

**ANEXO IV:**

---

**RELACIÓN Y VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES  
E INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE**

---

## **CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES QUE DEBAN DEMOLERSE**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 173.2 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV) y en el artículo 403 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), el propietario de plantaciones, instalaciones y construcciones de finca originaria, que sean incompatibles con la actuación, tendrá derecho a que se le indemnice el valor de las mismas con cargo a la actuación, y el deber de soportar o sufragar los gastos referidos en el artículo 168 de la LUV.

Así pues, la valoración del importe de las indemnizaciones por la demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones existentes, que resultan incompatibles con el planeamiento se realiza en el presente documento, integrante del Proyecto de Reparcelación. Para la realización de la misma el equipo redactor ha tomado apoyo tanto en levantamientos topográficos de reciente medición, como en la foto aérea del ámbito, como en visitas de inspección al terreno y la consiguiente toma de medidas y de fotografías, tanto desde el exterior como del interior de las fincas aportadas (siempre que esto ha sido posible), para de esta manera tomar en consideración la realidad física existente.

Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos comprendidos dentro de la unidad de ejecución que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados con cargo al Proyecto de Reparcelación Forzosa en concepto de gastos de urbanización. No pueden conservarse los elementos mencionados cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

La tasación de estos elementos se efectúa en el propio Proyecto de Reparcelación Forzosa de conformidad con lo establecido en el artículo 173 y concordantes de la LUV y ROGTU, y serán objeto de compensación en la Cuenta de Liquidación Provisional con las cantidades de las que resulte deudor el interesado

por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización, de proyectos y de gestión.

Para ello se ha tenido en cuenta la información contenida en la alegación presentada por Dña. Dolores Gil Montañana en fecha 20 de diciembre de 2006 (RE 033862).

En relación a la valoración de las plantaciones, al no contener la ley criterio alguno de valoración al respecto, se ha aplicado el criterio estimativo que el tasador ha considerado que se acerca más fielmente a los precios reales de mercado. En el presente proyecto se sigue el método de comparación por considerarlo el más realista. Los valores empleados para las diferentes partidas a valorar, extraídos de los precios habituales de mercado, se recogen en la tabla resumen que figura en el apartado siguiente.

De igual modo, respecto al la valoración de los elementos de obra, se ha aplicado el método de reposición por analogía con las edificaciones. Dicho método consiste en averiguar el coste de reposición del elemento a valorar, que sería el de reproducción del elemento a fecha de la valoración. Para su determinación se miden las diversas partidas en las que se puede descomponer el elemento constructivo y se valoran a precios de mercado a la fecha de la valoración. Sumados los costes de todas las partidas se obtiene el coste de ejecución material al que sumados los gastos generales y el beneficio industrial resulta el coste de reposición. A dicho coste así obtenido se le afecta posteriormente de unos coeficientes de minoración en función de la antigüedad y del estado de conservación del elemento a valorar. Así pues, los valores empleados para las diferentes partidas a valorar, extraídos de los precios habituales de mercado, se recogen en la tabla resumen que figura en el apartado siguiente.

---

**CUADRO RESUMEN DE VALORACIONES  
Y FOTO AÉREA DEL ÁREA REPARCELABLE**

---

ALTIPLÁ, S.L.

PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DEL ACCESO SURESTE AL SECTOR MASSARROJOS SUR (VALENCIA)

CUADRO RESUMEN - PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA U.E. ÚNICA DEL P.R.I. DEL ACCESO SURESTE AL SECTOR MASSARROJOS SUR (VALENCIA)

25/03/08

Identificación		Obras, Construcciones, instalaciones, etc.					Plantaciones							TOTAL	
Nº Finca según Proyecto	Titular	Concepto	Medición	Ud.	Valor (Euros)	SUB-TOTAL Valor (Euros)	Concepto	Medición	Unidades	% según porte	Valor (Euros)	SUB-TOTAL Valor (Euros)	Valor Total Indemnización		
1A	Dolores Gil Montañana	Vallado perimetral de la parcela 1A	150,57	ml	4.607,44	4.757,44	Pinos de altura inferior a 2 m.	26	Uds.	33,00%	3.432,00	14.658,67	22.302,67	27.060,11	
		Puerta de entrada finca	1,00	Ud.	150,00		Pinos de altura inferior a 3 m.	1	Uds.	40,00%	160,00				
							Pinos de altura inferior a 6 m.	32	Uds.	50,00%	6.400,00				
							Pinos de altura inferior a 12 m.	16	Uds.	66,67%	4.266,67				
							Pinos de altura inferior a 20 m.	1	Uds.	100,00%	400,00				
							Almendros de diámetro inferior a 2 m.	15	Uds.	50,00%	1.800,00	6.120,00			
							Almendros de diámetro inferior a 4 m.	6	Uds.	66,67%	960,00				
							Almendros de diámetro inferior a 6 m.	14	Uds.	100,00%	3.360,00				
							Algarrobo de diámetro inferior a 2 m.	4	Uds.	33,00%	396,00	1.404,00			
							Algarrobo de diámetro inferior a 3 m.	3	Uds.	40,00%	360,00				
							Algarrobo de diámetro inferior a 8 m.	1	Uds.	50,00%	150,00				
							Algarrobo de diámetro inferior a 10 m.	1	Uds.	66,00%	198,00				
							Algarrobo de diámetro inferior a 15 m.	1	Uds.	100,00%	300,00				
							Palmera de altura inferior a 1,5 m.	1	Uds.	100,00%	120,00	120,00			
2A	Dolores Gil Montañana	Vallado perimetral de la parcela	73,48	ml	881,76	881,76	Almendros de diámetro inferior a 3 m.	15	Uds.	60,00%	900,00	900,00	900,00	1.781,76	
					5.639,20	5.639,20						23.202,67	23.202,67	23.202,67	28.841,87

Concepto a valorar	valor Unitario	Coefficiente Conservación	valor resultante
Vallado perimetral parcela 1A	36,00	0,85	30,60
Vallado perimetral parcela 2A	24,00	0,50	12,00
Puerta de entrada	150,00	1,00	150,00

Concepto a valorar	valor Unitario
Pinos de altura inferior a 20 m.	400,00
Almendros de diámetro inferior a 6 m.	240,00
Algarrobo de diámetro inferior a 15 m.	300,00
Palmera de altura inferior a 1,5 m.	100,00



---

**VALORACION DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E  
INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE.**

---

---

**RELACION Y VALORACION DE EDIFICACIONES, OBRAS E  
INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE.**

---

<b>FINCA APORTADA NUMERO</b>	
<b>1 A</b>	
<b>ELEMENTOS DE OBRA Y PLANTACIONES:</b>	
<b>DESCRIPCION:</b>	<p>Vallado perimetral de la parcela compuesto de zócalo macizo, de aproximadamente 1 m. de altura, compuesto de bloque de hormigón de 3-4 hiladas, con partes de mampostería. Sobre dicho zócalo se coloca malla metálica de simple torsión de aproximadamente 1,50 m. de altura.</p> <p>La parte de la parcela afectada por la apertura de los viales, dispone de plantación consistente en árboles de secano de las especies siguientes: pinos, almendros, algarrobos y palmeras.</p>

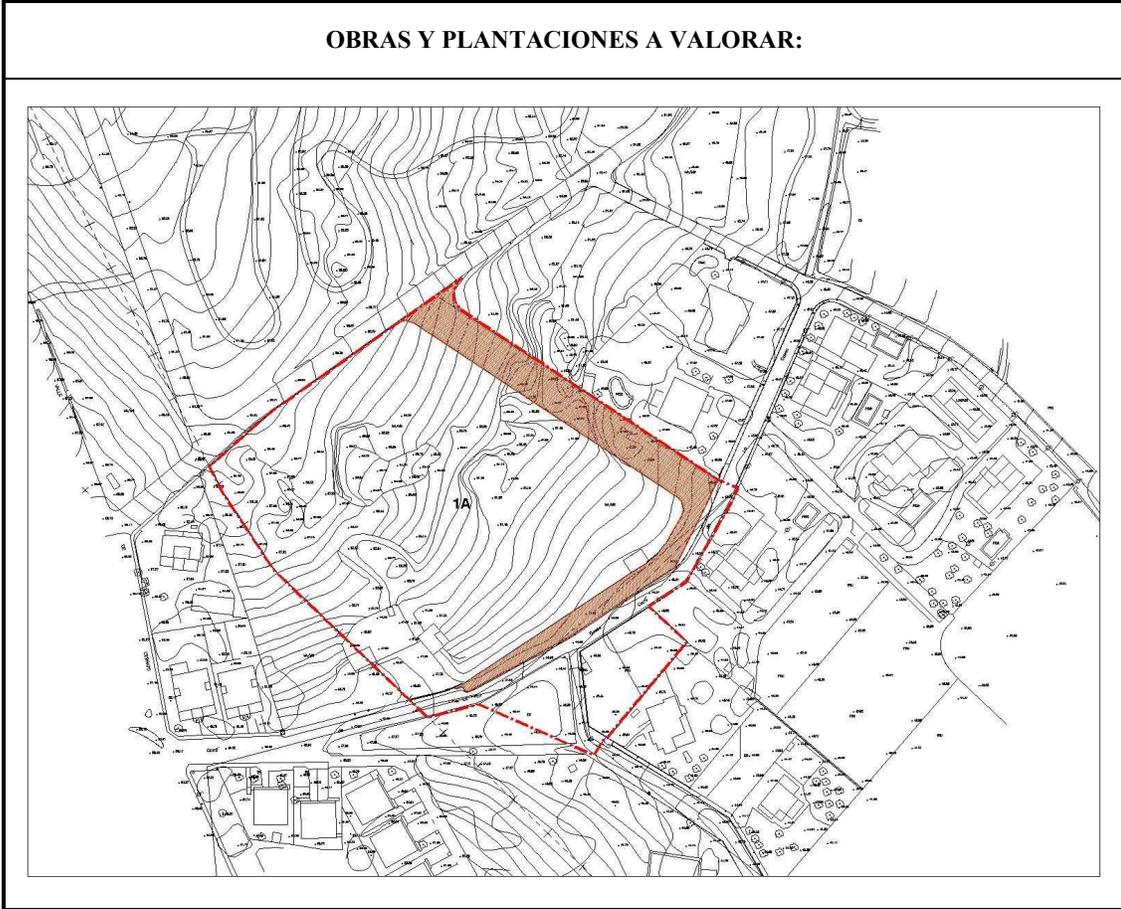
<b>MEDICIÓN:</b>	<b><u>ELEMENTOS DE OBRA</u></b>
	<b>1) VALLADO PERIMETRAL</b>
	a) de la parcela 1 A = 150,57 ml.
	<b>2) PUERTA DE ENTRADA</b>
	a) A la parcela 1 A = 1 ud.
	<b><u>ARBOLADO</u></b>
	<b>1) PINOS</b>
	a) de altura inferior a 2 m. = 26 ud.
	b) de altura inferior a 3 m. = 1 ud.
	c) de altura inferior a 6 m. = 32 ud.
	d) de altura inferior a 12 m. = 16 ud.
	e) de altura inferior a 20 m. = 1 ud.
	<b>2) ALMENDROS</b>
	a) de diámetro inferior a 2 m. =
	b) de diámetro inferior a 4 m. = 15 ud.
	c) de diámetro inferior a 6 m. = 6 ud.
<b>3) ALGARROBOS</b> 14 ud.	
a) de diámetro inferior a 2 m. =	
b) de diámetro inferior a 3 m. =	
c) de diámetro inferior a 8 m. = 4 ud.	
d) de diámetro inferior a 10 m. = 3 ud.	
e) de diámetro inferior a 15 m. = 1 ud.	
<b>4) PALMERA</b> 1 ud.	
a) de altura inferior a 1,5 m. = 1 ud.	

<b>VALORACION (finca 1 A) :</b>	<p><b><u>ELEMENTOS DE OBRA</u></b></p> <p><b>1) VALLADO PERIMETRAL</b>  - Se valora a 36,00 €/ml siendo su estado de conservación regular (0,85)  <math>V \text{ total vallado} = 150,57 \times 36,00 \times 0,85 = 4.607,44 \text{ €}</math></p> <p><b>2) PUERTA DE ENTRADA</b>  - Se valora a 150,00 €/ud. siendo su estado de conservación normal (1,00).  <math>V \text{ total puerta} = 150,57 \times 1,00 \times 1,00 = 150 \text{ €}</math></p> <p style="text-align: center;"><b>VALOR TOTAL ELEMENTOS DE OBRA = 4.757,44 €</b></p> <p><b><u>ARBOLADO</u></b></p> <p><b>1) PINOS</b>  - Se valora a 400 €/ud. el ejemplar de altura inferior a 20 m., siendo el resto valorado teniendo en cuenta su porte en relación al tomado como referencia.  a) de altura inferior a 2 m. = <math>400 \times 0,33 \times 26 = 3.432,00 \text{ €}</math>  b) de altura inferior a 3 m. = <math>400 \times 0,40 \times 1 = 160,00 \text{ €}</math>  c) de altura inferior a 6 m. = <math>400 \times 0,50 \times 32 = 6.400,00 \text{ €}</math>  d) de altura inferior a 12 m. = <math>400 \times 0,66 \times 16 = 4.266,67 \text{ €}</math>  e) de altura inferior a 20 m. = <math>400 \times 1,00 \times 1 = 400,00 \text{ €}</math>  <b>Valor total pinos = 14.658,67 €</b></p> <p><b>2) ALMENDROS</b>  - Se valora a 240 €/ud. el ejemplar de diámetro inferior a 6 m., siendo el resto valorado teniendo en cuenta su porte en relación al tomado como referencia.  a) de diámetro inferior a 2 m. = <math>240 \times 0,50 \times 15 = 1.800,00 \text{ €}</math>  b) de diámetro inferior a 4 m. = <math>240 \times 0,66 \times 6 = 960,00 \text{ €}</math>  c) de diámetro inferior a 6 m. = <math>240 \times 1,00 \times 14 = 3.360,00 \text{ €}</math>  <b>Valor total almendros = 6.120,00 €</b></p> <p><b>3) ALGARROBOS</b>  - Se valora a 300 €/ud. el ejemplar de diámetro inferior a 15 m., siendo el resto valorado teniendo en cuenta su porte en relación al tomado como referencia.  a) de diámetro inferior a 2 m. = <math>300 \times 0,33 \times 4 = 396,00 \text{ €}</math>  b) de diámetro inferior a 3 m. = <math>300 \times 0,40 \times 3 = 360,00 \text{ €}</math>  c) de diámetro inferior a 8 m. = <math>300 \times 0,50 \times 1 = 150,00 \text{ €}</math>  d) de diámetro inferior a 10 m. = <math>300 \times 0,66 \times 1 = 198,00 \text{ €}</math>  e) de diámetro inferior a 15 m. = <math>300 \times 1,00 \times 1 = 300,00 \text{ €}</math>  <b>Valor total pinos = 1.404,00 €</b></p> <p><b>2) PALMERA</b>  - Se valora a 100 €/ud. el ejemplar de altura inferior a 1,50 m.  a) de altura inferior a 1,50 m. = <math>100 \times 1,00 \times 1 = 120,00 \text{ €}</math>  <b>Valor total palmera = 120,00 €</b></p> <p style="text-align: center;"><b>VALOR TOTAL ARBOLADO = 22.302,67 €</b></p>
-------------------------------------	--



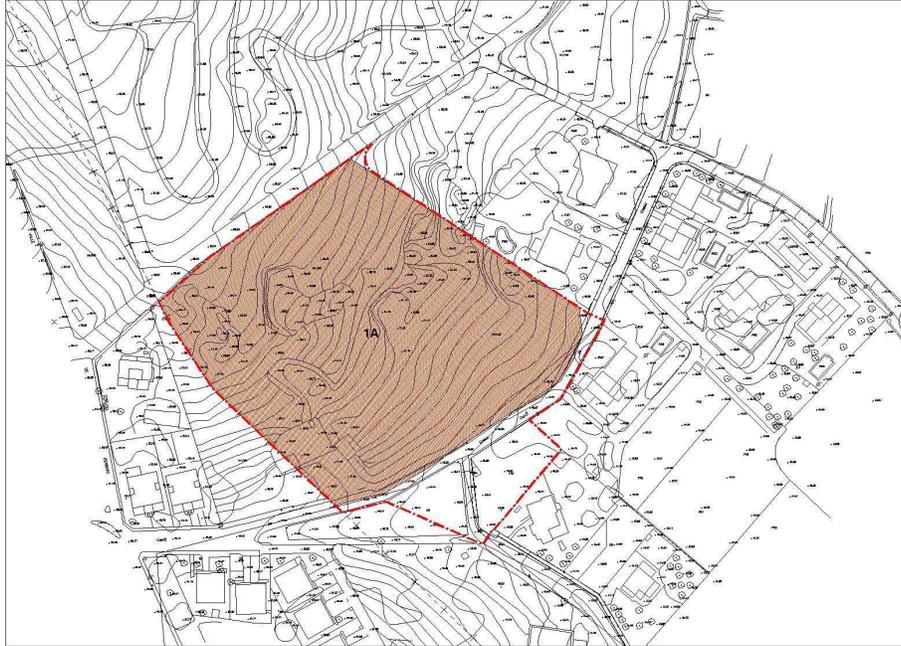
**FINCA APORTADA N° 1A**

**OBRAS Y PLANTACIONES A VALORAR:**



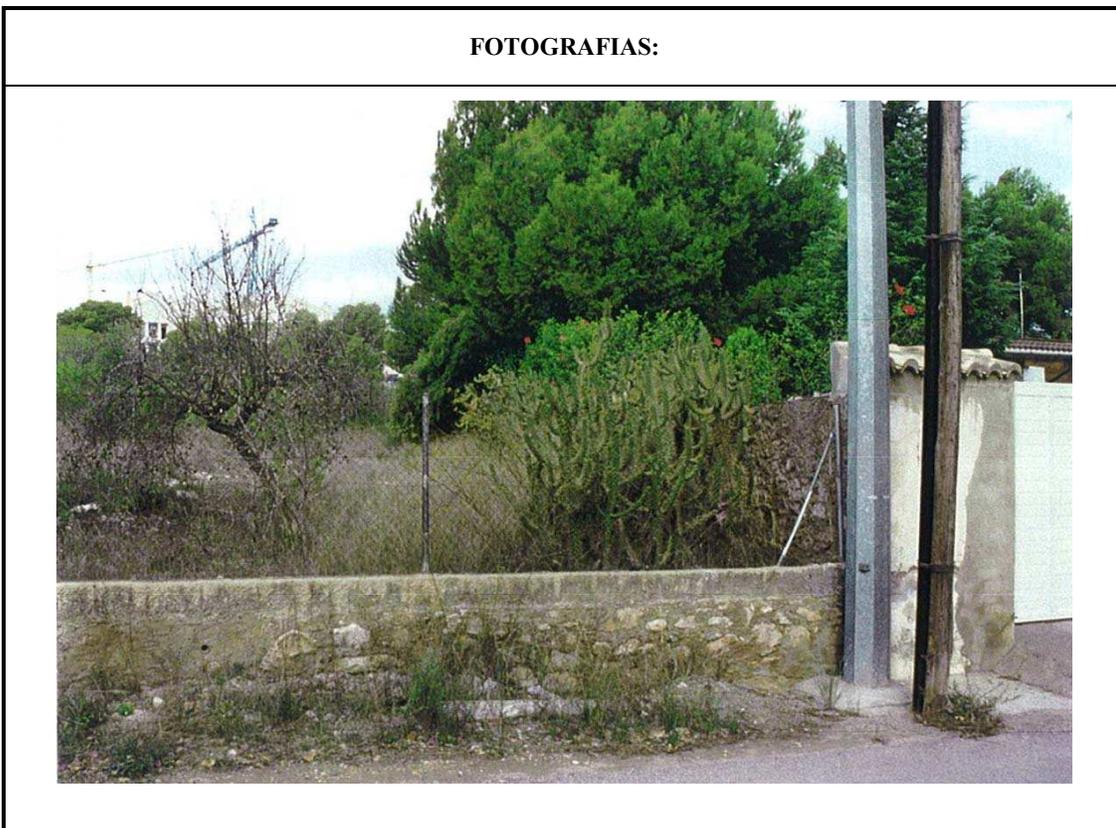
**FINCA APORTADA Nº 1A**

**PLANO DE LOCALIZACIÓN Y FOTOGRAFIAS:**



**FINCA APORTADA N° 1A**

**FOTOGRAFIAS:**



**FINCA APORTADA Nº 1A**

**FOTOGRAFIAS:**



**FINCA APORTADA Nº 1A**

**FOTOGRAFIAS:**

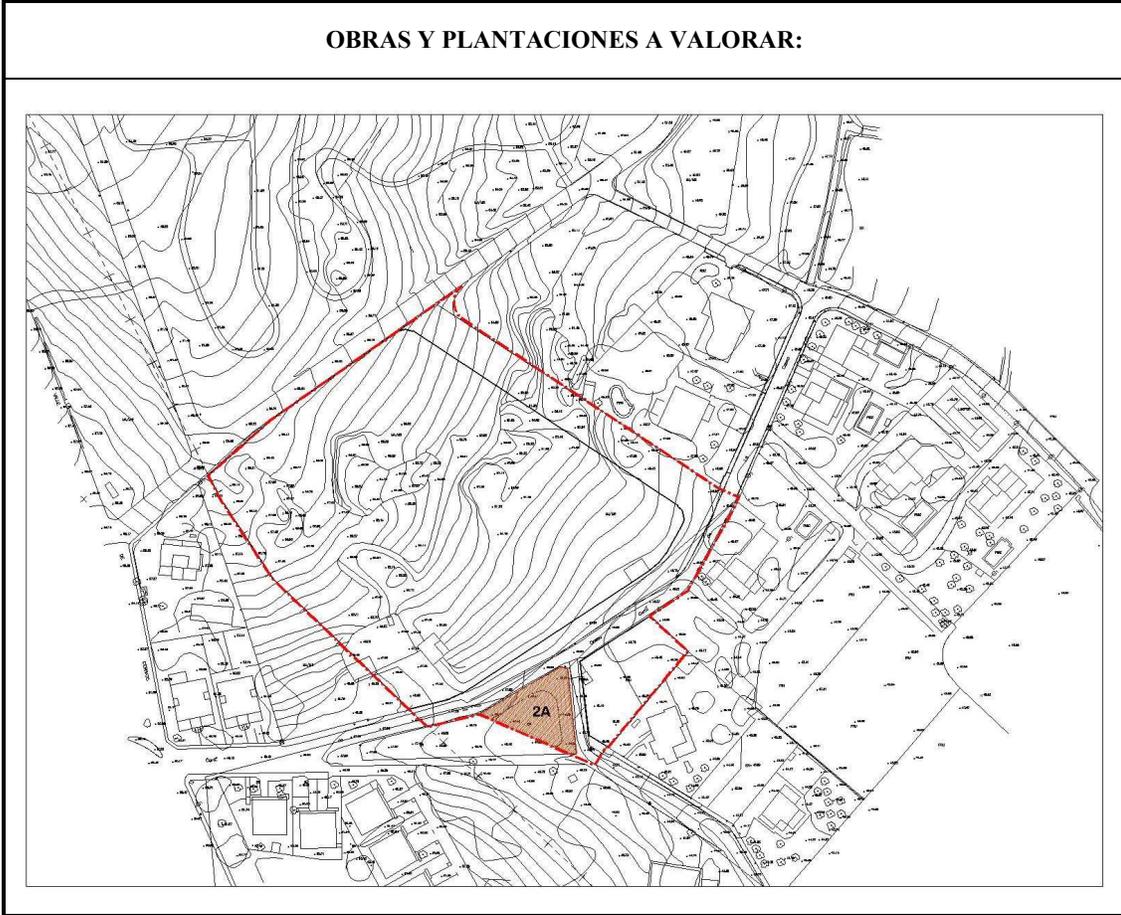


**RELACION Y VALORACION DE EDIFICACIONES, OBRAS E  
INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE**

<b>FINCA APORTADA NUMERO</b>		<b>2 A</b>
<b>ELEMENTOS DE OBRA Y PLANTACIONES:</b>		
<b>DESCRIPCION:</b>	Vallado perimetral de la parcela compuesto de zócalo macizo, de aproximadamente 0,5 m. de altura, compuesto de mampuestos. Sobre dicho zócalo se coloca una valla metálica de aproximadamente 1,50 m. de altura.	
<b>MEDICIÓN:</b>	<p><b><u>ELEMENTOS DE OBRA</u></b></p> <p><b>1) VALLADO PERIMETRAL</b> a) de la parcela 2 A = 73,48 ml.</p> <p><b><u>ARBOLADO</u></b></p> <p><b>1) ALMENDROS</b> a) de diámetro inferior a 3 m. 15 ud. =</p>	
<b>VALORACION :</b>	<p><b><u>ELEMENTOS DE OBRA</u></b></p> <p><b>1) VALLADO PERIMETRAL</b> - Se valora a 24,00 €/ml siendo su estado de conservación deficiente (0,50) V total vallado = <math>73,48 \times 24,00 \times 0,50 = 881,76 \text{ €}</math></p> <p align="center"><b>VALOR TOTAL ELEMENTOS DE OBRA = 881,76 €</b></p> <p><b><u>ARBOLADO</u></b></p> <p><b>1) ALMENDROS</b> - Se valora a 240 €/ud. el ejemplar de diámetro inferior a 6 m., siendo el resto valorado teniendo en cuenta su porte en relación al tomado como referencia. a) de diámetro inferior a 3 m. = <math>240 \times 0,60 \times 15 = 900,00 \text{ €}</math></p> <p align="center"><b>VALOR TOTAL ARBOLADO = 900,00 €</b></p>	

**FINCA APORTADA Nº 2A**

**OBRAS Y PLANTACIONES A VALORAR:**



**FINCA APORTADA Nº 2A**

**PLANO DE LOCALIZACIÓN Y FOTOGRAFIAS:**



**FINCA APORTADA Nº 2A**

**FOTOGRAFIAS:**

