m ³)	1,35

S'estima un total de 35,00 metres de mur amb una alçada de 1,80 m i 0,30 m d'amplada amb una fonamentació formada per una riostra de 25,00 de llargada, 0,70 m d'alçada i 0,60 m d'amplada. El global del mur s'executa a base de formigo armat amb una capa de neteja de 10 cm. Per tant tenim:

Valor fonamentació: 2.056,44 €

Preu unitari	Amidament	Subtotal
6,22 €/m ³	35,00 m * 0,6 m * 0,7 m	91,43 €
10,46 €/m ²	35,00 m * 0,6 m	219,66 €
69,52 €/m ³	35,00 m * 0,6 m * 0,6 m	875,95 €
1,15 €/kg	60,00 Kg/m ³ * 35,00 m * 0,6 m * 0,6 m	869,40 €

Valor mur: 6.085,29 € €

Preu unitari	Amidament	Subtotal
89,04 €/m ³	35,00 m * 1,80 m * 0,30 m	1.682,85 €
18,74 €/m ²	2 * 35,00 m * 1,80 m	2.361,24 €
1,35 €/kg	80,00 Kg/m ³ * 35,00 m * 1,80 m * 0,3 m	2.041,20 €

Valor altres danys = 8.141,73 €

8.7.4.- Total Finca 7.

Finca 7	
Total valoració	288,57 €
5% premi d'afecció	14,43 €
Valor altres danys	8.141,73 €
TOTAL	8.444,73 €

8.8.- Total valoració.

Tot seguit i de manera resumida es presenten els valors obtinguts per a les diferents finques incloses a l'àmbit del present document.

FINCA	VALOR (€)
Finca 1	2.052,89
Finca 2	3.236,19
Finca 3	2.190,32
Finca 4	2.264,72
Finca 5	1.933,24
Finca 6	6.108,94
Finca 7	8.444,73
TOTAL	26.231,03 €

El valor total final de les expropiacions incloses al Projecte d'endegament d'un tram del barranc de l'Abeurada per a la protecció d'avingudes al TM de Reus (Baix Camp) ascendeix a la quantitat de **VINT-I-SIS MIL DOS-CENTS TRENTA-UN EUROS AMB TRES CÈNTIMS (26.231,03 €)**

Reus, febrer de 2021

FERRANDO
BORONAT
FRANCESC
XAVIER -
39684515Q

Firmado digitalmente por
FERRANDO BORONAT FRANCESC
XAVIER - 39684515Q
Fecha: 2021.03.05 17:06:01 +01'00'

Xavier Ferrando Boronat
Enginyer Tècnic Agrícola
Col·legiat núm. 2.324

GALLEGO
MILLAN
JUAN PABLO -
39900420C
Fecha: 2021.03.05
17:06:41 +01'00'

Joan Pau Gallego Millán
Enginyer Tècnic Agrícola
Col·legiat núm. 3.072

ANNEXOS

Annex I. Fitxes

FITXA FINCA 1

Projecte	Valoració de les expropiacions incloses al Projecte d'obertura i pavimentació del Camí de la Francesa al TM de Reus (Baix Camp)		
Municipi	Reus	Data	17 de febrer de 2021

Dades del titular

Nom	Bankia, SA	NIF	A1401034 2
Adreça	Cr Carlos Martin Alvarez, 21 bx 05		
Municipi	Madrid	Codi Postal	28018

Dades cadastrals (parcel·la matriu)

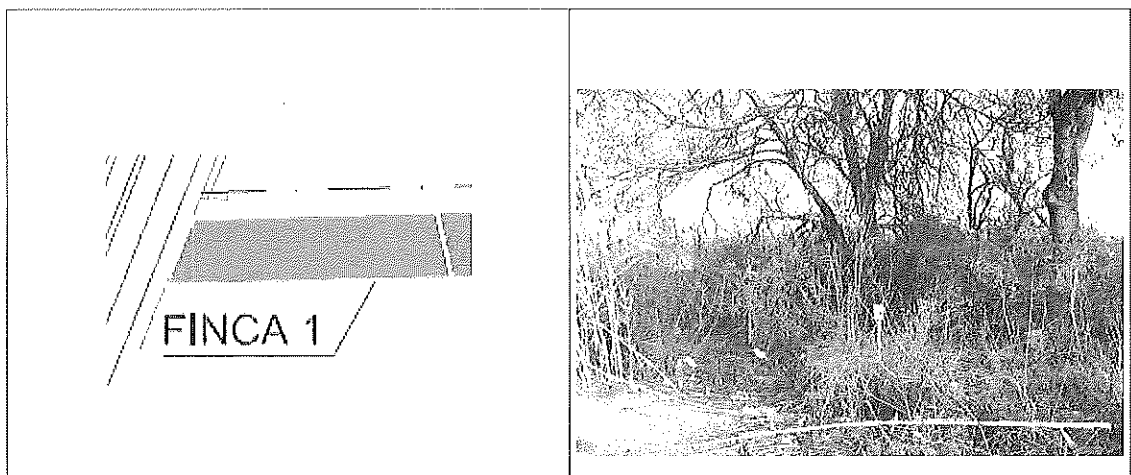
Referència cadastral	2773414CF4527D0001QZ	Sup. total	1.292,00 m2
Localització	Av. de Tarragona, 10 43204 Reus	Us principal	Agrari (avellaner regadiu)

Bens i drets afectats

Expropiació definitiva . Rústica regadiu	366,13 m2
--	-----------

Valoració

Finca 1	
Total valoració	1.955,13 €
5% premi d'afecció	97,76 €
TOTAL	2.052,89 €



F I T X A F I N C A 2

Projecte	Valoració de les expropiacions incloses al Projecte d'obertura i pavimentació del Camí de la Francesa al TM de Reus (Baix Camp)		
Municipi	Reus	Data	17 de febrer de 2021

Dades del titular

Nom	Bankia, SA	NIF	A1401034 2
Adreça	Cr Carlos Martin Alvarez, 21 bx 05		
Municipi	Madrid	Codi Postal	28018

Dades cadastrals (parcel·la matriu)

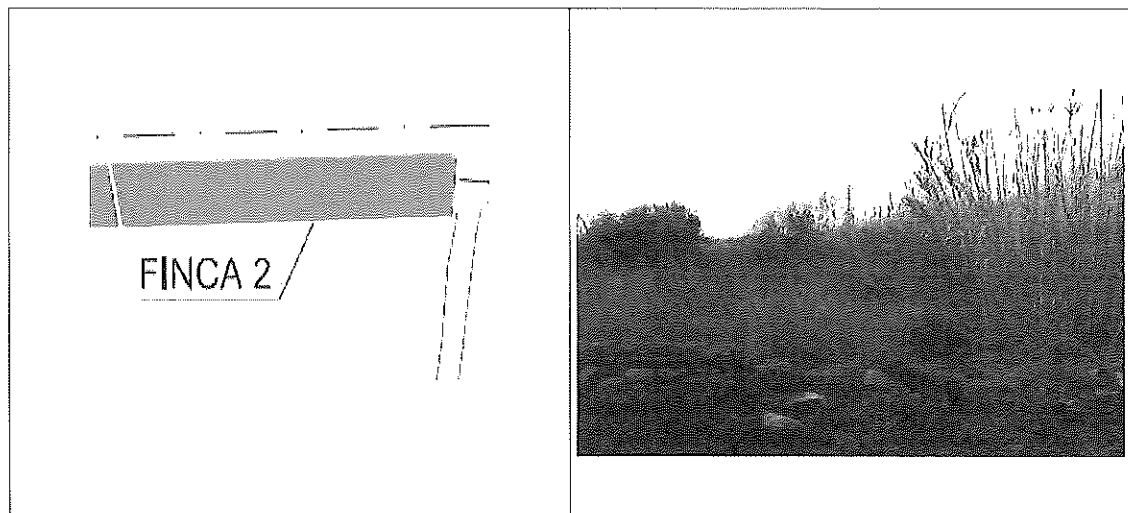
Referència cadastral	2773401CF4527D0001EZ	Sup. total	7.100,00 m2
Localització	Cm Mas de la Sena, 3 43204 Reus	Us principal	Agrari (avellaner regadiu)

Bens i drets afectats

Expropiació definitiva . Rústica regadiu	577,17 m2
--	-----------

Valoració

Finca 2	
Total valoració	3.082,09 €
5% premi d'afecció	154,10 €
TOTAL	3.236,19 €



F I T X A F I N C A 3

Projecte	Valoració de les expropiacions incloses al Projecte d'obertura i pavimentació del Camí de la Francesa al TM de Reus (Baix Camp)		
Municipi	Reus	Data	17 de febrer de 2021

Dades del titular

Nom	Bankia, SA	NIF	A1401034 2
Adreça	Cr Carlos Martin Alvarez, 21 bx 05		
Municipi	Madrid	Codi Postal	28018

Dades cadastrals (parcel·la matriu)

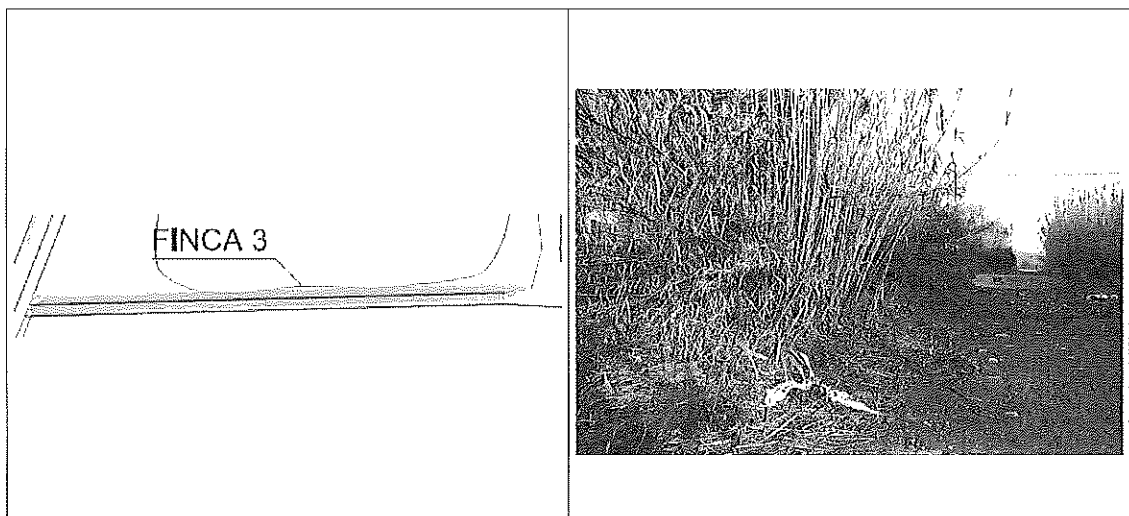
Referència cadastral	2574901CF4527S0001ZR	Sup. total	8.899,00 m2
Localització	Cr Tarragona, 8 43204 Reus	Us principal	Agrari (avellaner regadiu)

Bens i drets afectats

Expropiació definitiva . Rústica regadiu	390,64 m2
--	-----------

Valoració

Finca 3	
Total valoració	2.086,02 €
5% premi d'afecció	104,30 €
TOTAL	2.190,32 €



FITXA FINCA 4

Projecte	Valoració de les expropiacions incloses al Projecte d'obertura i pavimentació del Camí de la Francesa al TM de Reus (Baix Camp)		
Municipi	Reus	Data	17 de febrer de 2021

Dades del titular

Nom	Eduard Nubiola Torres	NIF	
Adreça			
Municipi	Reus	Codi Postal	

Dades cadastrals (parcel·la matriu)

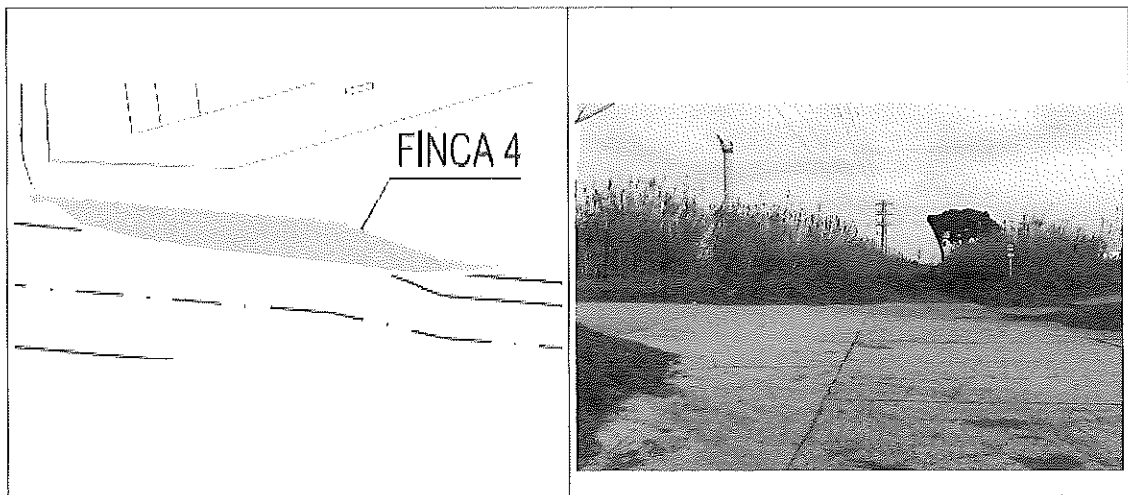
Referència cadastral	2477103CF4527E0001UU	Sup. total	104.208,00 m2
Localització	Cl Mas Tallapedra, 2 43204 Reus	Us principal	Agrari (labor secà)

Bens i drets afectats

Expropiació definitiva . Rústica regadiu	403,91 m2
--	-----------

Valoració

Finca 4	
Total valoració	2.156,88 €
5% premi d'afecció	107,84 €
TOTAL	2.264,72 €



F I T X A F I N C A 5

Projecte	Valoració de les expropiacions incloses al Projecte d'obertura i pavimentació del Camí de la Francesa al TM de Reus (Baix Camp)		
Municipi	Reus	Data	17 de febrer de 2021

Dades del titular

Nom	Turicat Reus, SL	NIF	B55691083
Adreça	Avd. Prat de la Riba, 1 1er 1era		
Municipi	Reus	Codi Postal	43201

Dades cadastrals (parcel·la matriu)

Referència cadastral	43125A055000190000KI	Sup. total	8.084,00 m2
Localització	RR de l'Abeurada Pol. 55 Par. 19 Rojals 43204 Reus	Us principal	Fruiters regadiu

Bens i drets afectats

Expropiació definitiva . Rústica regadiu	419,43 m2
--	-----------

Valoració

Finca 5	
Total valoració	1.841,18 €
5% premi d'afecció	92,06 €
TOTAL	1.933,24 €



FITXA FINCA 6

Projecte	Valoració de les expropiacions incloses al Projecte d'obertura i pavimentació del Camí de la Francesa al TM de Reus (Baix Camp)		
Municipi	Reus	Data	17 de febrer de 2021

Dades del titular

Nom	Juan Berrio Solis	NIF	---
Adreça			
Municipi	Reus	Codi Postal	

Dades cadastrals (parcel·la matriu)

Referència cadastral	43125A055000650000KA	Sup. total	371,00 m2
Localització	Polígon 55 parcel·la 65 Rojals 43204 Reus	Us principal	Agrari (labor regadiu)

Bens i drets afectats

Expropiació definitiva . Rústica regadiu	52,33 m2
Altres bens	Mur

Valoració

Finca 7	
Total valoració	279,44 €
5% premi d'afecció	13,97 €
Valor altres danys	5.815,53 €
TOTAL	6.108,94 €



FITXA FINCA 7

Projecte	Valoració de les expropiacions incloses al Projecte d'obertura i pavimentació del Camí de la Francesa al TM de Reus (Baix Camp)		
Municipi	Reus	Data	17 de febrer de 2021

Dades del titular

Nom	Juan Berrio Solis	NIF	---
Adreça			
Municipi	Reus	Codi Postal	

Dades cadastrals (parcel·la matriu)

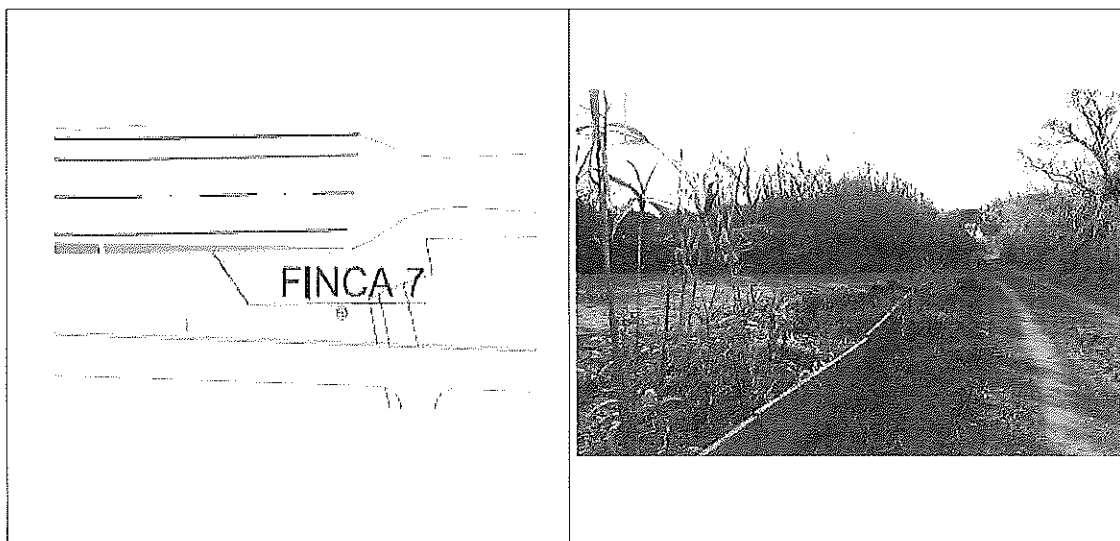
Referència cadastral	43125A055000640000KW	Sup. total	649,00 m2
Localització	Polígon 55 parcel·la 64 Rojals 43204 Reus	Us principal	Agrari regadiu (avellaner regadiu)

Bens i drets afectats

Expropiació definitiva . Rústica regadiu	54,04 m2
Altres bens	Mur

Valoració

Finca 7	
Total valoració	288,57 €
5% premi d'afecció	14,43 €
Valor altres danys	8.141,73 €
TOTAL	8.444,73 €



Annex II. Fotogràfic

ANNEX II



En primer pla finca 1 i al fons finca 2, al llarg del seu límit amb la Riera de l'Abeurada.



Vista general, des de l'Avinguda Tarragona de les finques 3 (esquerra) i finques 1 i 2 (a la dreta).



Detall dels canyars presents a la finca 3.



A l'esquerra, vista general de la finca 4.



Vista general superfície que configura la finca 5.



Detall de diferents elements presents a la finca 5.



Vista general de les finques 6 (en primer pla) i 7 (al fons). S'observa la presència d'un mur al llarg del límit amb la Riera de l'Abeurada.

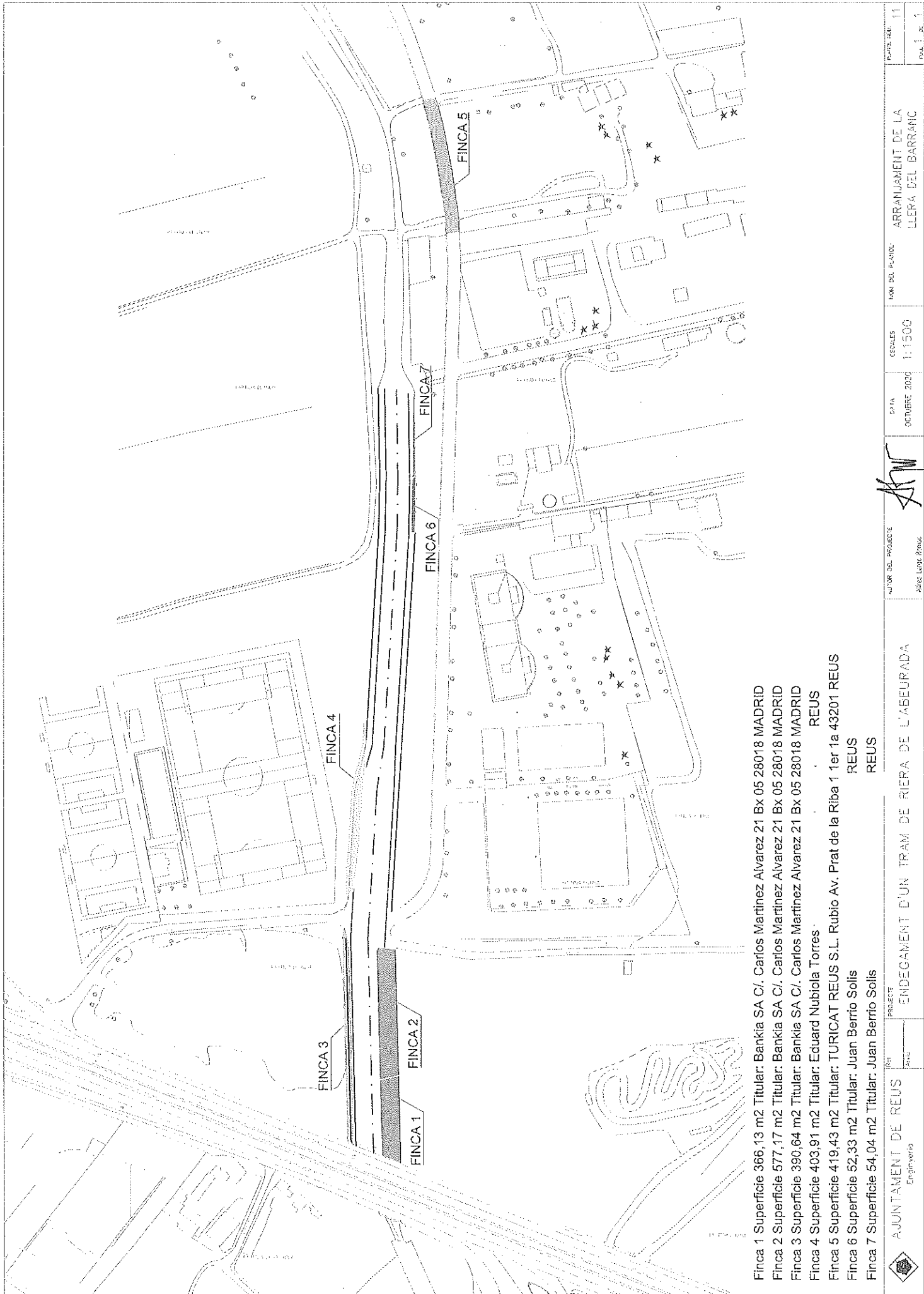


Detall del mur al límit entre les finques 6 i 7.



En primer pla, detall de la superfície de la finca 6. Al fons canyars existents a la finca 7.

PLÀNOL



- Finca 1 Superficie 366,13 m2 Titular: Bankia SA C/. Carlos Martinez Alvarez 21 Bx 05 28018 MADRID
- Finca 2 Superficie 577,17 m2 Titular: Bankia SA C/. Carlos Martinez Alvarez 21 Bx 05 28018 MADRID
- Finca 3 Superficie 390,64 m2 Titular: Bankia SA C/. Carlos Martinez Alvarez 21 Bx 05 28018 MADRID
- Finca 4 Superficie 403,91 m2 Titular: Eduard Nubiola Torres REUS
- Finca 5 Superficie 419,43 m2 Titular: TURICAT REUS S.L. Rubio Av. Prat de la Riba 1 1er 1a 43201 REUS
- Finca 6 Superficie 52,33 m2 Titular: Juan Berrío Solís REUS
- Finca 7 Superficie 54,04 m2 Titular: Juan Berrío Solís REUS

	PROJECTE	ENDEGAMENT D'UN TRAM DE RIERA DE LIASEURADA	AUTOR DEL PROJECTE	IGNACI LLIBRE	DATA	OCTUBRE 2020	ESCALA	1:1500	NOM DEL PLANTÓ	ARRANJAMENT DE LA LLERA DEL BARRANC	PLANTÓ	11
	PROJEKTE	ENDEGAMENT D'UN TRAM DE RIERA DE LIASEURADA	AUTOR DEL PROJECTE	IGNACI LLIBRE	DATA	OCTUBRE 2020	ESCALA	1:1500	NOM DEL PLANTÓ	ARRANJAMENT DE LA LLERA DEL BARRANC	PLANTÓ	11