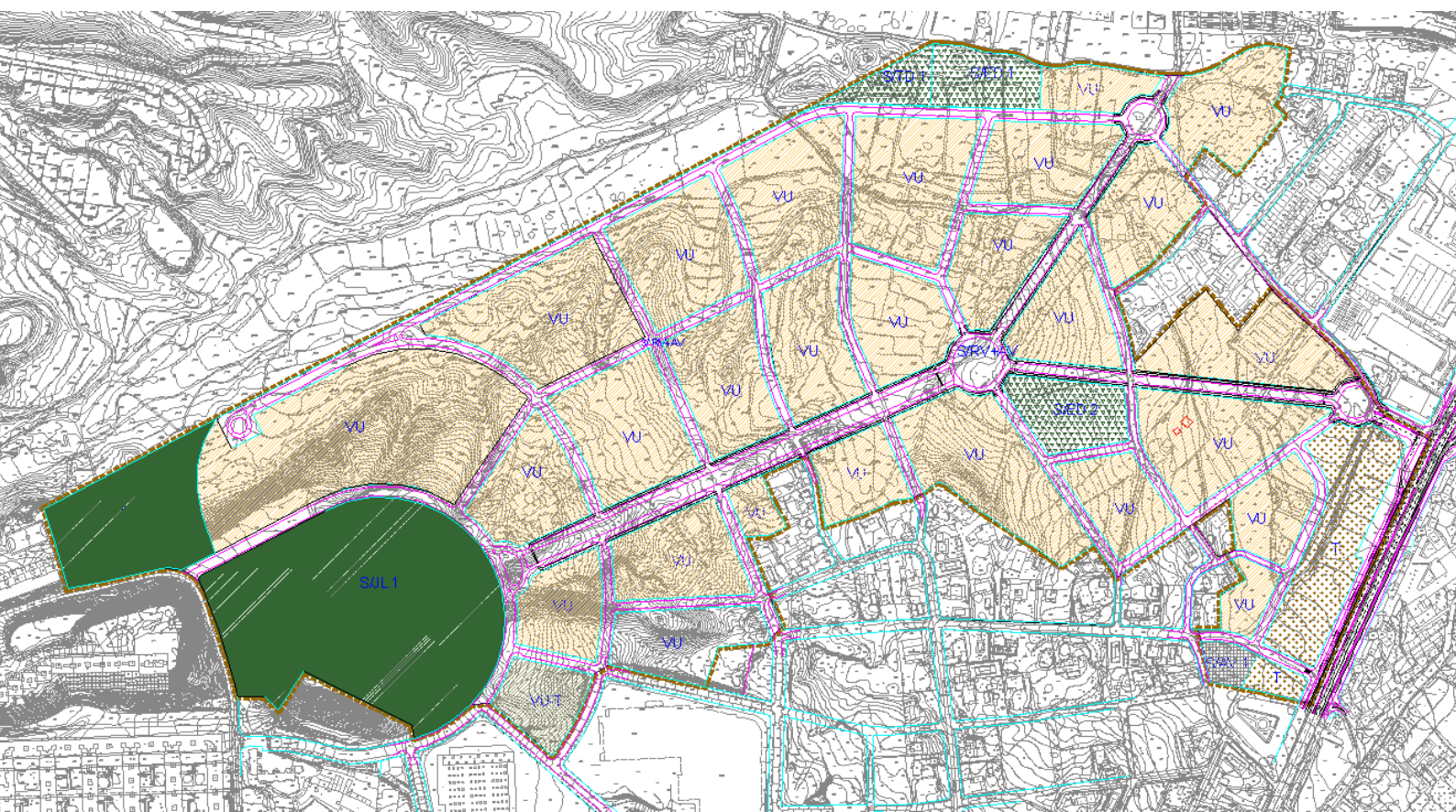


TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN FORZOSA DEL SECTOR PE-APA/9 MODIFICADO

PLAN GENERAL DE ALICANTE

ANEXO 4. VALORACIÓN ELEMENTOS INDEMNIZABLES



Urbanizador

inmovist inversiones inmobiliarias, s.l.



PEREZ SEGURA
& ASOCIADOS



I. INFORME VALORACIÓN EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y OBRAS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

**CUADRO RESUMEN INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS
POR EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (Texto Refundido Reparcelación Enero 2018)**

FINCA INICIAL	SUP. INICIAL (m ²)	VALOR EDIFICACION Y ANEXOS (euros)	V. VALLAS Y OTRAS OBRAS (euros)	OTRAS INDEMNIZ. (euros)	VALOR TASACION (euros)	PR. AFECCION (5%) (euros)	TOTAL INDEMNIZACION (euros)
15 a/15b	3.265,00		16.380,18		16.380,18	NO PROCEDE	16.380,18
19	1.545,00		10.603,77		10.603,77	"	10.603,77
21b	40,00		208,95		208,95	"	208,95
25	1.550,00		3.088,27		3.088,27	"	3.088,27
26	1.236,00	49.711,60	20.181,81		69.893,41	"	69.893,41
35-49a	3.466,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
36	4.830,00	8.505,32	45.234,34		53.739,66	"	53.739,66
38	2.748,00		6.056,35		6.056,35	"	6.056,35
50	791,00	7.038,90	3.438,01		10.476,91	"	10.476,91
58	2.050,00	38.958,91	8.197,51		47.156,42	"	47.156,42
59	812,00	141.775,92	0,00		141.775,92	"	141.775,92
60	1.098,00	238.508,64	0,00	240.929,77	479.438,41	"	479.438,41
61	942,00	115.034,40	11.212,96		126.247,36	"	126.247,36
65	4.726,00		27.040,13		27.040,13	"	27.040,13
72	2.279,00	3.045,38	20.076,12		23.121,50	"	23.121,50
73	2.959,00		7.308,92		7.308,92	"	7.308,92
SUMAS		602.579,07	172.027,32	240.929,77	1.022.536,16	----	1.022.536,16

INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

1. CRITERIOS GENERALES.

La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV) establece, en su artículo 31, que las reglas de valoración de bienes y derechos a los efectos de su indemnización pecuniaria en los procedimientos de expropiación y equidistribución serán los establecidos en la legislación estatal vigente.

La legislación estatal en materia del suelo se contiene en el actual Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 (TRLRSL), de 28 de mayo. Según su artículo 20, las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se regirán por lo dispuesto en la misma cuando tengan por objeto, entre otros, la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, en defecto de acuerdo entre los sujetos afectados.

Igualmente, en el citado artículo 20, apartado 2, se indica que las valoraciones se entenderán referidas, cuando se trate de las operaciones anteriores, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive. El artículo 405 del Decreto 67/2006 del Consell, que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), aclara (en referencia al art. 173.2 de la LUV) que las valoraciones se referirán al momento en que se someta a información pública el correspondiente proyecto de Reparcelación.

El artículo 27, apartado a), del TRLRSL establece que la valoración se realizará, en todo lo no dispuesto en dicho texto, conforme a los criterios que determinen las leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tengan por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

En la Comunidad Valenciana, la LUV es la que determina la ordenación territorial y urbanística, así como el ROGTU que la desarrolla.

El artículo 168.2 de la LUV establece que son gastos que afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios, sin que constituya remuneración al urbanizador, entre otros, los siguientes:

a) La parte proporcional que corresponda de las indemnizaciones que procedan por las obras de urbanización preexistentes y que sean útiles a la actuación, así como para la extinción de derechos y destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del planeamiento y, entre ellas las derivadas de la destrucción de construcciones, instalaciones, plantaciones, edificaciones y cese y traslado de las actividades.

b) los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios. La anterior regla se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto por el derecho estatal en materia de arrendamientos no históricos y servidumbres prediales.

Respecto a lo anterior, el artículo 60 del RGU establece que correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos o derechos, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute.

Según el artículo 173.2 de la LUV, sobre los criterios de valoración, el propietario tendrá derecho a que se le indemnice, con cargo a la actuación, el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones de su finca originaria que sean incompatibles con la Actuación. El propietario deberá asumir la indemnización de las cargas y gravámenes que afecte a su propia finca y que no puedan mantenerse sobre ésta por subrogación real. Igual derecho corresponde a los titulares de las actividades, legalmente establecidas, que deban cesar o ser trasladadas como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento de cuya ejecución se trata.

El coste de descontaminación, en su caso, de los suelos aportados será soportado por el titular de la finca en la que éstos se encuentren. Idéntico tratamiento corresponderá a los elementos contaminantes existentes en las construcciones que deban ser objeto de demolición, de modo que los sobrecostes y tratamiento de tales residuos serán soportados por el titular de la finca en que se

encuentren, sin perjuicio del derecho que le incumba a reclamar o repetir ante quien proceda.

Con referencia al artículo anterior de la LUV, el artículo 403 del ROGTU, sobre criterios de fijación de indemnizaciones reparcelatorias establece, entre otras, las siguientes reglas:

–En el proyecto de Reparcelación se valorarán las obras de urbanización compatibles y útiles para la Actuación, para su compensación al propietario a cuyo cargo se hubiesen ejecutado.

–El beneficiario de las indemnizaciones por la desaparición de cargas o gravámenes sobre las fincas son los titulares de las cargas o gravámenes.

–La indemnización por cese de actividad será, en todo caso, a cargo de la Actuación.

Por ello, en su caso, se valorarán las extinciones de derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento, de manera que se consideran gastos de urbanización y, por tanto, por aplicación de la disposición transitoria tercera del TRLS, para los arrendamientos se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del RGU, que remite a lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa (LEF), de 16 de diciembre de 1954, fijándose en los términos que señala la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU). En principio, la extinción de los contratos de arrendamiento se producirá por aplicación del artículo 28 de la LAU, debido a “la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador”.

En la reparcelación serán de aplicación supletoria las reglas de la expropiación forzosa, a tenor del artículo 174.14 de la LUV.

Se consideran, además, los criterios contenidos en el informe del Departamento Técnico de Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante comunicado al Agente Urbanizador mediante Decreto de fecha 7 de septiembre de 2011, en lo relativo a la valoración de las obras e instalaciones incompatibles con la actuación, tales como considerar ruinosos o de valor nulo todos aquellos vallados u obras que no cumplan su función, dado su estado pésimo de conservación y abandono, o la eliminación del 5 por ciento como premio de afección, al no ser aplicable en las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas.

También se han respetado, incluyéndose en sus fichas particularizadas, las estimaciones de valoración consideradas, para algunas parcelas, por el técnico municipal en su informe.

2. VALORACION DE EDIFICACIONES.

Conforme al artículo 98 del RGU, las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones 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, en concepto de gastos de urbanización.

Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando:

- Sea necesaria su eliminación para realizar las obras.
- No haya sido adjudicado a su mismo titular.
- Su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación.

Conforme a la Disposición transitoria tercera, apartado 3, del TRLS, mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a las normas de valoración contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

Según el artículo 17 de la ECO/805/2003, el método del coste será aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificación, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados. Mediante este método se calculará un valor técnico que se denomina valor de reemplazamiento o de reposición. Dicho valor podrá ser bruto o neto.

Para calcular el valor de reemplazamiento bruto de las edificaciones, con independencia del suelo, se sumarán las siguientes inversiones:

- El coste de la construcción o de las obras de rehabilitación y
- Los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento.

El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación será el coste de la construcción por contrata, que será la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor.

No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado. Los elementos de un edificio seguirán el régimen de depreciación correspondiente al edificio en que se encuentren.

La depreciación física de la edificación se calculará por alguno de los tres procedimientos indicados en el artículo 19 de la ECO/805/2003.

El valor de reemplazamiento es equivalente al valor de reposición a que se refieren las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, aprobadas por R.D. 1020/1993. Según la norma 12 del mismo:

“Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción”.

El problema de aplicar el valor de reemplazamiento de la Orden ECO/805/2003, es que el valor de la construcción se fija de forma subjetiva por cada valorador, no existe una referencia verdaderamente objetiva de los mismos, con lo que se pueden obtener múltiples valoraciones para un mismo inmueble. Por ello se considera interesante la equiparación con el valor de reposición a que se refiere la normativa de valoración catastral, ya que permite obtener de forma objetiva los costes actuales de la edificación, basado en datos oficiales e iguales para todos, al ser publicados en el Boletín oficial del Estado. Para ello se tiene en cuenta la Circular 01.04/10P, de 10 de febrero, de actualización de la circular 12.04/04, sobre las Ponencias de valores, para 2010, de la Dirección General del Catastro.

Según se indica en la citada circular, el índice de actualización se obtiene con la información resultante del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario, con especial atención a la tendencia observada en el seguimiento de valores declarados

y que para el presente ejercicio refleja una tendencia decreciente en los valores observados.

En base a ello, se fijan los módulos básicos de construcción (MBC), permaneciendo vigentes los determinados en su circular 01.04/08. Para el área económico homogénea que comprende el sector considerado, conforme a la última Ponencia de valores catastrales para Alicante, resulta aplicable el MBC-3 = 600 €/m².

El valor de las construcciones, V_c , aplicable a cada edificación resultará de aplicar a dicho MBC-3, el coeficiente que por uso, clase, modalidad y categoría les corresponda en el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones adjunto a la norma 20 del R.D. 1020/1993, valor en el que se suponen incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales y tributos y que se considerará como el valor actual correspondiente a cada tipología constructiva.

El valor V_c así obtenido se corrige aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtiene mediante la utilización de la tabla de la norma 13 del citado R.D., en función de los años completos transcurridos desde su construcción o rehabilitación integral. También se considerará un coeficiente que pondere el estado de conservación de la edificación, así como la posible depreciación funcional o inadecuación de la edificación a su uso, mediante la aplicación de los siguientes coeficientes:

Estado de conservación: Normal= 1,00 Regular= 0,85 Deficiente= 0,50 Ruinoso= 0,00

Depreciación funcional: Construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados= 0,80

Las tipologías edificatorias consideradas para las edificaciones afectadas en la reparcelación, conforme a la Norma 20 del R.D. 1020/1993, así como los coeficientes aplicables al MBC-3 son:

Tipologías:	1.2.3.5. (Garaje anexo a vivienda aislada).	Coefte: 0,60
	1.2.3.8. (cobertizos anexos a vivienda).	Coefte: 0,40
	1.3.1.4. (Vivienda rural, similar a V.P.O.).	Coefte: 0,90
	1.3.2.3. (Garaje anexo a vivienda rural).	Coefte: 0,50
	1.3.2.4. (Constr. anexa a vivienda rural).	Coefte: 0,45
	2.1.1.4. (Nave fabricación, calidad media).	Coefte: 0,60
	2.1.3.4. (Nave industrial, constr. Media)	Coefte: 0,50

2.1.3.5. (Nave industr., peor que la media).	Coefte: 0,45
3.2.2.4. (Nave industrial, estado normal).	Coefte. 1,00
3.2.2.7. (Zona oficinas dentro nave ind.).	Coefte. 0,55
5.3.1.5. (Vestuarios y aseos piscina).	Coefte: 0,90.

En los supuestos en que las edificaciones no se hallen en ruina manifiesta, el valor catastral de la edificación será siempre el valor mínimo en que se estime ésta.

3. VALOR DE OTRAS OBRAS E INSTALACIONES.

Se incluyen en este epígrafe la valoración de obras e instalaciones tales como vallados, urbanización interior de parcelas, pérgolas, cobertizos, piscinas o estanques, pozos, etc.

Conforme a la Orden ECO/805/2003 se tasarán por su valor de reemplazamiento neto, por aplicación de la Disposición transitoria tercera, apartado 3, del TRLS.

La estimación del valor de todos estos elementos se determinará como sumatorio del coste de cada una de las unidades de obra que las integran, obtenido éste mediante la aplicación del precio medio de contrata de cada una de ellas a la cantidad o medición de las mismas que intervengan en la construcción. El resultado final se afectará de los correspondientes coeficientes en atención a su antigüedad y estado de conservación.

La aplicación de los criterios y módulos señalados anteriormente, da como resultado los valores indemnizatorios que se muestran en el cuadro resumen anexo y las correspondientes fichas individualizadas por fincas iniciales.

Los módulos de precios aplicados por unidad de obra comprenden el coste de la ejecución material más un incremento del 20% por gastos generales y beneficio industrial del constructor o contratista. No se incluyen tasas, impuestos ni IVA, al no existir evidencias de que se hubieran abonado cuando se ejecutaron en su día, no constando las correspondientes licencias de obras. No se incluyen beneficio del promotor ni cualquier otro gasto financiero o de comercialización, según la definición dada del coste de reemplazamiento (Artículo 17.4. de la ECO/805/2003).

4. VALORACION DE LOS DERECHOS DE ARRENDAMIENTO.

Como ya se ha referido en epígrafe anterior relativo a los criterios generales, según la Disposición Transitoria Tercera del TRLS, para los arrendamientos se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del RGU que remite para la determinación de las indemnizaciones arrendaticias a los criterios estimativos del artículo 43 de la LEF, debiendo considerarse, en los arrendamientos urbanos, las siguientes circunstancias:

- a) Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.
- b) Cuantía de los gastos de traslados por licencias, portes, nuevos contratos, etc.
- c) Valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

El apartado 2 del artículo 43 de la LEF ha sido modificado por Disposición Adicional quinta del TRLS, estableciendo que el régimen estimativo del apartado 1 solo será de aplicación a las expropiaciones de bienes muebles cuando éstos no tengan criterio particular de valoración señalado por leyes especiales. Por analogía, en cuanto a que se prima, en su caso, la aplicación de los criterios valorativos señalados en leyes especiales, así como que en los casos de fincas arrendadas, el artículo 44 de la LEF, con el mismo criterio, remite a las normas de la legislación de arrendamientos para determinar las indemnizaciones, se aplicarán los criterios indemnizatorios contenidos en la vigente LAU.

Todos los arrendamientos, al ser incompatibles con la ordenación se hace precisa su extinción, considerada asimismo como gasto de urbanización (artículo 60 del RGU) por lo que se analiza en la ficha correspondiente la problemática que suscita su valoración, a la luz de la legislación de arrendamientos urbanos y de las normas de la legislación del suelo sobre usos y obras provisionales.

Alicante, Noviembre de 2011.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA Nº 15 a y 15b

PROPIETARIO: JOSE GONZALEZ COCO Y SUS HIJOS JOSE ALFONSO, JAIME, JUAN MARIO Y M^a GEMA GONZALEZ PEÑA

DESCRIPCIÓN: Afección parcial, interesando a vallas de cerramiento ejecutadas con fábrica de bloques de hormigón y otras con fábrica de ladrillo h/d., enfoscadas a tirolesa, blanqueadas y coronadas con alambradas.

Estado de conservación: Normal, deficiente.

USOS ACTUALES: Parcela utilizada, con uso residencial.

VALORACIÓN CATASTRAL: Irrelevante

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN:

1. Valores unitarios

DESCRIPCION	COSTE DE CONSTRUCCION (CBR)	A	B	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)
Ml. valla de 2,00 m. alto, fábrica de bloques hormi-gón 40x20x20, rematada con alambrada, enfoscada, encalada, incluso p.p. de cimientos	204,00	0,73	1,00	148,92
Ml. valla de 2,70 m. alto, fábrica de bloques hormi-gón 40x20x20, rematada con alambrada, enfoscada, encalada, incluso p.p. de cimientos	250,62	0,73	0,50	91,48
Ml. valla de 2,30 m. alto, fábrica de bloques hormi-gón 40x20x20, rematada con alambrada, enfoscada, encalada, incluso p.p. de cimientos	227,46	0,73	1,00	166,04

CBR (Módulo de coste construcción); A (Coeffe. depreciación por antigüedad); B (Coeffe. por estado de conservación)

2. Valor de tasación

DESCRIPCION	MEDICION	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	TASACION (Euros)
Ml. valla de 2,00 m. alto, fábrica de bloques hormi-gón 40x20x20, rematada con alambrada, enfoscada, encalada, incluso p.p. de cimientos	31,10	148,92	4.631,41
Ml. valla de 2,70 m. alto, fábrica de bloques hormi-gón 40x20x20, rematada con alambrada, enfoscada, encalada, incluso p.p. de cimientos	22,25	91,48	2.035,43
Ml. valla de 2,30 m. alto, fábrica de bloques hormi-gón 40x20x20, rematada con alambrada, enfoscada, encalada, incluso p.p. de cimientos	58,50	166,04	9.713,34

TOTAL VALOR DE TASACIÓN	16.380,18
PREMIO DE AFECCIÓN (No procede)	0,00
TOTAL INDEMNIZACIÓN	16.380,18 Eur. 2.725.433 Ptas

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 1.- Valla de 2,70 m. alto.



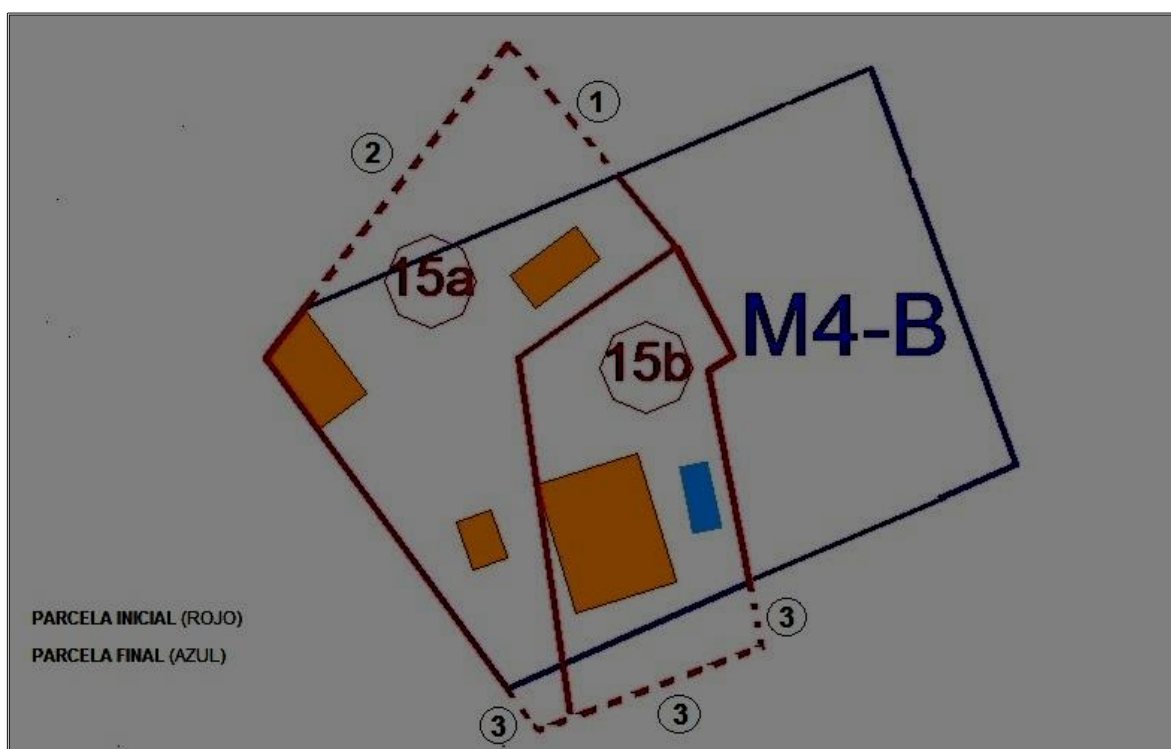
Foto 2.- Valla de 2,00 m. alto.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO



Foto 3: Vallado de 2,30 m. alto.

CROQUIS DE PARCELAS SUPERPUESTAS.



OBRAS INCOMPATIBLES (A DEMOLER).

- 1.- Vallado de 2,70 m. alto (ver foto1).
- 2.- Vallado de 2,30 m. alto (Ver foto 3).

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

3.- Vallados de 2,00 m. alto (Ver foto 2).

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA Nº 19

PROPIETARIO: RAMÓN SANCHO RIPOLL Y PILAR DEL VALLE JARAQUEMADA.

DESCRIPCIÓN: Afección parcial, que interesa a vallado de la parcela y caseta de instalaciones.

Estado de conservación: Normal

USOS ACTUALES: Uso residencial de la vivienda.

VALORACIÓN CATASTRAL: Irrelevante

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN:

1. Valores unitarios

DESCRIPCION	COSTE DE CONSTRUCCION (CBR)	A	B	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)
Ml. vallado de 1,30 m. altura media, fábrica ladrillo h.d. De 1 pié espesor, enfoscado a tirolesa y encalado a una cara, incluso p.p. de cimientos.	161,64	0,68	1,00	109,92
Ml. vallado de 1,30 m. altura media, fábrica ladrillo h.d. De 1 pié espesor, enfoscado y encalado una cara, con remate de alambrada 1,50 altura de simple torsión, incluso p.p. de soportes tubo galvanizados y cimientos.	172,92	0,68	1,00	117,58
Ml. vallado de 0,80 m. altura media, id. id. como el anterior.	148,80	0,68	1,00	101,18
P.A. Caseta de gas y modificación instalaciones	3.675,00	0,68	1,00	2.499,00

CBR (Módulo de coste construcción); A (Coeffe. depreciación por antigüedad); B (Coeffe. por estado de conservación)

2. Valor de tasación

DESCRIPCION	MEDICION	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	TASACION (Euros)
Ml. vallado de 1,30 m. altura media, fábrica ladrillo h.d. De 1 pié espesor, enfoscado a tirolesa y encalado a una cara, incluso p.p. de cimientos.	19,80	109,92	2.176,42
Ml. vallado de 1,30 m. altura media, fábrica ladrillo h.d. De 1 pié espesor, enfoscado y encalado una cara, con remate de alambrada 1,50 altura de simple torsión, incluso p.p. de soportes tubo galvanizados y cimientos.	14,45	117,58	1.699,03
Ml. vallado de 0,80 m. altura media, id. id. como el anterior.	41,80	101,18	4.229,32
P.A. Caseta de gas y modificación instalaciones	1,00	2.499,00	2.499,00

TOTAL VALOR DE TASACIÓN	10.603,77
PREMIO DE AFECCIÓN (No procede)	0,00
TOTAL INDEMNIZACIÓN	10.603,77Eur. 1.764.319 Ptas

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto1.- Vallado de 1,30 m. altura media



Foto 2.- Vallado con alambrada de 1,30 m alto.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 3.- Vallado de 0,80 m. con apuntalamiento.



Foto 4.- Vallado de 0,80 m. altura media, con alambrada.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

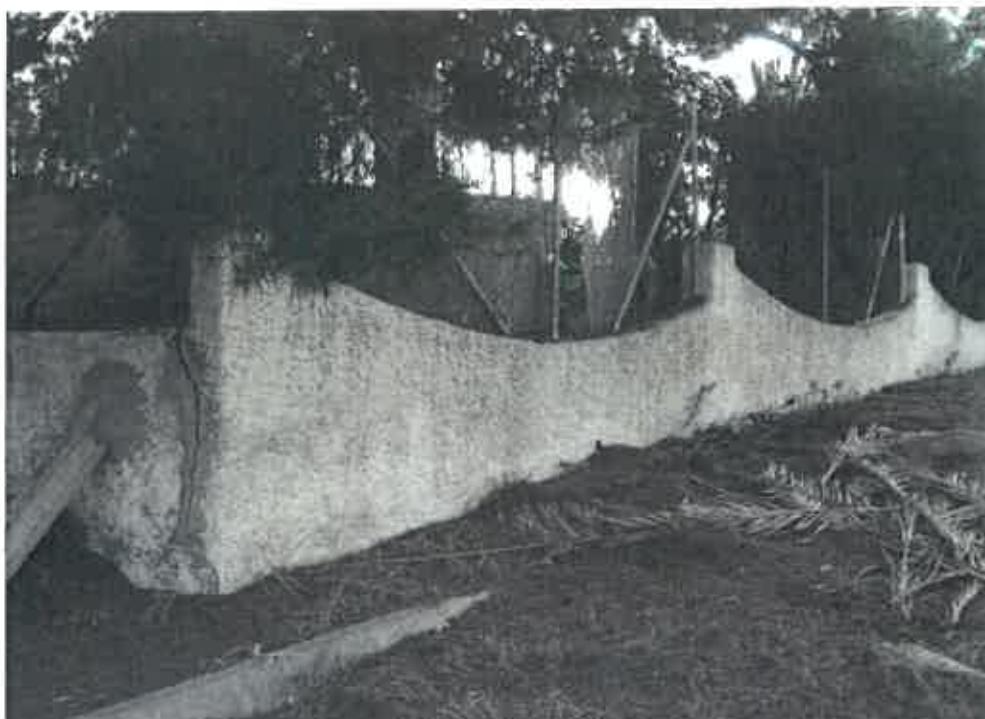
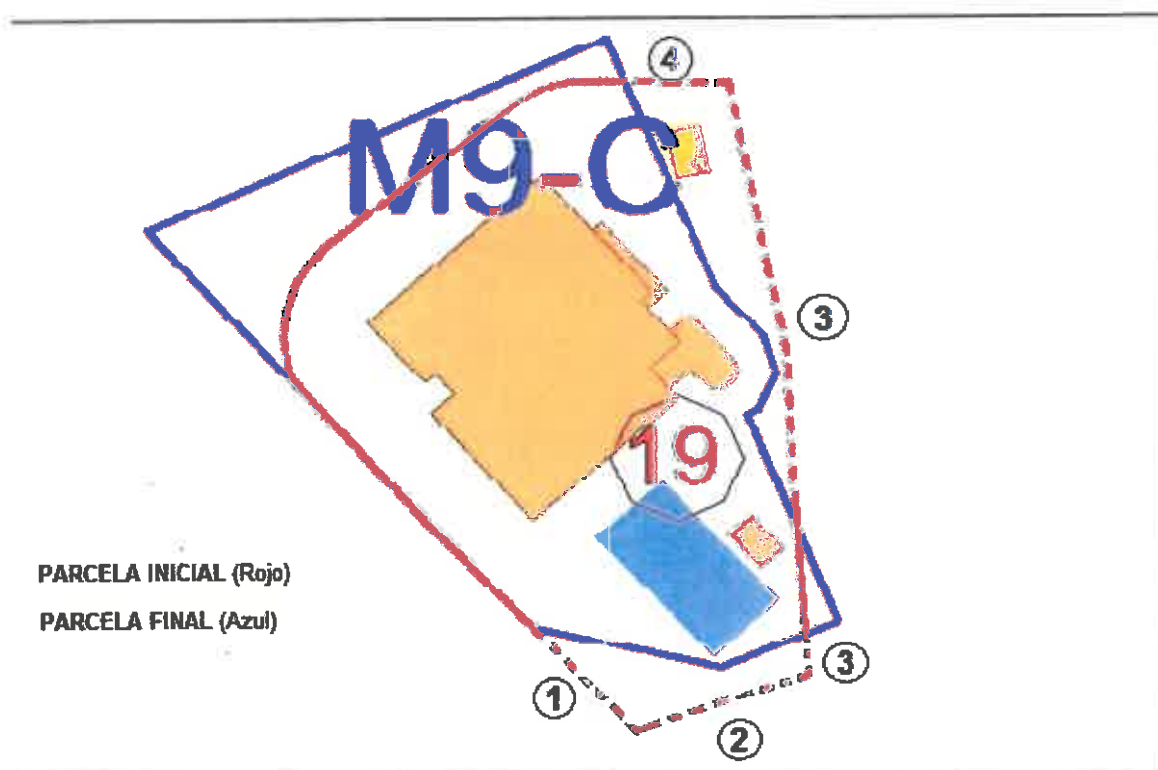


Foto 5.- Detrás de la valla se aprecia la construcción de caseta de centralización instalación de gas, afectada por la reparcelación.

CROQUIS DE PARCELAS SUPERPUESTAS.



PARCELA INICIAL (Rojo)

PARCELA FINAL (Azul)

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

OBRAS INCOMPATIBLES (A DEMOLER).

- 1.- Vallado fachada de 1,30 m. altura media (Foto 1).
- 2.- Vallado de 1,30 m. alto (Foto 2).
- 3.- Vallado medianera, de 0,80 m. altura media (Fotos 3 y 4).
- 4.- Vallado fachada, de 1,30 m., detrás caseta inst. Gas (Foto 5)

CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA Nº 21 b

PROPIETARIO: BEATRIZ CORBI NAVARRO Y FERNANDO CORBI NAVARRO.

DESCRIPCIÓN: Afección parcial, que interesa a cerca de alambrada en parcela 21b..

Estado de conservación: Regular

USOS ACTUALES: Terreno sin uso aparente.

VALORACIÓN CATASTRAL: Irrelevante

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN:

1. Valores unitarios

DESCRIPCION	COSTE DE CONSTRUCCION (CBR)	A	B	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)
Ml. cercado de 1,50 m. de altura de alambrada simple torsión, incluso p.p. de soportes de tubos galvanizados y anclajes de los mismos.	7,8	0,9	0,85	5,97

CBR (Módulo de coste construcción); A (Coefte. depreciación por antigüedad); B (Coefte. por estado de conservación)

2. Valor de tasación

DESCRIPCION	MEDICION	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	TASACION (Euros)
Ml. cercado de 1,50 m. de altura de alambrada simple torsión, incluso p.p. de soportes de tubos galvanizados y anclajes de los mismos.	35,00	5,97	208,95

TOTAL VALOR DE TASACIÓN	208,95
PREMIO DE AFECCIÓN (No procede)	0,00
TOTAL INDEMNIZACIÓN	208,95Eur. 34.766 Ptas

CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:

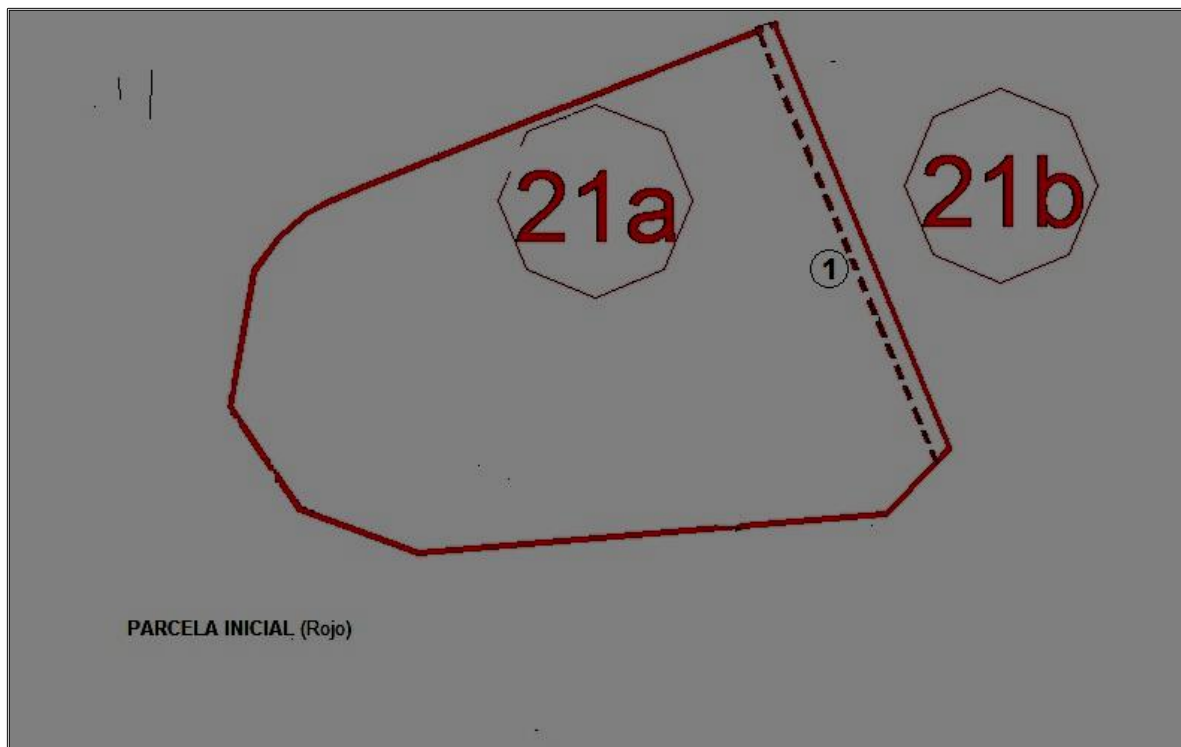


Foto 1.- Cerca en regular estado.



Foto 2.- Frente afectado de la cerca de alambrada

CROQUIS DE PARCELAS SUPERPUESTAS.



OBRAS INCOMPATIBLES (A DEMOLER).

- 1.- Cerca metálica de 1,50 m. alto (Fotos 1 y 2)

CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA Nº 25

PROPIETARIO: IBERPINS, S.L.

DESCRIPCIÓN: Afección a vallado existente.

Estado de conservación: Regular,

USOS ACTUALES: En estado de abandono.

VALORACIÓN CATASTRAL: Irrelevante.

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN:

1. Valores unitarios

DESCRIPCION	COSTE DE CONSTRUCCION (CBR)	A	B	COSTE DE REPOSICION NETO (GRN)
M.I. vallado de 0,60 m. altura, fábrica mampostería ordinaria, coronado con alambrada de espinos sujetos con soportes prefabricados de h. de 1,00 m. altura (pésimo estado), incluso p.p cimientos y puerta de cancela.	175,00 x 1,40	0,61	0,85	127,03
M.I. De cercado de alambre espinos con soportes de hormigón prefabricados, incluso cemento de los mismos.	13,20	0,61	0,5	4,26

CBR (Módulo de coste construcción); A (Coefte. depreciación por antigüedad); B (Coefte. por estado de conservación)

2. Valor de tasación

DESCRIPCION	MEDICION	COSTE DE REPOSICION NETO (GRN)	TASACION (Euros)
M.I. vallado de 0,60 m. altura, fábrica mampostería ordinaria, coronado con alambrada de espinos sujetos con soportes prefabricados de h. de 1,00 m. altura (pésimo estado), incluso p.p cimientos y puerta de cancela.	21,66	127,03	2.751,52
M.I. De cercado de alambre espinos con soportes de hormigón prefabricados, incluso cemento de los mismos.	79,05	4,26	336,75

TOTAL VALOR DE TASACIÓN	3,088,27
PREMIO DE AFECCIÓN (No procede)	0,00
TOTAL INDEMNIZACIÓN	3,088,27 Eur. 513,845,39 Ptas

Nota: Se ha incluido la valoración conforme se indica en el informe emitido por el Técnico Municipal, página 37, aceptando la valoración de vallado del propietario, aunque considera nulo el valor del cercado de alambre (muy deteriorado) que no cumple su función.

CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

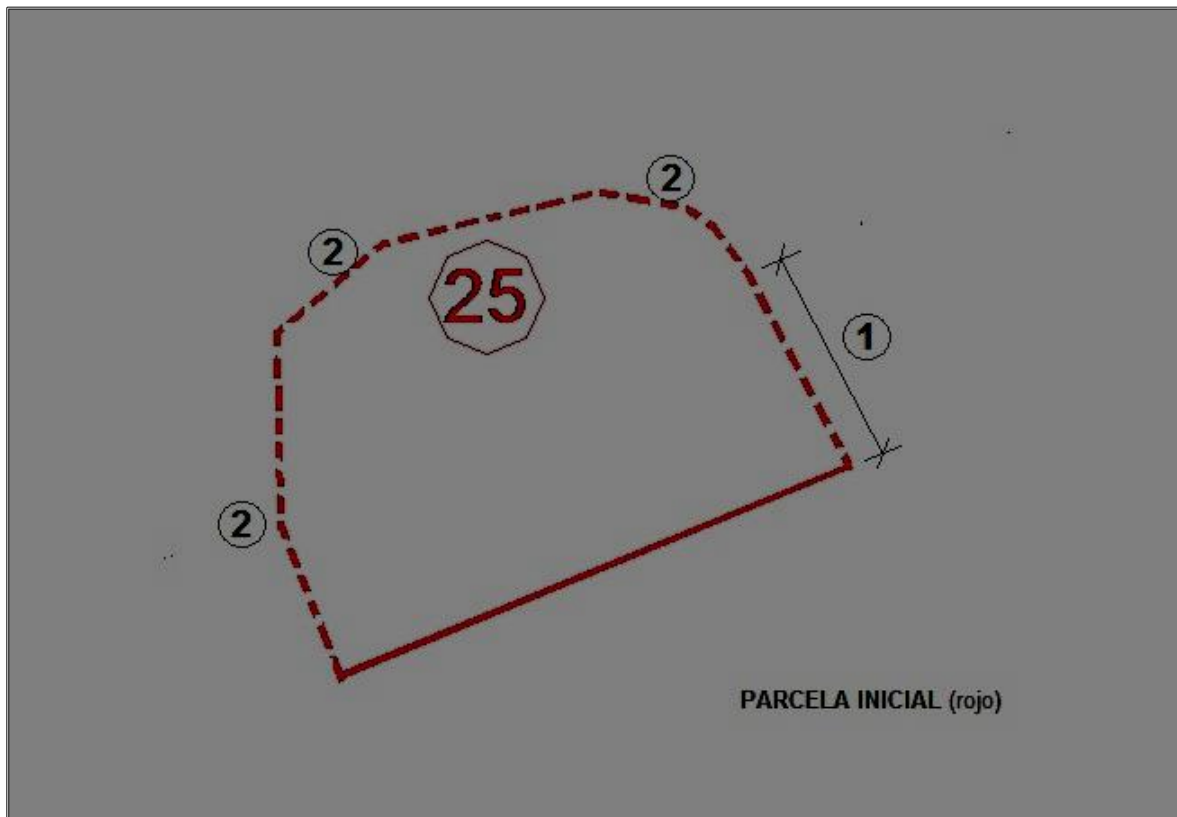
FOTOGRAFIAS:



Foto 1.- Vista de muro de mampostería. El alambrado superior, dado su estado, no cumple su función.



Foto 2.- Vista cercado de alambres, dado su estado ruinoso no cumple su función.
CROQUIS DE PARCELAS SUPERPUESTAS.



OBRAS INCOMPATIBLES (A DEMOLER).

- 1.- Muro de mampostería en fachada (Foto 1).
- 2.- Cerca de alambres de espinos (Foto 2).

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA Nº 26

PROPIETARIO: M^a TERESA BAS PEREZ Y FCO. JAVIER, M^a TERESA Y JOSÉ ANTONIO GARRIDO BAS.

DESCRIPCIÓN: Afección total. Vivienda de una planta con porche cubierto, muros de carga de ladrillo, enlucidos y encalados al exterior, con cubierta a dos aguas de teja plana alicantina, tipología edif. 1.3.1.4. con coepte.= 0,90. Otros elementos son piscina de 6,00x3,00 m, anexo de garaje con tipología edif. 1.2.3.6. con coepte.= 0,55, construcción auxiliar tipología 1.3.2.4. con coepte.= 0,45, vallados de parcela y muros y alcorques en urbanización interior de la parcela.

Estado de conservación: Normal.

USOS ACTUALES: Uso residencial de la vivienda.

VALORACIÓN CATASTRAL: 27.439,32 euros.

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN:

1. Valores unitarios

DESCRIPCION	COSTE DE CONSTRUCCION (CBR)	A	B	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)
M2 de edificación en vivienda.	540,00	0,49	1,00	264,60
M2. edificación garaje.	330,00	0,63	1,00	207,90
M2. edificación anexo a la vivienda	270,00	0,49	1,00	132,30
P.A. piscina, caseta y obras anejas	15.200	0,59	1,00	8.968,00
P.A. cobertizos garaje y obras relacionadas				600,00
MI. vallado de 2,00 m. alto, fábrica de mampostería ordinaria 0,40 m. grueso, enfoscada ambas caras, remate de alambrada espinos 0,80 m. alto, incluso p.p cimientos y pilastras soporte puertas de acceso.	247,40	0,55	1,00	136,07
MI. vallado id. como anterior, coronada con bloques h. 0,50 alto, rematada con alambrada metálica, incluso cimientos, etc.	256,60	0,49	1,00	125,73
MI. vallado de 1,50 m. alto de fábrica bloques .h., rematado con alambrada metálica, incluso cimientos.	142,45	0,73	1,00	103,99
MI. valla medianera piscina 1,50 m alta, fábrica ladrillo ½ pie, rematada con alambrada metálica, incluso cimientos.	103,40	0,49	1,00	50,67
MI.formación de alcorques, de 0,55 m altura	62,80	0,55	1,00	34,54
MI. peldaños de mampostería en jardín	40,75	0,59	1,00	24,04
P.A. puertas metálicas en accesos	440,00	1,00	1,00	440,00
M2 pavimento de hormigón entrada casa y jardin	19,50	0,59	1,00	12,29

CBR (Módulo de coste construcción); A (Coepte. depreciación por antigüedad); B (Coepte. por estado de conservación)

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

2. Valor de tasación

DESCRIPCION	MEDICION	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	TASACION (Euros)
M2 de edificación en vivienda.	126,00	264,60	33.339,60
M2. edificación garaje.	27,00	207,90	5.613,30
M2. edificación anexo a la vivienda	9,00	132,30	1.190,70
P.A. piscina, caseta y obras anejas	1,00	8.968,00	8.968,00
P.A. cobertizos garaje y obras relacionadas	1,00	600,00	600,00
Ml. vallado de 2,00 m. alto, fábrica de mampostería ordinaria 0,40 m. grueso, enfoscada ambas caras, remate de alambrada espinos 0,80 m. alto, incluso p.p cimientos y pilastras soporte puertas de acceso.	64,00	136,07	8.762,91
Ml. vallado id. como anterior, coronada con bloques h. 0,50 alto, rematada con alambrada metálica, incluso cimientos, etc.	13,00	125,73	1.634,49
Ml. vallado de 1,50 m. alto de fábrica bloques .h., rematado con alambrada metálica, incluso cimientos.	34,00	103,99	3.535,66
Ml. valla medianera piscina 1,50 m alta, fábrica ladrillo ½ pie, rematada con alambrada metálica, incluso cimientos.	30,00	50,67	1.520,10
Ml.formación de alcorques, de 0,55 m altura	80,00	34,54	2.763,20
Ml. peldaños de mampostería en jardín	20,00	24,04	480,80
P.A. puertas metálicas en accesos	1,00	440,00	440,00
M2 pavimento de hormigón entrada casa y jardín	85,00	12,29	1.044,65
TOTAL VALOR DE TASACIÓN			69.893,41
PREMIO DE AFECCIÓN (No procede)			0,00
TOTAL INDEMNIZACIÓN			69.893,41 Eur. 11.629.285 Ptas

FOTOGRAFIAS:



Foto 1: Vista vallado fachada y cancela entrada.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 2: Vista general vivienda y anexo.



Foto 3: Vista garaje.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO



Foto 4: Vista general zona garaje.



Foto 5: Vista general parcela, zona vivienda y anexos.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

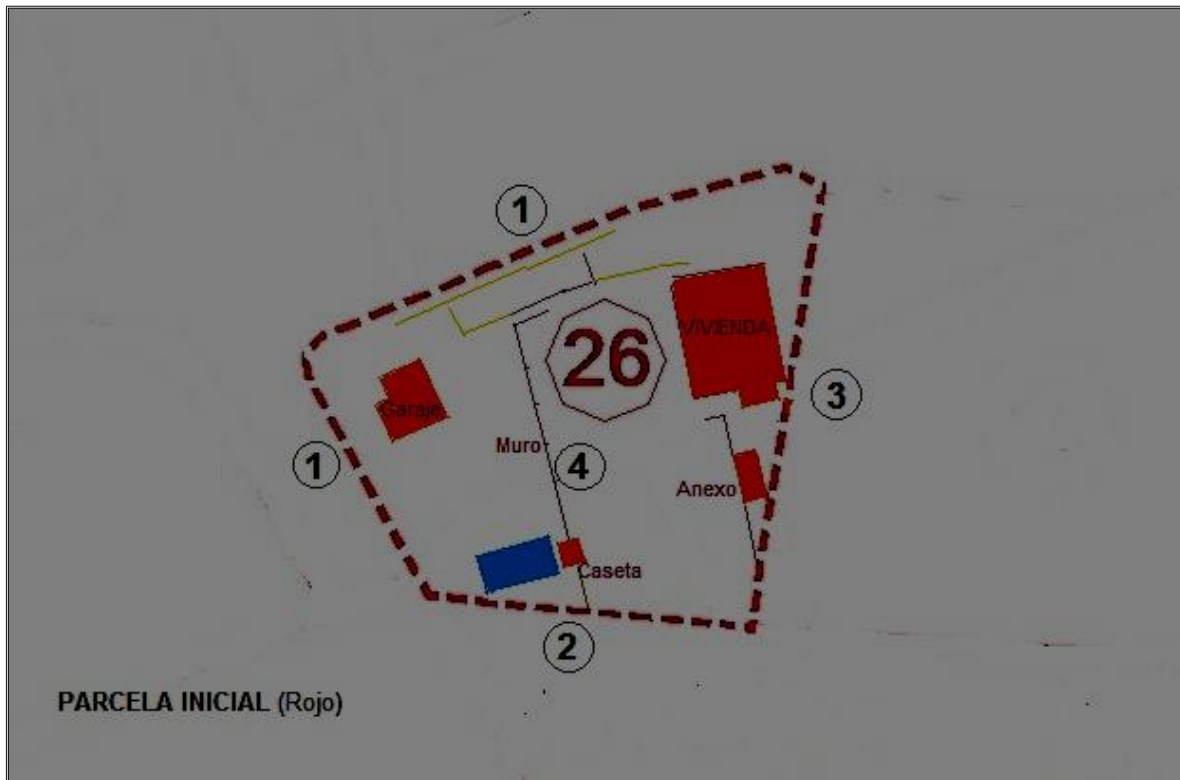


Foto 6: Vallado medianera piscina.



Foto 7: Vista medianera y zona piscina.

CROQUIS DE PARCELAS SUPERPUESTAS.



OBRAS INCOMPATIBLES (A DEMOLER).

- 1.- Vallado en fachadas, mampostería de 2,00 m. alto (Foto 1).
- 2.- Valla medianera zona piscina, fábrica ladrillo de 1,50 m. alta (Foto 7).
- 3.- Valla de mampostería de 2,00 m, coronada de bloques 0,50 m. (Foto 6)
- 4.- Valla de 1,50 m. de bloques, rematada de alambrada en interior de parcela (Foto 4).
- 5.- Vivienda y anexo (Fotos 2 y 5).
- 6.- Garaje (Foto 3).
- 7.- Piscina (Foto 7).

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA N° 35-49a

PROPIETARIO: URBIS, S.A.

DESCRIPCIÓN: Afección total. Vivienda bodega de dos plantas con anexo en su parte trasera y cubierta a dos aguas. Actualmente en estado ruinoso, derruida en su mayor parte.

Estado de conservación: Ruinoso.

USOS ACTUALES: Ninguno.

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN:

1. Valores unitarios

DESCRIPCION	COSTE DE CONSTRUCCION (CBR)	A	B	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)
M2. edificación en vivienda.	540,00	0	0	0
M2. anexo a la vivienda.	270,00	0	0	0

CBR (Módulo de coste construcción); A (Coefte. depreciación por antigüedad); B (Coefte. por estado de conservación)

2. Valor de tasación

DESCRIPCION	MEDICION	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	TASACION (Euros)
M2. edificación en vivienda.	168,00	0	0
M2. anexo a la vivienda.	60,00	0	0

TOTAL VALOR DE TASACIÓN	0,00
PREMIO DE AFECCIÓN (No procede)	0,00
TOTAL INDEMNIZACIÓN	0,00 Eur. 0 Ptas.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 1.- Vista fachada principal.



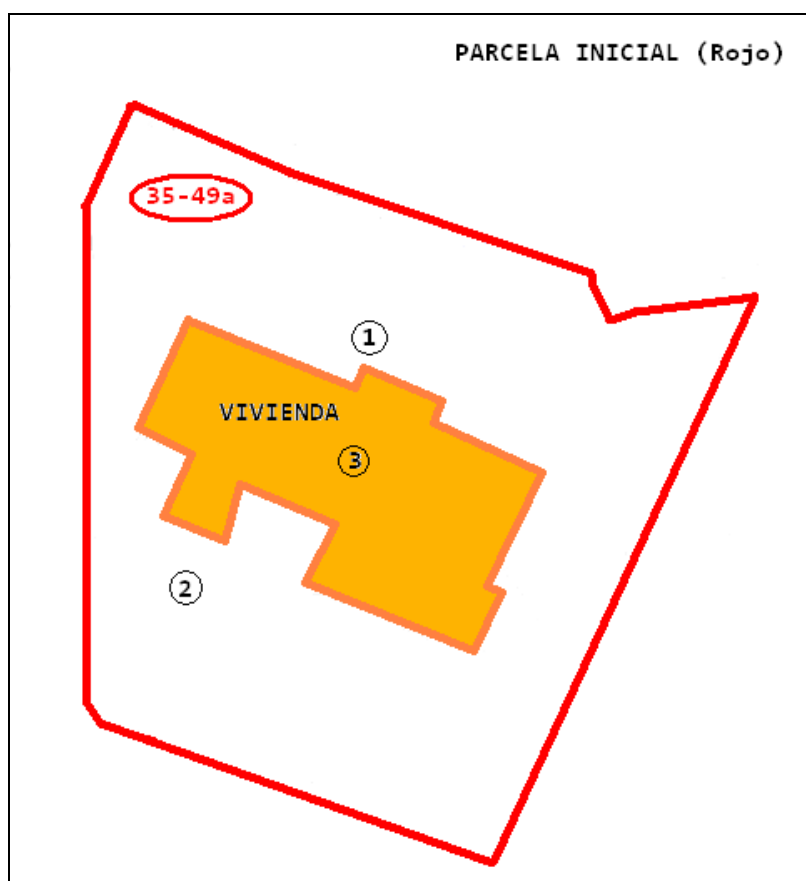
Foto 2.- Anexo de la vivienda.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO



Foto 3.- Interior de la vivienda.

CROQUIS DE PARCELAS SUPERPUESTAS



OBRAS INCOMPATIBLES (A DEMOLER).

- 1.- Vivienda en ruinas (Fotos 1, 2 y 3).

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA N° 36

PROPIETARIO: ANIDA INMUEBLES ESPAÑA Y PORTUGAL, S.L.

DESCRIPCIÓN: Afección parcial, con eliminación de parte de vallado de la parcela, piscina, caseta para vestuarios y grupo de depuración, con tipología Edif. 5.3.1.5., coepte.= 0,90, caseta del equipo mando para riegos, perrera y cenador. Antigüedad considerada, 20 a 25 años.

Estado de conservación: Normal

USOS ACTUALES: Uso residencial

VALORACIÓN CATASTRAL: Irrelevante.

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN:

1. Valores unitarios

DESCRIPCION	COSTE DE CONSTRUCCION (CBR)	A	B	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)
Ml. valla fachada 2,00 m.alto, fábrica bloques h., enfoscado tirolesa, blanqueado, incluso p.p. cimientos.	185,00	0,73	1,00	135,05
Ml. valla medianera, fábrica de bloques 2,30 m. alta, enfoscada tirolesa, coronada con celosía piezas de hormigón de 0,40 m. lado, p.p de pilastras, incluso cimientos.	193,8	0,73	1,00	141,47
Ml. vallado trasera, 2,50 m. alta id. Id. como anterior, enfoscada tirolesa a dos caras.	236,40	0,73	1,00	172,57
M2. caseta vestuarios y aseos para piscina	540	0,73	1	394,2
P.A. piscina 12,00x6,00 m, completa incluso p,p, equipo depuración.	25.450,00	0,68	1,00	17.306,00
M2. formación recinto perrera de 5,50x3,50 m.	140,30	0,73	1,00	102,42
M2. caseta protección centralización equipo para riegos.	334,00	0,68	1,00	227,12
P.A. formación alcorques rincón de jardín japonés.	570,00		1,00	570,00
M2. pavimento de hormigón poroso y coloreado alrededor de piscina.	30,50	0,73	1,00	22,26
M2. acera pavimentada junto vestuarios.	56,00	0,73	1,00	40,88
P.A. Cambio emplazamiento cenador de redondos de hierro.				407,50
P.A. traslado equipo centralización riegos, incluso modificaciones instalación y nuevas conexines.	1.020,50		1,00	1.020,50
Ud. Foco para iluminación ambiental jardín, incluso p.p. instalación	134,00	0,68	1,00	91,12

CBR (Módulo de coste construcción); A (Coeffe. depreciación por antigüedad); B (Coeffe. por estado de conservación)

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

2. Valor de tasación

DESCRIPCION	MEDICION	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	TASACION (Euros)
Ml. valla fachada 2,00 m.alto, fábrica bloques h., enfoscado tirolesa, blanqueado, incluso p.p. cimientos.	13,00	135,05	1.755,65
Ml. valla medianera, fábrica de bloques 2,30 m. alta, enfoscada tirolesa, coronada con celosía piezas de hormigón de 0,40 m. lato, p.p de pilastras, incluso cimientos.	53,95	141,47	7.632,31
Ml. vallado trasera, 2,50 m. alta id. Id. como anterior, enfoscada tirolesa a dos caras.	47,65	172,57	8.222,96
M2. caseta para vestuarios y aseos piscina	21,00	394,20	8.278,20
P.A. piscina 12,00x6,00 m, completa incluso p,p, equipo depuración.	1,00	17.306,00	17.306,00
M2. formación recinto perrera de 5,50x3,50 m.	19,25	102,42	1.971,58
M2. caseta protección centralización equipo para riegos.	12,25	227,12	2.782,22
P.A. formación alcorques rincón de jardín japonés.	1,00	570,00	570,00
M2. pavimento de hormigón poroso y coloreado alrededor de piscina.	114,26	22,26	2.543,42
M2. acera pavimentada junto vestuarios.	10,50	40,88	429,24
P.A. id. Id. cenador de redondos de hierro.	1,00	407,50	407,50
P.A. traslado equipo centralización riegos, incluso modificaciones instalación y nuevas conexines.	1,00	1.020,50	1.020,50
Ud. Foco para iluminación ambiental jardín, incluso p.p. instalación	9,00	91,12	820,08
TOTAL VALOR DE TASACIÓN			53.739,66
PREMIO DE AFECCIÓN (No procede)			0,00
TOTAL INDEMNIZACIÓN			53.739,66 Eur. 8.941.527 ptas

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 1.- Vista de piscina y caseta de servicios y vestuario.



Foto 2.- Perrera

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:

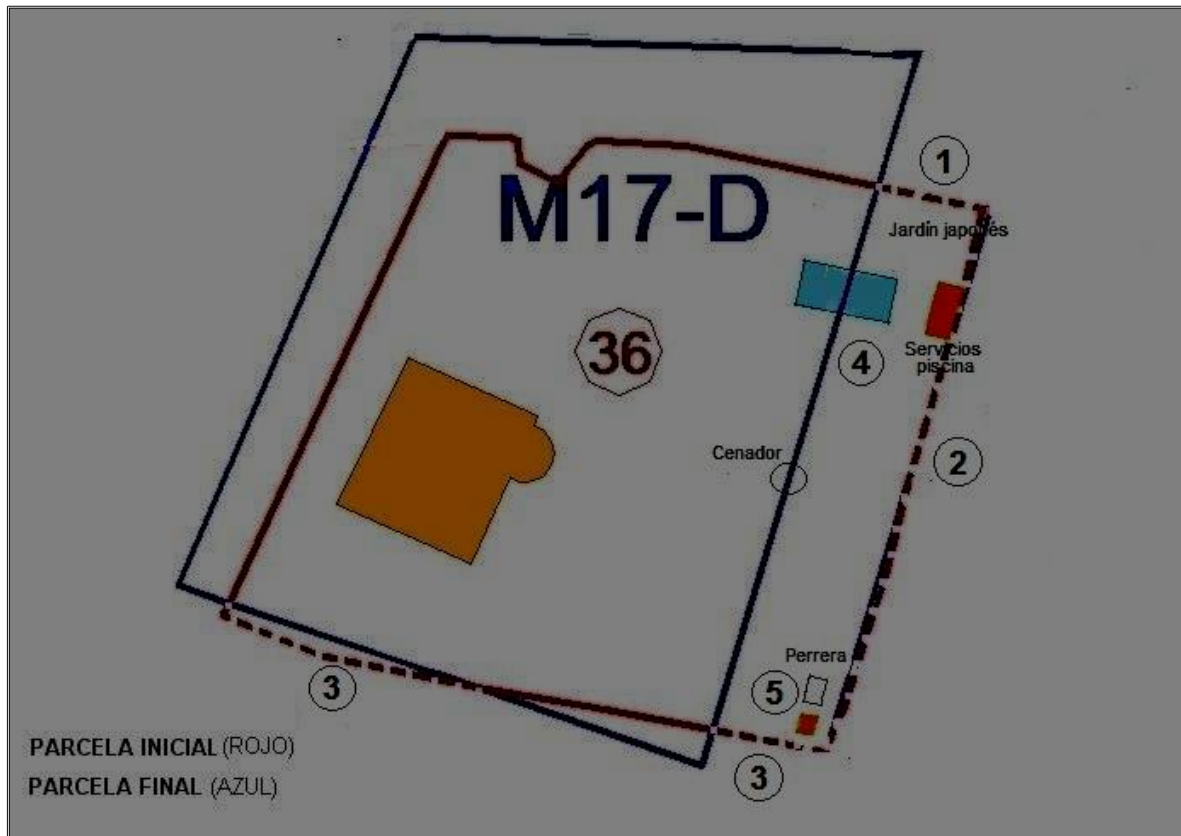


Foto 3.- Caseta equipo centralización riego.



Foto 4.- Vallado trasero, de 2,50 alto.

CROQUIS DE PARCELAS SUPERPUESTAS.



OBRAS INCOMPATIBLES (A DEMOLER).

- 1.- Valla en fachada, de 2,00 m. alta.
- 2.- Valla medianera, de 2,30 m. alta
- 3.- Vallado parte trasera, de 2,50 m. alto (Foto 4).
- 4.- Piscina y caseta de servicios (Foto 1)
- 5.- Perrera y caseta equipo riego (Fotos 2 y 3)

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA Nº 38

PROPIETARIO: ANIDA INMUEBLES ESPAÑA Y PORTUGAL, S.L.

DESCRIPCIÓN: Afección parcial, interesando parcialmente a vallados.

Estado de conservación: Normal.

USOS ACTUALES: Habitado, con uso residencial.

VALORACIÓN CATASTRAL: Irrelevante

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN:

1. Valores unitarios

DESCRIPCION	COSTE DE CONSTRUCCION (CBR)	A	B	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)
Ml. valla de 1,00 m. altura, fábrica mampostería ordinaria, coronada con fábrica tabicón palomero ladrillo h/d, 0,85 m. alto, enfoscado y encalado, incluso trasdosado de alamburada metálica 1,50 m. alta, incluso p.p. De pilastras y cimientos.	206,75	0,79	1,00	163,33
Ml. valla de 1,75 m. alta de f. bloques h., incluso p.p. pilastras y cimientos.	94,60	0,79	1,00	74,73
Ml. alamburada metálica simple torsión 1,50 m. alta, incluso p.p. tubos galvanizados de soportes.	22,45	0,50	1,00	11,23

CBR (Módulo de coste construcción); A (Coeffe. depreciación por antigüedad); B (Coeffe. por estado de conservación)

2. Valor de tasación

DESCRIPCION	MEDICION	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	TASACION (Euros)
Ml. valla de 1,00 m. altura, fábrica mampostería ordinaria, coronada con fábrica tabicón palomero ladrillo h/d, 0,85 m. alto, enfoscado y encalado, incluso trasdosado de alamburada metálica 1,50 m. alta, incluso p.p. De pilastras y cimientos	32,00	163,33	5.226,56
Ml. valla de 1,75 m. alta de f. bloques h., incluso p.p. pilastras y cimientos.	9,00	74,73	672,57
Ml. alamburada metálica simple torsión 1,50 m. alta, incluso p.p. tubos galvanizados de soportes.	14,00	11,23	157,22

TOTAL VALOR DE TASACIÓN	6.056,35
PREMIO DE AFECCIÓN (No procede)	0,00
TOTAL INDEMNIZACIÓN	6.056,35Eur. 1.007.692 Ptas

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 1.- Vallado de fachada.



Foto 2.- Vallado lateral.

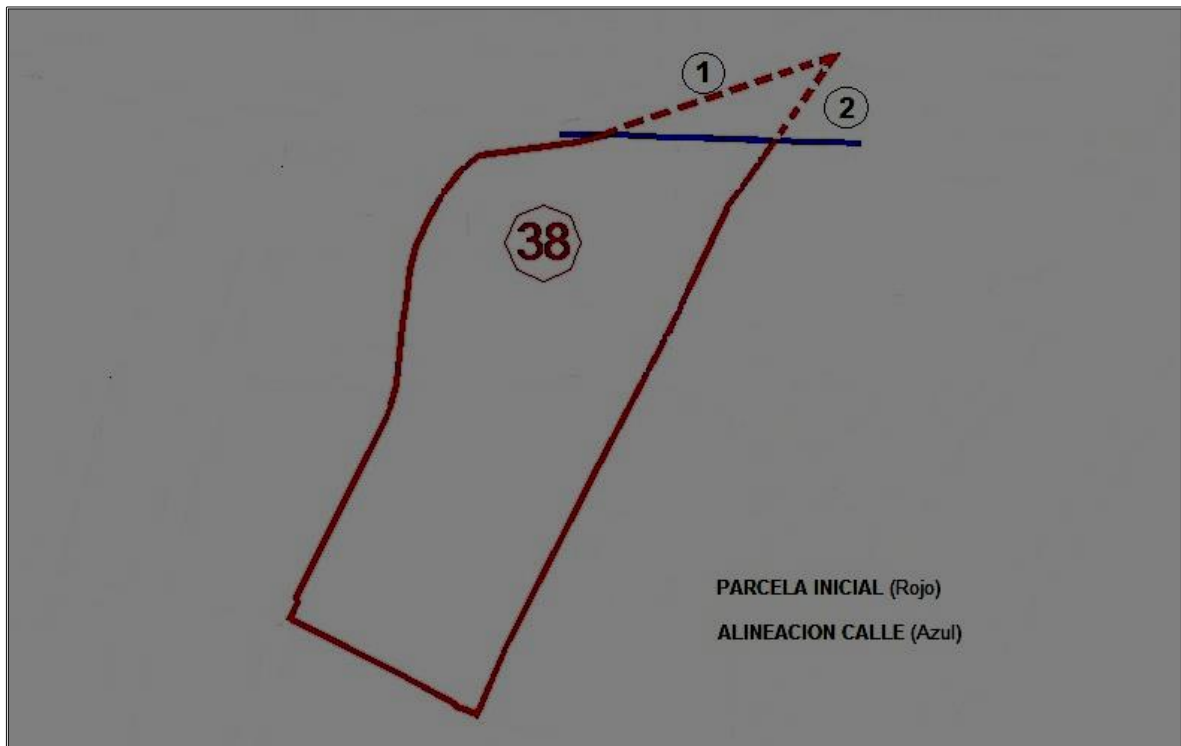
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 3.- vista general de zona afectada.

CROQUIS DE PARCELAS SUPERPUESTAS.



CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

OBRAS INCOMPATIBLES (A DEMOLER).

1.- Vallado rematado con fábrica de tabicón palomero (Foto 1 y 3).

2.- Valla de 1,75 m. alto y alambrada (Foto 2 y 3)

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA N° 50

PROPIETARIO: GIOVANNI LEI Y M^a PILAR SOLANAS FERRANDIZ

DESCRIPCIÓN: Afección parcial, interesando a vallados de parcela, garaje con cerramientos de fábrica ladrillo, enfoscados y encalados, cubierta de chapa metálica ondulada, puerta metálica basculante, con tipología edif. 1.2.3.5. (norma 20), con coepte= 0,60, edificaciones anejas a vivienda y patio de acceso.

Estado de conservación: Normal

USOS ACTUALES: Habitado, uso residencial.

VALORACIÓN CATASTRAL: Irrelevante.

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN:

1. Valores unitarios

DESCRIPCION	COSTE DE CONSTRUCCION (CBR)	A	B	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)
M2. edificación de garaje.	360,00	0,79	1,00	284,4
Ml. Valla de 1,00 m. alta, grueso 0,40 m., de f. mampostería ordinaria, coronada de f. ladrillo h/d tabicón, enfoscado y blanqueado dos caras, incluso remate de puntas cerrajería y p.p. cimientos.	265,00	0,73	1,00	193,45
M2. pavimento de mármol, muy deteriorado, losas rectangulares 0,60x0,40 m., incluso solera de hormigón	57,5	0,73	0,85	35,68
P.A. cambio emplazamiento poste madera con foco, incluso p.p. instalación eléctrica.				170,00

CBR (Módulo de coste construcción); A (Coeffe. depreciación por antigüedad); B (Coeffe. por estado de conservación)

2. Valor de tasación

DESCRIPCION	MEDICION	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	TASACION (Euros)
M2. edificación de garaje.	24,75	284,40	7.038,90
Ml. Valla de 1,00 m. alta, grueso 0,40 m., de f. mampostería ordinaria, coronada de f. ladrillo h/d tabicón, enfoscado y blanqueado dos caras, incluso remate de puntas cerrajería y p.p. cimientos.	14,68	193,45	2.839,85
M2. pavimento de mármol, muy deteriorado, losas rectangulares 0,60x0,40 m., incluso solera de hormigón	12,00	35,68	428,16
P.A. cambio emplazamiento poste madera con foco, incluso p.p. instalación eléctrica.	1,00	170,00	170,00

TOTAL VALOR DE TASACIÓN	10.476,91
PREMIO DE AFECCIÓN (No procede)	0,00
TOTAL INDEMNIZACIÓN	10.476,91 Eur. 1.743.211Ptas

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 1.- Fachada. Puerta de acceso (no afectado).

FOTOGRAFIAS:



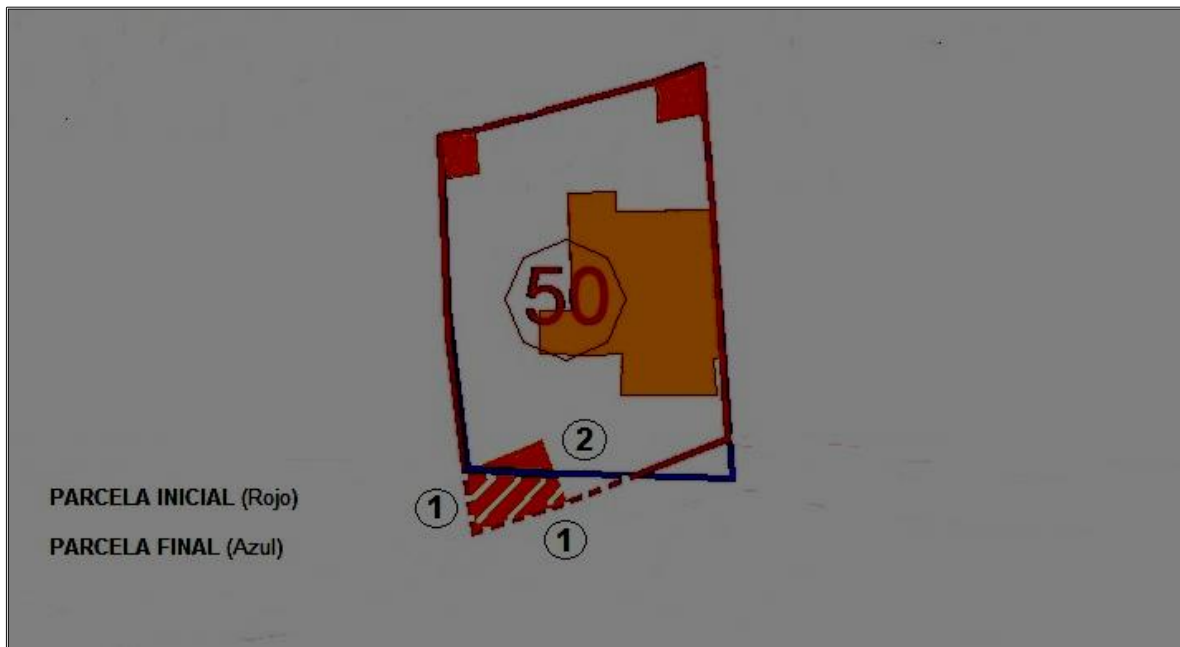
Foto 2.- Patio de acceso. Garaje al fondo.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO



Foto 3.- Vallado de fachada.

CROQUIS DE PARCELAS SUPERPUESTAS.



OBRAS INCOMPATIBLES (A DEMOLER).

- 1.- Vallado en fachada (Foto 3).
- 2.- Garaje afectado (Foto 2)

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA N° 58

PROPIETARIO: LEONARDO CÓZAR GARCIA (25%) Y LUIS Y CAROLINA CÓZAR VALLS (75%)

DESCRIPCIÓN: Afección parcial, afectando a vallado de fachada y medianeras, así como a edificación de almacén construida con cerramientos de muros de ladrillo enfoscados, cerchas de madera y cubiertas de chapas onduladas, tipología edificatoria 1.2.3.5. con coepte. 0,60 y cobertizos con pilares de fábrica ladrillo enfoscados, estructura de cubierta en madera y chapa ondulada, con frente y laterales descubiertos, con tipología. Edif. 1.2.3.8., con coepte. 0,40.

Estado de conservación: Valla fachada parcela, normal. Valla en medianeras regular, así como Almacenes y cobertizos. industriales, regular.

USOS ACTUALES: Uso residencial de la vivienda. Almacenes sin uso actualmente.

VALORACIÓN CATASTRAL: Irrelevante.

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN:

1. Valores unitarios

DESCRIPCION	COSTE DE CONSTRUCCION (CBR)	A	B	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)
M ² construido de anexo para almacén	360,00	0,49	0,85	149,94
M ² construido de anexos cobertizos.	240,00	0,49	0,85	99,96
Ml. valla de 1,60 m., f. de bloques h., coronada con losas de id., enfoscada y pintada a dos caras, incluso cimientos	166,70	0,79	1,00	131,69
Ml. muro de 0,60 m. f. ladrillos h/d de 1 pie, rematado con malla alambre simple torsión, incluso p.p. de soportes tubo galvanizado y cimientos.	117,45	0,59	36.526,00	69,29

CBR (Módulo de coste construcción); A (Coepte. depreciación por antigüedad); B (Coepte. por estado de conservación)

2. Valor de tasación

DESCRIPCION	MEDICION	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	TASACION (Euros)
M ² construido de anexo para almacén	191,63	149,94	28.733,00
M ² construido de anexos cobertizos.	102,30	99,96	10.225,91
Ml. valla de 1,60 m., f. de bloques h., coronada con losas de id., enfoscada y pintada a dos caras, incluso cimientos	13,00	131,69	1.711,97
Ml. muro de 0,80 m. f. ladrillos h/d de 1 pie, rematado con malla alambre simple torsión, incluso p.p. de soportes tubo galvanizado y cimientos.	93,60	69,29	6.485,54

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

TOTAL VALOR DE TASACIÓN			47.156,42
PREMIO DE AFECCIÓN (No procede))			0,00
TOTAL INDEMNIZACIÓN			47.156,42 Eur. 7.846.168,46 Ptas

FOTOGRAFIAS:



Foto 1.- Vallado de fachada



Foto 2.- Vallado en medianeras

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 3.- Anexos de almacenes.

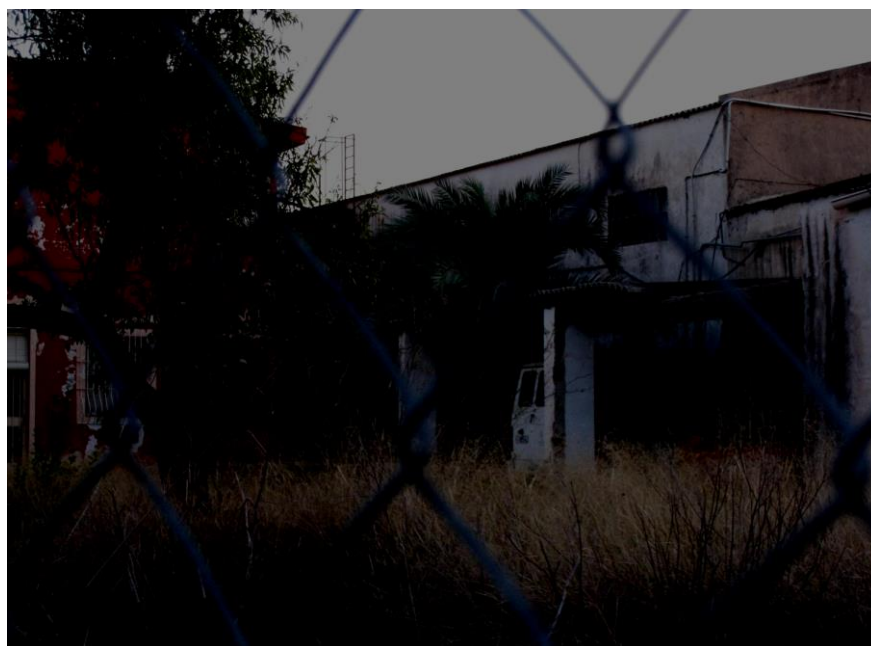
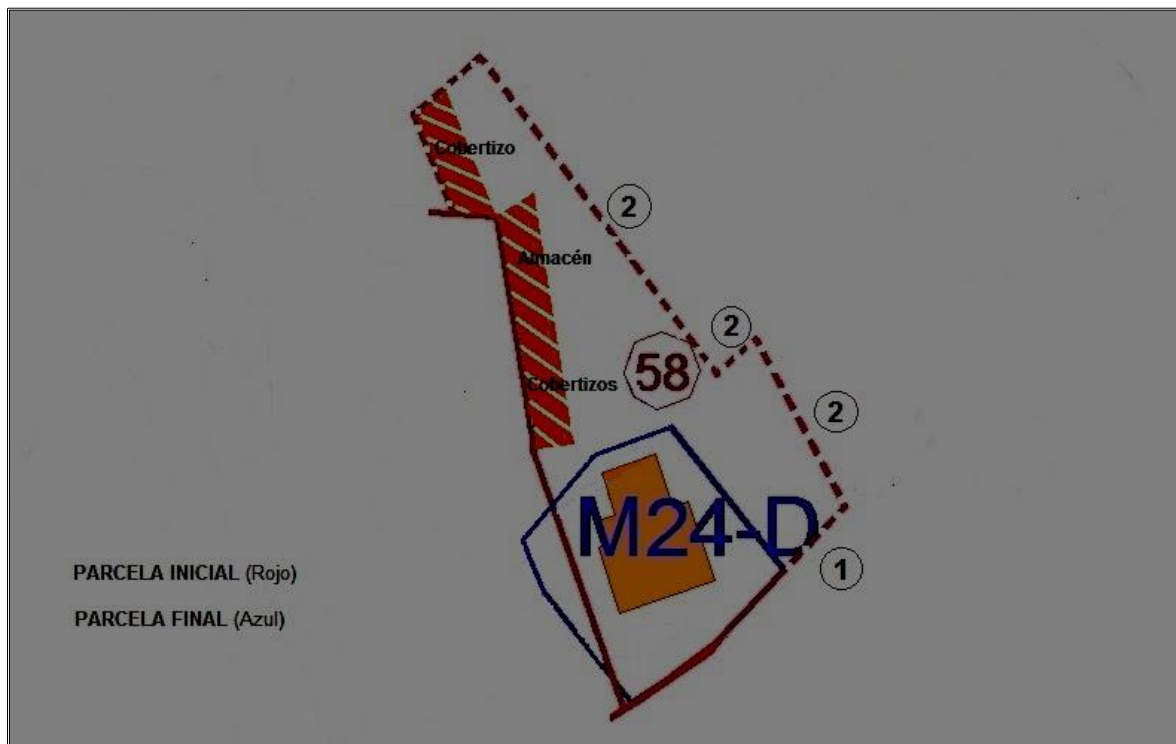


Foto 4.- Cobertizos anexos.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

CROQUIS DE PARCELAS SUPERPUESTAS.



OBRAS INCOMPATIBLES (A DEMOLER).

- 1.- Valla de 1,60 m. alto en fachada (Foto 1).
- 2.- Valla medianera, de 0,80 m. alto, con remate de alambrada (Fotos 2 y 3).
- 3.- Anexo de almacén (Foto 3).
- 4.- Anexos cobertizos (Foto 4).

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA Nº 59

PROPIETARIO: MIRALLES ESPADAS, S.L.

DESCRIPCIÓN: Afección total por cambio uso. Nave industrial de 5,00 m. altura, cerramientos de fábricas ladrillo, enfoscado y enalado, cubierta de uralita soportada por cerchas metálicas, pavimento de cemento, y zona para oficinas y almacén distribuida en dos alturas. Tipología edif. zona nave 2.1.3.4., con coefte.= 0,50 y tipología zona ofic., 3..2.2.4., con coefte.= 1,00. Antigüedad nave: 1950, con reformas.

Estado de conservación: Normal

USOS ACTUALES: Almacén.

VALORACIÓN CATASTRAL: 38.033,12 euros.

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN:

1. Valores unitarios

DESCRIPCION	COSTE DE CONSTRUCCION (CBR)	A	B	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)
M2. edificación de nave industrial.	300,00	0,52	1,00	156,00
M2. edificación de oficinas.	600,00	0,52	1,00	312,00

CBR (Módulo de coste construcción); A (Coefte. depreciación por antigüedad); B (Coefte. por estado de conservación)

2. Valor de tasación

DESCRIPCION	MEDICION	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	TASACION (Euros)
M2. edificación de nave industrial.	781,50 – 127,32	156,00	102.052,08
M2. edif. de oficinas.	127,32	312,00	39.723,84

TOTAL VALOR DE TASACIÓN	141.775,92
PREMIO DE AFECCIÓN (No procede)	0,00
TOTAL INDEMNIZACIÓN	141.775,92 Eur. 23.589.528 Ptas

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 1.- Fachada de la nave



Foto 2.- Vista general del interior.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:

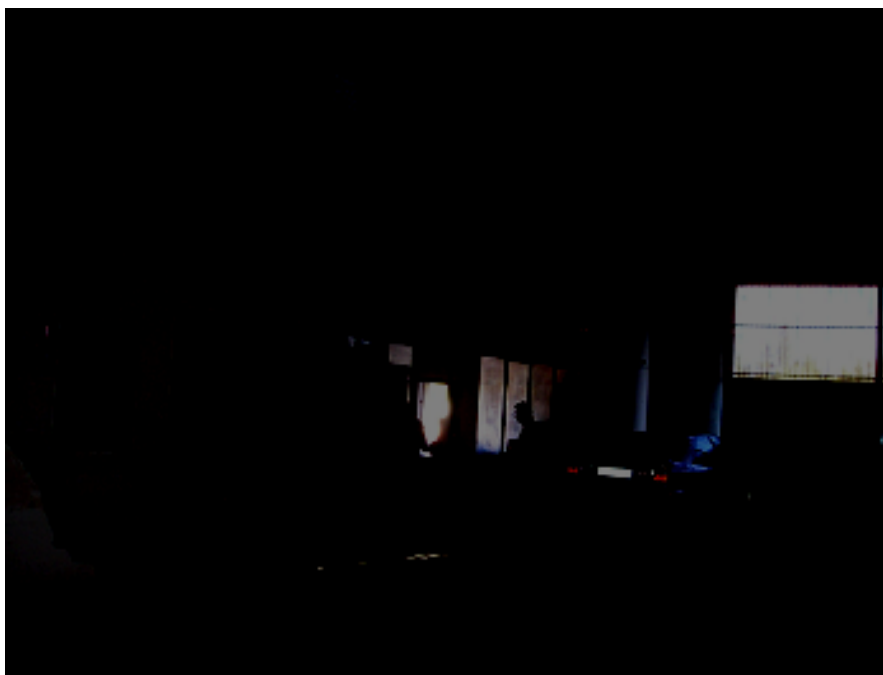
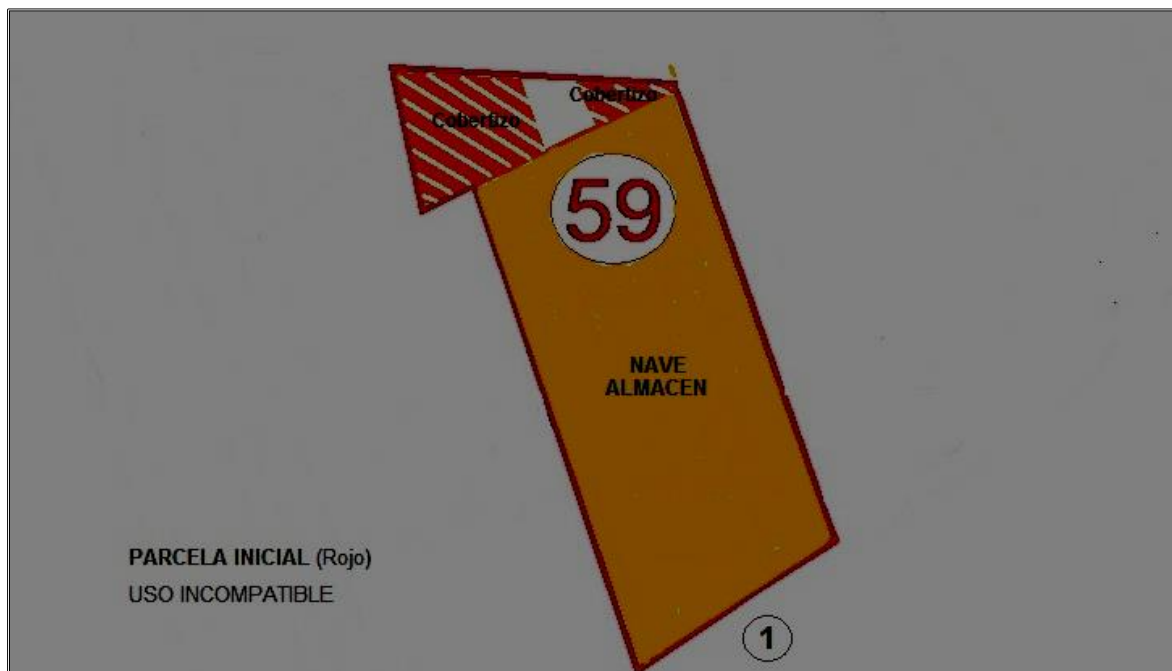


Foto 3.- Zona de acceso a oficinas.

CROQUIS DE PARCELAS SUPERPUESTAS.



OBRAS INCOMPATIBLES (A DEMOLER).

- 1.- Fachada de la nave (Foto 1)
- 2.- Vistas interiores (Fotos 2 y 3).

CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA N° 60

PROPIETARIO: JOSÉ MIRALLES ESPADAS.

DESCRIPCIÓN: Afección total por cambio de uso. Nave industrial diáfana, realizada con estructura de pilares y cerchas metálicas para soporte de cubierta de chapas onduladas tipo Uralita, cerramientos exteriores con muros de ladrillos h/d o bloques hormigón, fachada exterior chapada de azulejos, resto medianeras enfoscadas; paramentos interiores y pilares revestidos de azulejos, falso techo de planchas de porexpan y pavimentos de terrazo de 30x30; tipología edif. 2.1.1.4. (norma 20), coepte.= 0,60. Distribución de oficina realizada con bloques vistos de hormigón y cristaleras con perfiles de hierro y puerta de vidrio, tipología edif. 3.2.2.4., con coepte. 1,00. Antigüedad construcción naves 1.963, con reformas.

Estado de conservación: Normal

USOS ACTUALES: Fabricación de licores y almacén.

VALORACIÓN CATASTRAL: 48.328,20 euros.

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN:

1. Valores unitarios

DESCRIPCION	COSTE DE CONSTRUCCION (CBR)	A	B	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)
M2. edificación de nave industrial	360,00	0,60	1,00	216,00
M2. edificación en oficina	600,00	0,60	1,00	360,00

CBR (Módulo de coste construcción); A (Coepte. depreciación por antigüedad); B (Coepte. por estado de conservación)

2. Valor de tasación

DESCRIPCION	MEDICION	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	TASACION (Euros)
M2. edificación de nave industrial	1.086 – 27,31	216,00	228.677,04
M2. edificación en oficina	27,31	360,00	9.831,60

TOTAL VALOR DE TASACIÓN		238508,64
PREMIO DE AFECCIÓN (5%)	No procede	0
TOTAL INDEMNIZACIÓN		238.508,64 Eur. 39.684.499 Ptas

Nota: Se acata la valoración contenida en el informe emitido por el Técnico Municipal, página 28.

OTRAS INDEMNIZACIONES:

La sociedad MIRALLES ESPADAS, S.L., cuyo objeto social es la destilería de bebidas alcohólicas y cuyo administrador único es D. José Miralles Espadas, viene desarrollando su actividad en la nave edificada en esta parcela, por lo que debe preverse la indemnización que compense los gastos por el traslado de esta industria, actualmente en activo. En este sentido, se estiman los siguientes:

1.- GASTOS DE TRASLADO (Maquinaria, mobiliario y bienes de equipo)

CONCEPTOS	INDEMNIZACION (euros)
Traslado instalaciones, maquinaria y stock e interrupción actividad	24.586,00
Total gastos de traslado.....	24.586,00

Nota: Se acata la valoración contenida en el informe emitido por el Técnico Municipal, página 28, igual a lo solicitado por el propietario.

2.- GASTOS NUEVO ESTABLECIMIENTO Y APERTURA:

CONCEPTOS	INDEMNIZACION (euros)
Obras de acondicionamiento nuevo local, 955,00 m ² x 64,00 €/m ² .	61.120,00
Acometidas y contratos de instalaciones.	2.000,00
Honorarios gestión, proyecto y dirección obra.	4.850,00
Honorarios y tasas informe de apertura.	2.200,00
Total gastos por nuevo establecimiento.....	70.170,00

3.- CIERRE TEMPORAL:

Si suponemos que se permitirá el funcionamiento de la empresa durante el plazo razonable que permita el alquiler o compra de una nueva nave en un polígono industrial de las dimensiones apropiadas para el desarrollo de la actividad, así como su acondicionamiento, podemos estimar como razonable un periodo máximo de 30 días para el traslado y puesta en funcionamiento de la nueva fábrica.

Para determinar las indemnizaciones correspondientes, se ha considerado la información contable de MIRALLES ESPADAS, S.L., disponible en el Registro Mercantil, sobre todo la correspondiente a los tres últimos ejercicios depositados, años 2001 al 2003.

Para estimar el gasto de personal, se ha considerado la media de los dos últimos años, en los que la empresa ha dispuesto de dos empleados fijos y otros dos empleados temporales, siendo la media anual de 24.654,35 €. De dicha cantidad anual, teniendo en cuenta un mes por vacaciones, se ha estimado como coste del cierre temporal una onceava parte, incrementándola en un 3,2%, porcentaje de aumento del índice IPC en el año 2004.

Otra partida a considerar por el cierre temporal será la pérdida de beneficios o lucro cesante del empresario, para lo que se ha considerado la media de los tres últimos ejercicios citados, fijándonos exclusivamente en las cuentas de resultados ordinarios de la explotación, obteniéndose unas pérdidas medias anuales de 48.846,39 €, observándose además una progresión de las pérdidas de un año para otro, habiéndose incrementado éstas en 2003, respecto al año 2002, en un 189%. Puede decirse que en cuanto a los resultados de explotación, la empresa gana dinero cuando está inactiva. Por tanto, el lucro cesante es nulo.

CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

CONCEPTOS	INDEMNIZACION (euros)
Por gastos de personal.	2.313,02
Por otros gastos de explotación	1.851,58
Pérdida de beneficios.	0,00
Total por cierre temporal.....	4.164,60

4.- PERDIDA DE CLIENTELA:

Tratándose de una industria, hay que considerar que la producción se vende a distribuidores y mayoristas, realizándose los contactos, bien mediante agentes ó telefónicamente, por lo que no es de prever que exista pérdida de clientela por el traslado de la actividad a otro emplazamiento, ya que puede incluso realizarse acopio de producción previo al traslado para poder atender los pedidos que se realicen durante el periodo de inactividad.

Podríamos, no obstante, considerar dentro de esta rúbrica unos gastos por campaña de publicidad informativa a clientes de la nueva ubicación de la fábrica, así como gastos por desecho de impresos y embalajes no reciclables.

CONCEPTOS	INDEMNIZACION (euros)
Campaña publicitaria informativa	9.000,00
Por reimpresión de embalajes y otros	3.000,00
Total por pérdida de clientela.....	12.000,00

5.- OBRAS E INSTALACIONES FIJAS NO TRASLADABLES.

Se incluye esta partida acatando el informe emitido por el Técnico Municipal, en su página 28.

Importe de la indemnización, solicitada por el alegante, **130.009,17 €** .

6.- RESUMEN

CONCEPTOS	INDEMNIZACION (euros)
EDIFICACIONES Y OBRAS INCOMPATIBLES CON EL PLAN	238.508,64
1.- GASTOS DE TRASLADO	24.586,00
2.- GASTOS NUEVO ESTABLECIMIENTO Y APERTURA	70.170,00
3.- CIERRE TEMPORAL	4.164,60
4.- PERDIDA DE CLIENTELA	12.000,00
4.- OBRAS E INSTALACIONES FIJAS NO TRASLADABLES	130.009,17
TOTAL INDEMNIZACIONES (redondeo).....	479.438,41

Nota: En el informe emitido por el Técnico Municipal, página 28, apartado b) figura como total indemnización por la nave y la actividad la cantidad de 460.026,27 €, aunque sumando todos los conceptos que enumera a continuación, resulta el total que se indica en este resumen.

CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 1.- Vista general de la nave.



Foto 2.- Vista interior de la nave.

CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 3.- Zona de oficinas.

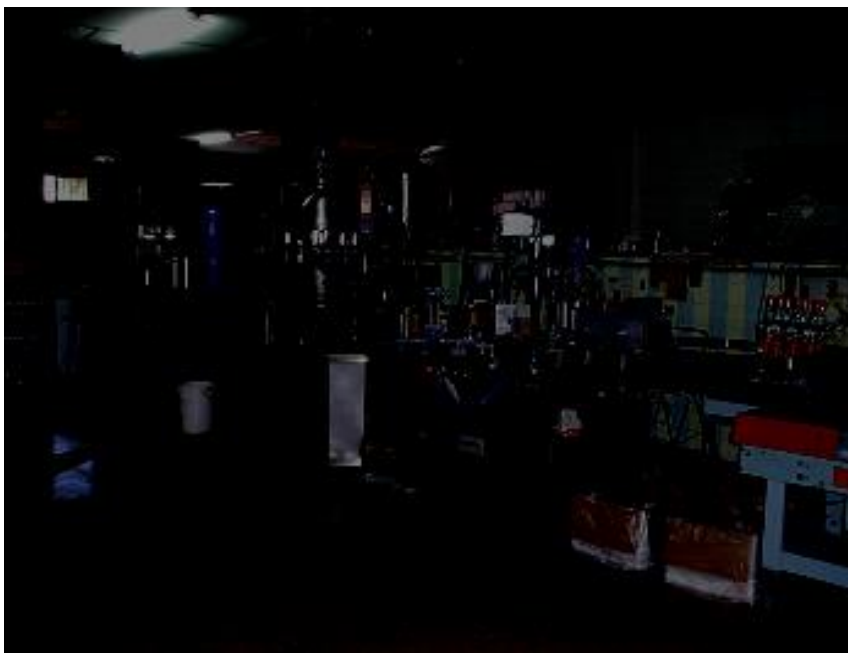
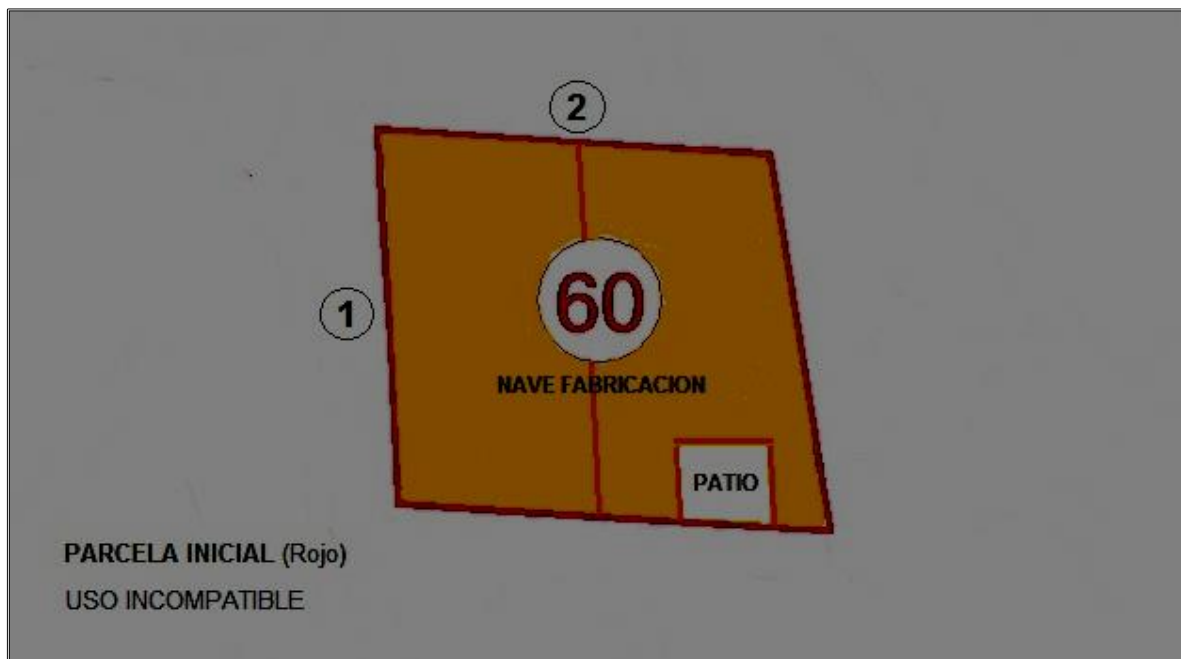


Foto 4.- Zona de fabricación.

CROQUIS DE PARCELAS SUPERPUESTAS.

CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO



OBRAS INCOMPATIBLES (A DEMOLER).

- 1.- Fachada principal de la nave (Foto 1).
- 2.- Fachada lateral izquierda (entrando) (Foto 1)

ARRENDAMIENTOS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA Nº 61

PROPIETARIO: COZAR GARCÍA, LEONARDO

SITUACION: Partida de Orgegía, 51 de Alicante.

ARRENDATARIO: DESTELLO ILUMINACION DECORACION, S.L.

CONTRATO:

Fecha inicial: 1 de Abril de 1994. **Alquiler mensual inicial:** 1.104,36 euros.

Fecha de extinción: 31 de Marzo de 2001. **Alquiler mensual actual:** 1.477,11 euros.

OBSERVACIONES:

- Contrato celebrado con posterioridad al *9 de mayo de 1985*, que subsistía a la fecha de entrada en vigor de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU 29/1994). De no haber mediado requerimiento por parte del arrendador, dentro de los 15 días siguientes a la finalización del arriendo, en teoría operaría la tácita reconducción del artículo 1.566 del Código Civil, lo que implicaría la terminación del contrato al cabo de otro periodo por siete años.
- No obstante, puesto que se trata de una nave industrial calificada como fuera de ordenación, resulta de aplicación el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, según el cual no podrá incrementarse el valor de expropiación, con lo que debe interpretarse que en estos supuestos no puede operar la tácita reconducción por el plazo inicialmente pactado, puesto que deberá cesar el arrendamiento tan pronto lo ordene el Ayuntamiento. Así que debe considerarse que la tácita reconducción se operará a plazo indeterminado, con lo que resulta aplicable el artículo 1581 del Código Civil y, puesto que en el arrendamiento se fijó un alquiler mensual, se entiende que la tácita reconducción operará mes a mes, no siéndole aplicable lo establecido en el artículo 9.2 de la LAU sobre plazo mínimo, al tratarse de un uso distinto del de vivienda.
- Considerando, por tanto, que el contrato caducado se encuentra en periodo de tácita reconducción mes a mes, debería advertirse fehacientemente al arrendador para que requiera al arrendatario sobre la finalización del arriendo en fecha anterior a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, con lo que en el supuesto de no requerir a su inquilino, deberá soportar por su cuenta el traslado y las indemnizaciones que correspondan.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA N° 61

PROPIETARIO: CÓZAR GARCÍA, LEONARDO

DESCRIPCIÓN: Afección total por cambio de uso. Nave industrial de unos 5,50 m. altura, con muros cerramiento de fábricas ladrillo, enfoscadas, cubiertas de chapas uralita soportadas por cerchas metálicas. Pavimentos hormigón (mal estado), zona para oficinas, compartimentada con altura de 3,00 m. Pavimento oficinas terrazzo 40x40 cm., tipología edif. nave 2.1.3.5. (norma 20), con coepte.= 0,45 y zona oficinas, 3..2.2.7., con coepte.= 0,55. Comunicada con patio adosado, con acceso independiente. Solera hormigón en patio, existiendo cobertizos y aseos. Antigüedad de construcción: 1950, con reformas.

Estado de conservación: Normal , regular.

USOS ACTUALES: Almacén de iluminación de fiestas y hogueras.

VALORACIÓN CATASTRAL: 27.263,50 euros.

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN:

1. Valores unitarios

DESCRIPCION	COSTE DE CONSTRUCCION (CBR)	A	B	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)
M2. edificación en nave industrial.	270,00	0,52	1,00	140,40
M2. edificación oficinas.	330,00	0,52	1,00	171,60
M2. cobertizos patio				72,00
M2. aseo patio.				250,00
M2. pavimento hormigón patio.	27,15	0,56	0,85	12,92
M2. muro de cerramiento patio	100,75	0,56	1,00	56,42
P.A. portalón metálico dos hojas, acceso al patio				760,00

CBR (Módulo de coste construcción); A (Coepte. depreciación por antigüedad); B (Coepte. por estado de conservación)

2. Valor de tasación

DESCRIPCION	MEDICION	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	TASACION (Euros)
M2. edificación en nave industrial.	746,00	140,40	104.738,40
M2. edificación oficinas.	60,00	171,60	10.296,00
M2. cobertizos patio	37,20	72,00	2.678,40
M2. aseo patio.	8,00	250,00	2.000,00
M2. pavimento hormigón patio.	150,00	12,92	1.938,00
M2. muro de cerramiento patio	68,00	56,42	3.836,56
P.A. portalón metálico dos hojas, acceso al patio	1,00	760,00	760,00

TOTAL VALOR DE TASACIÓN	126.247,36
PREMIO DE AFECCIÓN (No procede)	0,00
TOTAL INDEMNIZACIÓN	126.247,36 Eur. 21.005.793 Ptas.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 1.- Vista fachada



Foto 2.- Vista portón acceso al patio y fachada lateral de la nave.

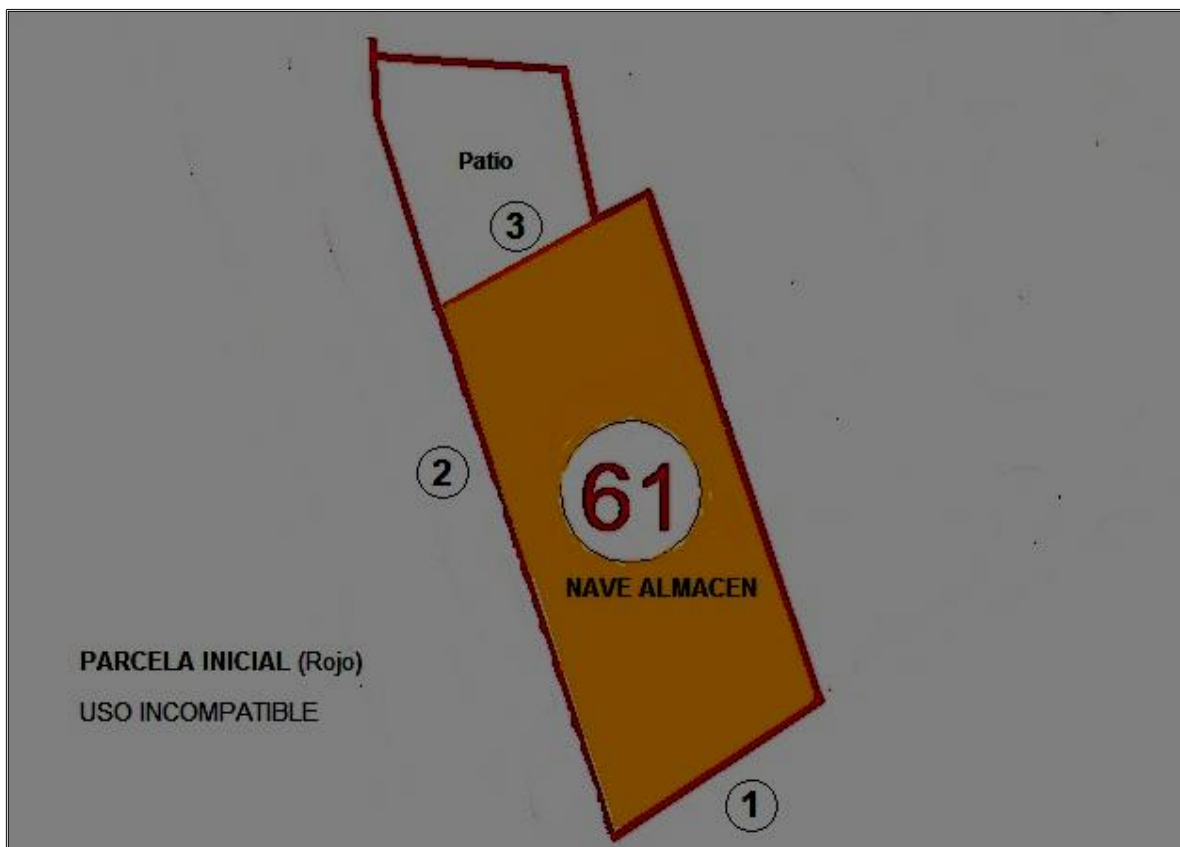
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 3.- Parte trasera de la nave, vista desde el patio.

CROQUIS DE PARCELAS SUPERPUESTAS.



OBRAS INCOMPATIBLES (A DEMOLER).

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

- 1.- Fachada principal de la nave (Foto 1).**
- 2.- Fachada lateral izquierda (entrando), con acceso de portón al patio (Foto 2)-**
- 3.- Parte trasera de la nave, vista desde el patio (Foto 3).**

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA Nº 65

PROPIETARIO: MERCEDES ARTIAGA MARTÍN Y M^a MERCEDES Y VICENTE PASCUAL ARTIAGA

DESCRIPCIÓN: Afección parcial. Afecta a vallados de parcela.

Estado de conservación: Normal.

USOS ACTUALES: Residencial.

VALORACIÓN CATASTRAL: Irrelevante

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN:

1. Valores unitarios

DESCRIPCION	COSTE DE CONSTRUCCION (CBR)	A	B	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)
Ml. valla de 2,00 m. alta, f. bloques h., enfoscada a tirolesa, incluso p.p. cimientos.	181,50	0,73	1,00	132,49
Ml. valla de 2,20 m alta, id. id. anterior, rematada con alambres de espinos, incluso p.p. tubos soportes y cimientos.	134,00	0,73	1,00	97,82
P.A. puerta metálica de 3,90x2,20m de acceso a parcela.	1.240,00	0,68	1,00	843,20
P.A. hornacina de contadores, buzón metálico, nº de identificación en portada, etc.	540,00	0,68	1,00	367,20

CBR (Módulo de coste construcción); A (Coefte. depreciación por antigüedad); B (Coefte. por estado de conservación)

2. Valor de tasación

DESCRIPCION	MEDICION	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	TASACION (Euros)
Ml. valla de 2,00 m. alta, f. bloques h., enfoscada a tirolesa, incluso p.p. cimientos.	38,10	132,49	5.047,87
Ml. valla de 2,20 m alta, id. id. anterior, rematada con alambres de espinos, incluso p.p. tubos soportes y cimientos.	212,45	97,82	20.781,86
P.A. puerta metálica de 3,90x2,20m de acceso a parcela.	1,00	843,20	843,20
P.A. hornacina de contadores, buzón metálico, nº de identificación en portada, etc.	1,00	367,20	367,20

TOTAL VALOR DE TASACIÓN	27.040,13
PREMIO DE AFECCIÓN (No procede)	0,00
TOTAL INDEMNIZACIÓN	27.040,13 Eur. 4.499.099 Ptas

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 1.- Vallado de fachada y puerta acceso.



Foto 2.- Vallado zona lateral.

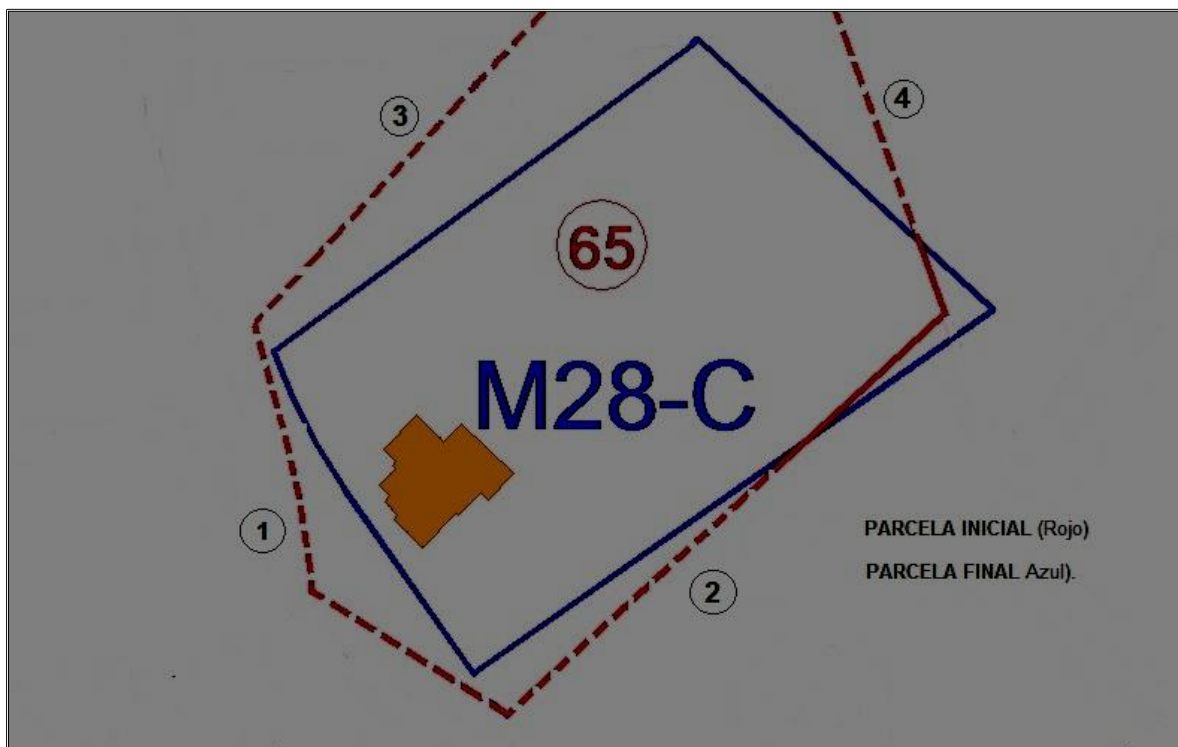
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 3.- Vallado de 2,20 m. altura en parte trasera de parcela.

CROQUIS DE PARCELAS SUPERPUESTAS.



OBRAS INCOMPATIBLES (A DEMOLER).

- 1.- Valla de 2,00 m. alta en fachada actual de acceso (Foto 1).

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

- 2.- Valla de 2,20 m. alta en medianera derecha (Foto 2).**
- 3.- Vallado id. id. como el anterior en medianera izquierda (Foto 3).**
- 4.- Vallado id. id. en medianera trasera (Foto 3).**

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA N° 72

PROPIETARIO: QUILES PASTOR, MANUEL

DESCRIPCIÓN: Afección parcial, interesando al cerramiento de la parcela, elementos del jardín y construcción aneja, tipología edificatoria 1.3.2.5., con coepte. 0,40. Antigüedad sobre 50 años

Estado de conservación: Normal y regular, según obras..

USOS ACTUALES: Vivienda de uso residencial.

VALORACIÓN CATASTRAL: Irrelevante.

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN:

1. Valores unitarios

DESCRIPCION	COSTE DE CONSTRUCCION (CBR)	A	B	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)
Ml. valla de 1,10 m. altura, f. mampostería concertada, remate de cerrajería, incluso p.p. pilastras de 1,07 m. altura y p.p. cimientos.	300,00	0,85	1,00	255,00
Ud. Pilastras de soporte puertas, de 2,55m. altas, sección 0,80x0,50 m. de f. mampostería, concertada al exterior, remate losas piedra de 8cm., incluso cimientos	350,00	0,85	1,00	297,50
Ud. Macizo obra de 1,15 m. alto, 0,75 m. ancho de f. ladrillo h/d de 1,5 pies grueso, incluso cemento	122,88	0,70	1,00	86,01
Ml. de rigola alcorques, f. mampostería ordinaria, rematada con hilera de cantos rodados.	34,70	0,70	1,00	24,29
Ml. formación atarjea para riego de parterres jardín	47,55	0,70	1,00	33,28
Ud. Pedestal soporte macetas, revestidos con cantos rodados.	28,50	0,70	1,00	19,95
M2. pavimento de hormigón.	22,00	0,80	1,00	17,60
Ml. muro contención 3.00 m. altura de mampostería, rematado con f. ladrillo tabicón 1,60 m. altura, enfoscado una cara, incluso p.p. cimientos.	302,00	0,63	1,00	190,26
P.A. construcción cocina o barbacoa.	260,00	0,52	0,85	114,92
P.A. cambio emplazamiento puertas acceso parcela				510,00
P.A. cambio arqueta contador agua.				204,00
P.A. Cambio emplazamiento contador eléctrico				220,00
Ud. Farola, incluso báculo de 3,00 m. e instalación	440,00	0,63	1,00	277,20
Ud. Farola de sobre muro, con p.p. instalación electr.	204,00	0,63	1,00	128,52
P.A. instalación de pulsador timbre.	102,00	0,63	1,00	64,26

CBR (Módulo de coste construcción); A (Coeffe. depreciación por antigüedad); B (Coeffe. por estado de conservación)

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

2. Valor de tasación

DESCRIPCION	MEDICION	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	TASACION (Euros)
Ml. valla de 1,10 m. altura, f. mampostería concertada, remate de cerrajería, incluso p.p. pilastras de 1,07 m. altura y p.p. cimientos.	27,00	255,00	6.885,00
Ud. Pilastras de soporte puertas, de 2,55m. altas, sección 0,80x0,50 m. de f. mampostería, concertada al exterior, remate losas piedra de 8cm., incluso cimientos	2,00	297,50	595,00
Ud. Macizo obra de 1,15 m. alto, 0,75 m. ancho de f. ladrillo h/d de 1,5 pies grueso, incluso cimiento	1,00	86,01	86,01
Ml. de rigola alcorques, f. mampostería ordinaria, rematada con hilera de cantos rodados.	137,00	24,29	3.327,73
Ml. formación atarjea para riego de parterres jardín	23,00	33,28	765,44
Ud. Pedestal soporte macetas, revestidos con cantos rodados.	8,00	19,95	159,60
M2. pavimento de hormigón.	215,00	17,60	3.784,00
Ml. muro contención 3.00 m. altura de mampostería, rematado con f. ladrillo tabicón 1,60 m. altura, enfoscado una cara, incluso p.p. cimientos.	14,00	190,26	2.663,64
M2 construcción cocina o barbacoa.	26,50	114,92	3.045,38
P.A. cambio emplazamiento puertas acceso parcela	1,00	510,00	510,00
P.A. cambio arqueta contador agua.	1,00	204,00	204,00
P.A. Cambio emplazamiento contador eléctrico	1,00	220,00	220,00
Ud. Farola, incluso báculo de 3,00 m. e instalación	2,00	277,20	554,40
Ud. Farola de sobre muro, con p.p. instalación electr.	2,00	128,52	257,04
P.A. instalación de pulsador timbre.	1,00	64,26	64,26
TOTAL VALOR DE TASACIÓN			23.121,50
PREMIO DE AFECCIÓN (No procede)			0,00
TOTAL INDEMNIZACIÓN			23.121,50 Eur. 3.847094 Ptas

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:



Foto 1.- Vista vallado en fachada.



Foto 2.- Valla en parte trasera de parcela

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

FOTOGRAFIAS:

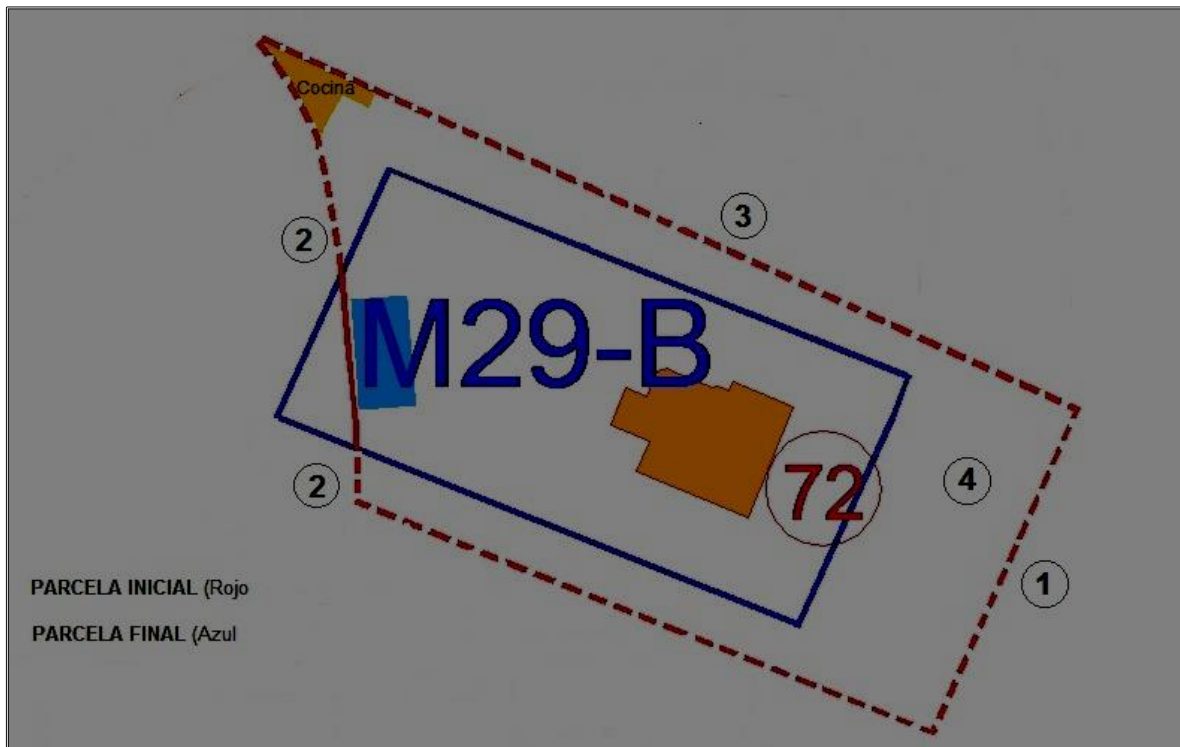


Foto3.- Vista anexo de cocina o barbacoa.



Foto 4.- Vista zona afectada interior de parcela.

CROQUIS DE PARCELAS SUPERPUESTAS.



OBRAS INCOMPATIBLES (A DEMOLER).

- 1.- Valla de fachada, fábrica de mampostería de 1,10 m. altura (Foto 1).
- 2.- Muro de 3,00 m. altura en parte trasera de parcela (Foto 2 y 3).
- 3.- Alambrada en medianera , en mal estado.
- 4.- Vista interior de zona afectada.
- 5.- Vista de cocina-barbacoa.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PARCELA Nº 73

PROPIETARIO: URBAL PROGRAMAS URBANOS, S.L.

DESCRIPCIÓN: Afección parcial, interesando a vallado de parcela y otras construcciones en jardín.

Estado de conservación: Estado de abandono. Ruina

USOS ACTUALES: Vivienda deshabitada, uso residencial.

VALORACIÓN CATASTRAL: Irrelevante.

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN:

1. Valores unitarios

DESCRIPCION	COSTE DE CONSTRUCCION (CBR)	A	B	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)
Ml. vallado en fachada de 0,60 altura de fábrica mampostería concertada a una cara, rematado con celosía realizada con ladrillos h/d de 0,50 m. altura, revestida en coronación con mortero cemento, coronado con alambrada de espinos con soportes metálicos (derruido), incluso p.p. de pilastras soporte de cancela (sin la puerta) y de cimientos.	220,00	0,55	0,5	60,5
Ml. muro de 0,65 m. f. mampostería ordinaria, coronado con alambrada de espinos (en ruinas), incluso p.p. soportes prefabricados de hormigón y cimientos.	138,00	0,55	0,5	37,95
Ud. Alcorque circular, 3.00 m diámetro exterior, de f. mampostería, enfoscado a tirolesa	698,00	0,55	0,85	326,32
M2. pavimento de hormigón en zona de alcorques.	21,75	0,55	0,50	5,98
P.A. arqueta acometida agua.	99,00	0,55	0,85	46,28

CBR (Módulo de coste construcción); A (Coeffe. depreciación por antigüedad); B (Coeffe. por estado de conservación)

2. Valor de tasación

DESCRIPCION	MEDICION	COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	TASACION (Euros)
Ml. vallado en fachada de 0,60 altura de fábrica mampostería concertada a una cara, rematado con celosía realizada con ladrillos h/d de 0,50 m. altura, revestida en coronación con mortero cemento, coronado con alambrada de espinos con soportes metálicos (derruido), incluso p.p. de pilastras soporte de cancela (sin la puerta) y de cimientos.	49,00	60,5	2.964,5
Ml. muro de 0,65 m. f. mampostería ordinaria, coronado con alambrada de espinos, incluso p.p. soportes prefabricados de hormigón y cimientos.	74,00	37,95	2808,3
Ud. Alcorque circular, 3.00 m diámetro exterior, de f. mampostería, enfoscado a tirolesa	2,00	326,32	652,64
M2. pavimento de hormigón en zona de alcorques.	140,00	5,98	837,20
P.A. arqueta acometida agua.	1,00	46,28	46,28
TOTAL VALOR DE TASACIÓN			7308,92
PREMIO DE AFECCIÓN (No procede)			0,00
TOTAL INDEMNIZACIÓN			7.308,92Eur. 1.216.101,96 Ptas

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

Nota: Conforme al informe emitido por el Técnico Municipal, página 39, al vallado, dado su estado de ruina, que no cumple su función, se le asigna valor nulo.

FOTOGRAFIAS:



Foto 1.- Vista jambeado del acceso a la parcela (ruinoso, sin puertas de cancela).



Foto 2.- Vallado de fachada (estado malo).

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

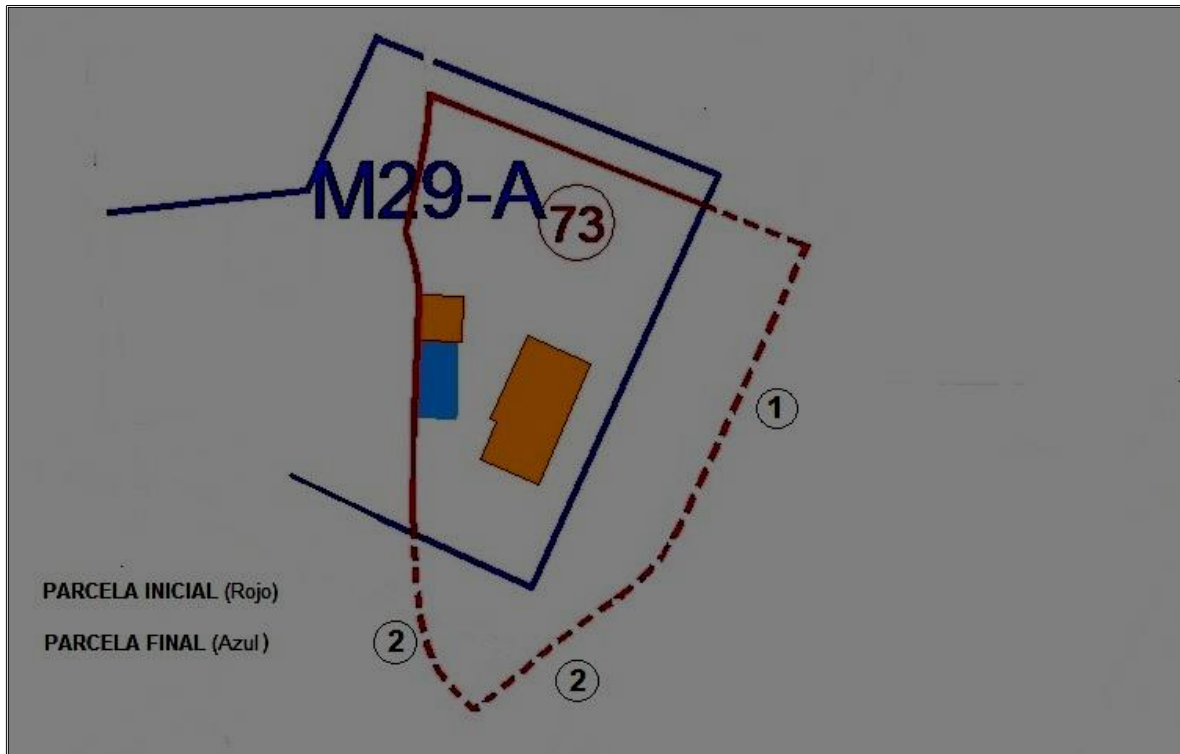


Foto 3.- Muro de mampostería ordinaria (sin postes de coronación).



Foto 4.- Vista de parterre y solera de hormigón.

CROQUIS DE PARCELAS SUPERPUESTAS.



OBRAS INCOMPATIBLES (A DEMOLER).

- 1.- Muro de mampostería, rematado con celosía de ladrillo , en mal estado (Fotos 1 y 2).
- 2.- Muro rematado con alambra espinos, ruinoso (Foto 3).
- 3.- Vista de alcorques y pavimento (Foto 4).



II. INFORME VALORACIÓN ARBOLADO INCOMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO

INFORME DE VALORACION DE ARBOLADO ORNAMENTAL EN EL PROYECTO DE REPARCELACION FORZOSA DEL SECTOR PE APA/9 VISTAHERMOSA-ORGEZIA.

ANTECEDENTES

Con motivo del informe municipal emitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, en relación al <<Proyecto de Reparcelación Forzosa de la unidad de ejecución única del sector PE APA/9 “Vistahermosa-Orgegia” y alegaciones presentadas. GES2010000012>>, donde el técnico municipal competente emitía informe sobre la valoración indemnizatoria prevista en el <<Proyecto de Reparcelación del Sector APA-9 Plan General de Alicante>> preparado por el agente urbanizador y sobre las alegaciones al respecto, presentadas por los afectados; finalmente dictamina en el punto “c3” del informe que:

...Aunque la legislación aplicable en materia de valoraciones establece la obligación de tasar las plantaciones preexistentes, en cambio, no recoge un criterio concreto de valoración para las plantaciones ornamentales, aunque si remite la posibilidad de utilizar cualquier criterio estimativo que se juzgue más adecuado para alcanzar el valor real. Con este objetivo es conveniente realizar la valoración de árboles ornamentales y arbustos de acuerdo con la Norma GRANADA, ICONA o similares, pues si bien carecen de rango legal, no obstante son métodos de valoración aceptados y recomendados para arbolado ornamental, cuya utilización se ha generalizado...

OBJETO DEL PRESENTE INFORME

El objeto del presente informe es presentar una retasación adaptada al método descrito en la Norma Granada para la valoración del arbolado afectado por la esta reparcelación en 10 de las fincas implicadas, aplicando los criterios habituales al estado actual del arbolado y adaptando las consideraciones indicadas en el informe municipal respecto a las alegaciones:

- Nº1, de Ramón Sanchez Ripoll y Pilar de Valle Jaraquemada
- Nº15, de José Manuel Santamaría Vidal y Román Antonio Álvarez Poveda, en representación de IBERPINS,S.L.
- Nº16, de de José Manuel Santamaría Vidal y Román Antonio Álvarez Poveda, en representación de URBAL PROGRAMAS URBANOS,S.L.

En cuyas alegaciones se presentaba reclamación al alza del valor atribuido al arbolado afectado por el proyecto de reparcelación, pero que tras su revisión por parte del técnico municipal, este dictaminaba que debía ser aceptadas parcialmente y bajo la aplicación de unos coeficientes de ponderación algo más moderados que los propuestos en las alegaciones, al objeto de ajustarse más al estado sanitario del arbolado y a sus valores estéticos-funcionales reales.

METODOLOGÍA APLICADA

Para estas valoraciones se aplicará la Norma Granada según la formulación resultante de la revisión de 2006 y la corrección de 2007, como método para valoración de árboles y arbustos ornamentales.

Primeramente es necesaria la diferenciación entre árboles sustituibles o insustituibles.

- **Árboles sustituibles**, consideraremos árboles sustituibles aquellos que podemos encontrar de un tamaño y características similares en el mercado.
- **Árboles insustituibles**, aquellos que no se ajustan a las condiciones anteriores.

ÁRBOLES SUSTITUIBLES

Según la referida norma, el Valor Final (V_f) de un árbol será el resultado de aplicar al Valor Básico (V_b) del mismo unas correcciones para tener en consideración las particularidades diferenciadoras del ejemplar en relación a su estado sanitario, estético y funcional, mediante la aplicación de la fórmula siguiente.

$$V_f = (V_b \times Els) \times (1 + Ele)$$

Donde:

- V_b → Valor Básico correspondiente al coste de compra de un ejemplar de la misma especie y tamaño similar en un vivero próximo, o al valor medio de compra en varios viveros de ejemplares similares.
- Els → Factor intrínseco del estado sanitario
- Ele → Factor corrector extrínseco por valoración estética y funcional

En el caso que el ejemplar de árbol en estudio resultase dañado o destruido y fuera necesaria su reposición completa en un nuevo emplazamiento, habría que considerar los costes de plantación y arraigo, así como los costes de poda, para finalmente obtener una valoración ajustada a la posibilidad real de reposición.

Para este caso de reposición el Valor de Final se obtendría por aplicación de las siguientes fórmulas:

$$V_f = \left(\frac{V_p + C_e + C_{tr} + P_l}{\alpha} \right) \times (1 + r)^\beta + (P_0 + M_a + O_t) \times \left[\frac{(1 + r)^\beta - 1}{r} \right]$$

$$V_p = (V_b \times Els) \times (1 + Ele)$$

Donde:

- V_f → Valor de tasación de reposición.
- V_b → Valor Básico correspondiente al coste de compra de un ejemplar de la misma especie y tamaño similar en un vivero próximo, o al valor medio de compra en varios viveros de ejemplares similares.

- V_p → Valor Corregido del ejemplar a tasar.
- C_e → Coste de eliminación del ejemplar a tasar.
- C_t → Coste del transporte.
- PI → Coste de preparación y plantación.
- α → % previsible de éxito de arraigo.
- r → Tipo de interés oficial.
- E_s → Factor intrínseco del estado sanitario
- E_e → Factor corrector extrínseco por valoración estética y funcional
- V_b → Valor Básico correspondiente al coste de compra de un ejemplar de la misma especie y tamaño similar en un vivero próximo, o al valor medio de compra en varios viveros de ejemplares similares.
- P_0 → Coste anual de poda.
- M_a → Coste anual de mantenimiento de alcorque.
- O_t → Coste anual de mantenimiento.
- β → Corrector inherente a la dificultad de arraigo

	Árbol de fácil arraigo Valor de β	Árbol de arraigo medio Valor de β	Árbol de difícil arraigo Valor de β
Hasta 20 cm perímetro	1	2	3
20-25 cm. Perímetro	2	2	3
25-50 cm. Perímetro	3	3	4
Más de 50 cm. perímetro	4	5	5

ÁRBOLES NO SUSTITUIBLES

Según la referida norma, para este tipo de árboles, el Valor Básico (V_b) del mismo se determina mediante la siguiente fórmula:

$$V_b = \omega \times \mu \times y$$

Donde:

- μ → es un coeficiente corrector que caracteriza edafológicamente la estación donde crece el árbol. μ tendrá un valor entre 0,95 y 1,15 que deberá fijar el tasador en función de la mayor o menor idoneidad del suelo en relación con los requerimientos de la propia especie que se evalúa.
- ω → es el coeficiente correspondiente a la especie y dependiendo de su zona climática según la clasificación de Köppen, según la cual, la región mediterránea española se encuentra en la zona “Csa”. El valor del coeficiente ω para esta región climática para cada especie, lo fija la comisión de revisión de la Norma Granada, de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos, y se puede obtener el coeficiente actualizado en la página web de la AEPJP.
- y → es un valor resultante de una función polinómica de 2º grado a la que se entra con el valor del perímetro del tronco (en cm) del ejemplar en estudio

medido a una altura de 1 m del suelo. La mencionada fórmula se indica a continuación.

$$y = 0,0059x^2 + 0,0601 - 0,324$$

Una vez obtenido el Valor Básico (V_b) del árbol en estudio, el Valor Final (V_f) de un árbol insustituible se obtiene de la misma manera que para el caso de los árboles sustituibles, mediante la aplicación de la fórmula:

$$V_f = (V_b \times Els) \times (1 + Ele)$$

VALORACIÓN DEL ARBOLADO ORNAMENTAL

La aplicación de la Norma Granada en las 10 fincas originales que contemplaban indemnización por pérdida de arbolado ornamental, conforme a los condicionantes explicados más adelante, arroja una propuesta de valoración conforme la tabla adjunta.

FINCA ORIGINAL	PROPUESTA DE VALORACION DE ARBOLADO
15	18.786 €
19	20.326 €
25	26.419 €
26	9.282 €
36	24.000 €
38	9.100 €
58	11.666 €
65	50.751 €
72	6.679 €
73	72.080 €
TOTAL =	249.089 €

Importe total de valoración, resultante de agrupar los informes de tasación del arbolado ornamental, correspondientes a las fincas referidas, y según justificación pormenorizada se adjunta en el apartado siguiente.

Enero de 2018

El Ingeniero Técnico de Obras Públicas
Víctor Manuel Martín Bayón



Colegiado 10.302

INFORME DE FINCAS AFECTADAS

A continuación se adjuntan los informes de valoración del arbolado ornamental correspondiente a las fincas afectadas por la Reparcelación forzosa de la unidad de ejecución única del sector PE APA/9 "Vistahermosa-Orgegia", contemplando aquellas fincas que contaban con una valoración indemnizatoria por dicho concepto ya reflejada en el cuadro resumen correspondiente.

El Método Granada para valoración de arbolado ornamental, fundamenta su metodología de tasación en la identificación de la especie, junto con la medición de su principal característica geométrica representativa del desarrollo del ejemplar en cuestión (perímetro de tronco en coníferas o frondosas, o altura de tronco en palmeras), y con la atribución de unos factores de corrección por el estado sanitario y por valores adicionales (de tipo funcional, estético, paisajístico, histórico o cultural). Para ello se hace preciso disponer de contacto directo con todos y cada uno de los ejemplares a incluir en la tasación.

Al tratarse de arbolado situado en el interior de parcelas residenciales unifamiliares aisladas, de desigual superficie y tamaño medio, la práctica totalidad de las mismas se encuentran confinadas o delimitadas por tapias y cerramientos opacos que impiden acceso y visual al interior; alguna otra finca cuenta con cerramientos ligeros o vallados, que impidiendo igualmente el acceso, al menos, permite la parcialmente la observación de algunos ejemplares afectados; y excepcionalmente se localizan 2 parcelas, que por estar en estado de abandono y con la delimitación perimetral en ruina, permiten el acceso directo a pié de los ejemplares.

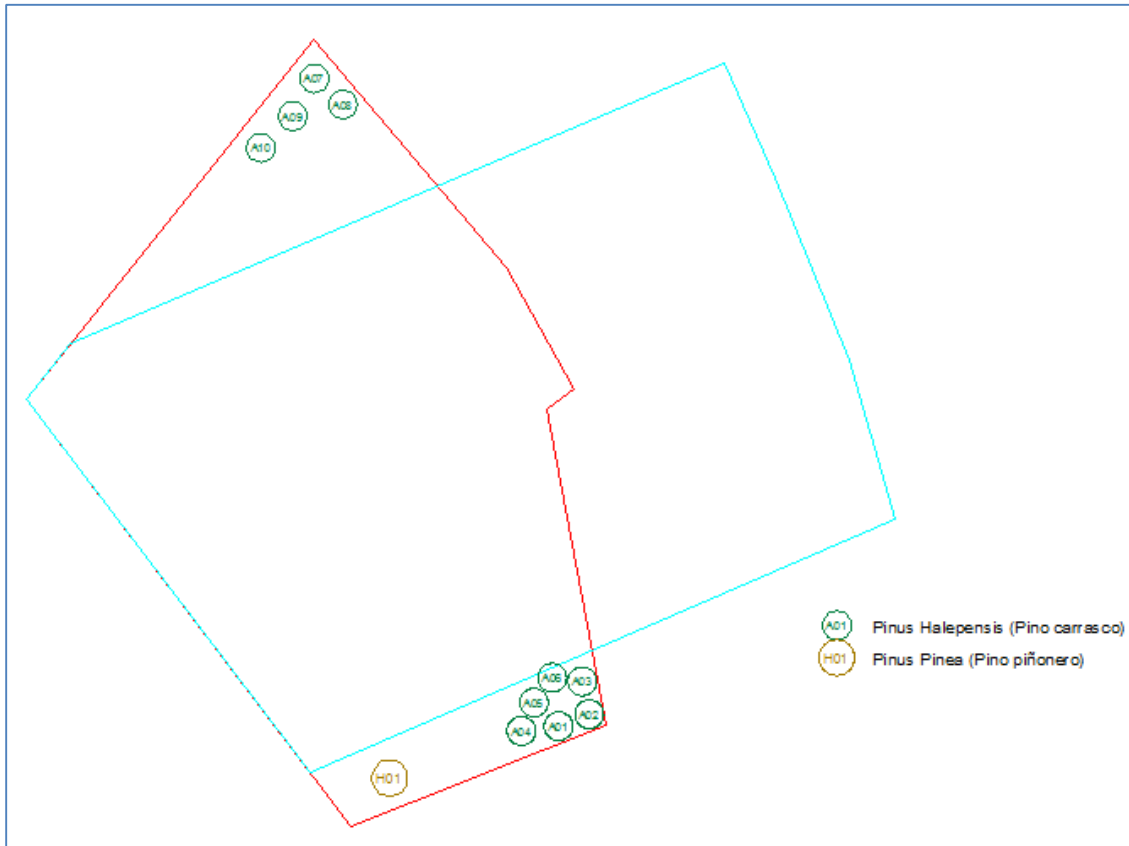
Dado que la tipología predominante en la zona se trata de vivienda de segunda residencia, durante las visitas realizadas al ámbito de estudio no ha sido posible contactar con los propietarios para solicitar autorización para acceso al interior de sus parcelas. En estos casos la identificación de las especies, número de unidades afectadas, y calibres de los ejemplares se han estimado mediante aproximación visual exterior, en el mejor de los casos. En otros casos, la propuesta de valoración presentada se basa en una estimación alzada del número y tipo de arbolado supuestamente afectado, con el apoyo de fotografías aéreas.

En cualquier caso, la presente estimación podrá ser alegada, matizada o corregida en función de los datos objetivos que justifiquen los propietarios debidamente, o en su caso, autorizando el acceso al interior de su propiedad para inventariar las especies allí existentes con las que poder presentar una valoración más ajustada. Para clarificación de las especies consideradas se adjuntan esquemas de cada una de las parcelas, con localización del arbolado tenido en consideración.

No obstante, como contrapunto a la incertidumbre de toma de datos sin acceso directo al ejemplar, para las valoraciones se han estimado perímetros de tronco con criterios tendentes a la mayoración de los mismos, así como la estimación alzada (no confirmada) de algunas especies en previsión de presencia de las mismas en el interior de las parcelas.

Finca original nº15

Esquema de afección



Identificación de arbolado

A criterio del inspector, la cantidad y variedad de arbolado ornamental que quedará afectado por las alineaciones de viarios y/u otras parcelas son los siguientes:

- 10 ud Pinus Halepensis (Pino Carrasco).
- 1 ud Pinus pinea (Pino Piñonero)

Encontrándose los ejemplares referidos tras una tapia que delimita la propiedad privada y no habiendo podido acceder al interior se ha estimado el perímetro medio de los ejemplares en una magnitud de 80 cm para los pinos carrasco y 60 cm para el pino piñonero.

Calificación del arbolado

Por el porte de la gran mayoría de los ejemplares afectados, no se considera que puedan ser sustituidos por otros procedentes de vivero, por lo cual se califican todos ellos como árboles

No sustituibles.



Valor básico de la especie (Fronosas y Coníferas)

En base a las mediciones y observaciones realizadas sobre el terreno se considera de aplicación los siguientes coeficientes:

- “ ω ” coeficiente representativo del valor medio de una especie según los listados actualizados de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos (AEPJP) en su página web. Solamente cuando el coeficiente para una especie no aparezca en el listado, y haciendo mención expresa a tal circunstancia, se podrá utilizar la media del mayor número posible de los precios de ejemplares de tamaño 10/12 de viveros de la zona.
- “ μ ” coeficiente corrector que caracteriza edafológicamente la estación donde crece el árbol.
- “ γ ” coeficiente representativo de la incremento de apreciación del ejemplar por su calibre actual en relación al valor tipo del calibre tamaño estándar 10/12 habituales en los viveros.

Tabla D. Parámetros aplicados para estimación del valor básico

Perímetro	Especie	ω	μ	γ	Vb
80 cm	Pinus halepensis	59,36	1,00	42,892	2.546 €
60 cm	Pinus pinea	84,56	1,00	25,170	2.129 €

Coeficientes correctores del valor básico

El valor básico de los ejemplares en discusión, debe ser ponderado en función de unos coeficientes correctores *intrínsecos* que califican el estado fitosanitario de los ejemplares, y de otros correctores *extrínsecos* que cualifican el valor funcional, paisajístico, histórico o cultural del ejemplar; para finalmente obtener un Valor Final del ejemplar en estudio.

Factor de corrección por su estado sanitario (Els)

En base a la inspección realizada a la parcela se observa un estado aceptable de la plantación arbórea de los arboles (Pinus halepensis); aunque el caso del Pinus pinea es mucho más precario en frondosidad y estado de las ramas. Motivo por el cual se estima unos coeficientes Els:

- De 0,65 para el caso de los Pinus halepensis.
- De 0,25 para el caso del Pinus pinea.

Factor de corrección por valores externos adicionales (Ele)

De la inspección realizada sólo se aprecia en el arbolado en cuestión un valor adicional en la preservación parcial de la intimidad de la parcela residencial y algo de valor medioambiental por el porte de varios de los ejemplares. Motivo por el cual se estima un coeficiente Ele:

- De 0,10 para todo el conjunto de especies consideradas

Valor final de ejemplares insustituibles (Vf)

El valor indemnizatorio para cada ejemplar será el resultado de la aplicación de los coeficientes correctores (Els y Ele) al valor básico del ejemplar. Que aplicado a nuestro caso sería:

Tabla F. Parámetros aplicados para estimación del valor final

Especie	Ejemplares	Vb	Els	Ele	Vf
Pinus halepensis	10	2.546	0,65	0,10	1.820 €
Pinus pinea	1	2.129	0,25	0,10	586 €

Liquidación propuesta

En base a las valoraciones del arbolado existente en la finca nº15 y conforme a la justificación anteriormente indicada, se propone la siguiente liquidación indemnizatoria en concepto de afección a arbolado ornamental afectado.

Tabla G. Propuesta de liquidación

Especie	Cantidad	PVP estimado	Indemnización
Pinus halepensis	10	1.820 €	18.200 €
Pinus pinea	1	586 €	586 €
		Total =	18.786 €

Finca original nº19

Esquema de afección



Identificación de arbolado

A criterio del inspector, la cantidad y variedad de arbolado ornamental que quedará afectado por las alineaciones de viarios y/u otras parcelas son los siguientes:

- 4 ud Pinus Halepensis (Pino Carrasco).
- 1 ud Morus nigra (Morera negra)
- 4 ud Brachychiton populneus (Braquiquiton)
- 1 ud Phoenix canariensis (Palmera canaria)
- 35 m de seto de Ciprés

Tabla A. Características geométricas medias estimadas los ejemplares

Nº	Especie	Ud	Per. Med.
1	Pinus Halepensis (Pino carrasco)	4	110
2	Morus nigra (morera negra)	1	70
3	Brachychiton populneus (Braquiquiton)	4	60
4	Phoenix canariensis (Palmera canaria)	1	Alt = 4 m

Calificación del arbolado

Por el porte de la gran mayoría de los ejemplares afectados, no se considera que puedan ser sustituidos por otros procedentes de vivero, por lo cual se califican todos ellos como árboles

No sustituibles.



Valor básico de la especie (Fronosas y Coníferas)

En base a las mediciones y observaciones realizadas sobre el terreno se considera de aplicación los siguientes coeficientes:

- “ ω ” coeficiente representativo del valor medio de una especie según los listados actualizados de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos (AEPJP) en su página web. Solamente cuando el coeficiente para una especie no aparezca en el listado, y haciendo mención expresa a tal circunstancia, se podrá utilizar la media del mayor número posible de los precios de ejemplares de tamaño 10/12 de viveros de la zona.
- “ μ ” coeficiente corrector que caracteriza edafológicamente la estación donde crece el árbol.
- “ γ ” coeficiente representativo de la incremento de apreciación del ejemplar por su calibre actual en relación al valor tipo del calibre tamaño estándar 10/12 habituales en los viveros.

Tabla B. Parámetros aplicados para estimación del valor básico

Perímetro	Especie	ω	μ	y	Vb
110 cm	Pinus halepensis	59,36	1,00	78,325	4.650 €
70 cm	Morus nigra** (morera negra)	35,28**	1,00	33,441	1.180 €
60 cm	Brachychiton populneus***	26,00***	1,00	25,170	655 €

Las especies marcadas con asterisco [*] no están recogidas en el listado de la AEPJP, por lo que su valor de referencia “ ω ” se ha estimado en función de precios de viveros consultados según justificación adjunta:

Tabla C. Parámetro ω en función de tarifas de mercado

Perímetro	Especie	ω estimado
10/12	Morus nigra ** (Web Comunicación Vegetal)	35,28 €
12/14	Brachychiton populneus*** (Web Comunicación Vegetal)	26 €

Coeficientes correctores del valor básico

El valor básico de los ejemplares en discusión, debe ser ponderado en función de unos coeficientes correctores *intrínsecos* que califican el estado fitosanitario de los ejemplares, y de otros correctores *extrínsecos* que cualifican el valor funcional, paisajístico, histórico o cultural del ejemplar; para finalmente obtener un Valor Final del ejemplar en estudio.

Factor de corrección por su estado sanitario (Els)

En base a la inspección realizada a la parcela y conforme el estado de conservación y mantenimiento observado se considera un estado medio de los arboles (Pinus halepensis y Brachychiton populneus). En el caso del ejemplar del Morus nigra, su estado es considerado algo deficiente. Motivo por el cual se estima unos coeficientes Els:

- De 0,65 para el caso de los Pinus halepensis y Brachychiton populneus.
- De 0,25 para el caso de Morus nigra.

Factor de corrección por valores externos adicionales (Ele)

De la inspección realizada sólo se aprecia en el arbolado en cuestión un valor adicional en la preservación parcial de la intimidad de la parcela residencial, un apantallamiento acústico y algo de valor medioambiental por el porte de varios de los ejemplares. Motivo por el cual se estima un coeficiente Ele:

- De 0,15 para todo el conjunto de especies consideradas

Valor final de ejemplares insustituibles (Vf)

El valor indemnizatorio para cada ejemplar será el resultado de la aplicación de los coeficientes correctores (Els y Ele) al valor básico del ejemplar. Que aplicado a nuestro caso sería:

Tabla D. Parámetros aplicados para estimación del valor final

Especie	Ejemplares	Vb	Els	Ele	Vf
Pinus halepensis	4	4.650	0,65	0,15	3.476 €
Morus nigra** (morera negra)	1	1.180	0,25	0,15	340 €
Brachychiton populneus***	4	655	0,65	0,15	490 €

Valoración del ejemplar de palmera

En el interior de la parcela afectada existe una palmera Phoenix Canariensis que puede resultar afectada por el cambio de alineación del cerramiento de parcela.

Valor básico de la especie tipo Palmera

El valor básico de las palmeras y similares se obtiene de un valor característico [Vc] inicial de la especie (publicado por la AEPJP) al que se le aplica un factor de corrección relacionado con la edad del ejemplar (en función de la altura del ejemplar y la constante de crecimiento de dicha especie). Según esto, para un ejemplar de Phoenix canariensis los parámetros iniciales a considerar serían:

- “Vc” valor característico inicial de la especie para el mínimo tamaño comercial (habitualmente posible).
- “k” coeficiente representativo del factor de crecimiento

Tabla E. Parámetros aplicados para estimación del valor básico de palmeras

Altura del tronco	Especie	Vc	k	Vb
400 cm estim.	Phoenix canariensis	2,429	18	1231 €

Coefficientes correctores del valor básico

Al igual que con el resto de especies arbóreas, el valor básico se corrige en función de coeficientes correctores intrínsecos y extrínsecos.

Valor final de ejemplares sustituibles (Vf)

El valor indemnizatorio para cada ejemplar será el resultado de la aplicación de los coeficientes correctores (Els y Ele) al valor básico del ejemplar.

En este caso, se considera que son de aplicación la mayor parte de las observaciones realizadas sobre el estado sanitario y los valores funcionales de las especies arbóreas frondosas y coníferas de la parcela, se considera adecuado aplicar los mismos coeficientes correctores:

Tabla F. Parámetros aplicados para estimación del valor final

Especie	Ejemplares	Vb	Els	Ele	Vf
Phoenix canariensis	1	1231	0,65	0,15	920 €

Sin embargo, el resultado obtenido es excesivamente bajo en comparación con precios de venta de vivero para el caso de venta al pormenor de ejemplares de Phoenix Canariensis de 1,50 a 1,75 m de altura, similares al ejemplar afectado.

Tabla G. Tarifas de mercado

Altura	Especie	PVP estimado
3,00	Phoenix Canariensis - <cepellón> (Web Comunicación Vegetal)	1.365 €

Motivo por el cual se propone la corrección del Valor final del ejemplar de Phoenix Canariensis a la cantidad de 1.365 €.

Valoración de reposición del seto de cipreses

Independientemente de la fórmula de valoración de “arbustos y otros vegetales similares” contenida en la Norma Granada, en la que se valora los costes de suministro, transporte, plantación y mantenimiento de los ejemplares en fase de crecimiento durante el tiempo necesario para volver a adquirir el porte de la plantación original. Dado que en el mercado existe multitud de oferta de planta de ciprés de altura equivalente para reponer un seto de cerramiento; finalmente optamos por valorar dicha afección como especies sustituibles.

En nuestro caso aplicamos

Tabla C. Tarifas de mercado

Altura	Especie	PVP estimado
250-300 cm	Cupressus sempervirens* (Web Comunicación Vegetal) Cont. 25L	21 €/ud

Entendiendo que para la formación de un seto suficientemente opaco sería suficiente una densidad de plantación de 3 pies/ml, y que el coste de plantación y mantenimiento inicial hasta arraigo y crecimiento volumétrico para apantallamiento visual durante 1 año supondría un 25% del coste de compra, obtenemos una valoración de:

Tabla D. Valoración de seto de cipreses

Altura	Longitud	Densidad	Nº ejemplares	PVP estimado	Coste
250-300 cm	35 m	3 ud/ ml	105 ud	21 €/ud	2.205 €

Incremento por implantación y mantenimiento → 25%.

$$V_f = 2.205 \text{ €} \times 1,25 = 2.757 \text{ €}$$

Liquidación propuesta

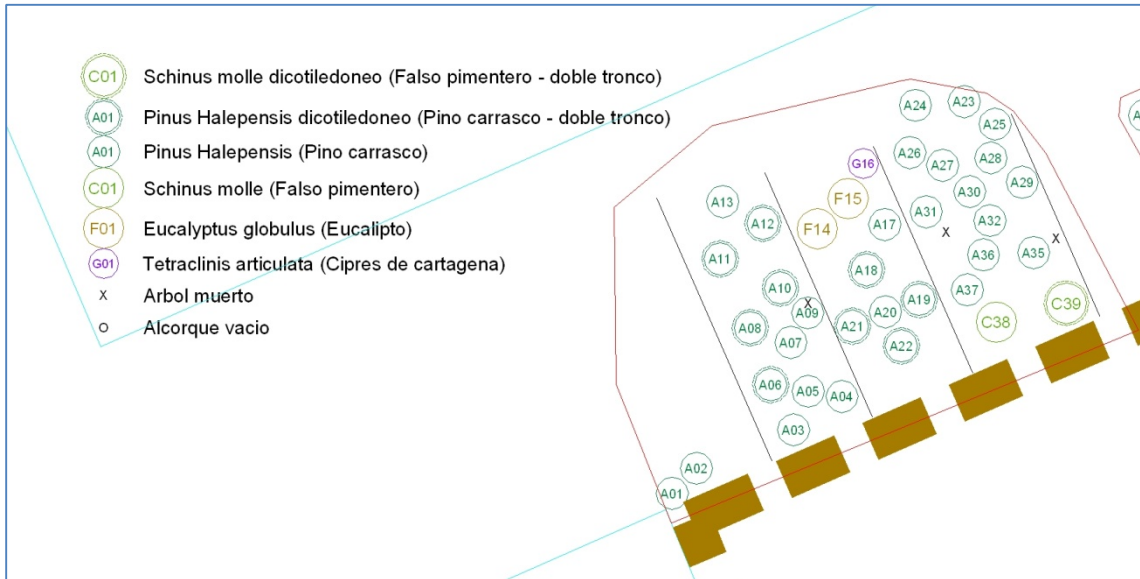
En base a las valoraciones del arbolado existente en la finca nº19 y conforme a la justificación anteriormente indicada, se propone la siguiente liquidación indemnizatoria en concepto de afección a arbolado ornamental afectado.

Tabla J. Propuesta de liquidación

Especie	Cantidad	PVP estimado	Indemnización
Pinus halepensis	4	3.476 €	13.904 €
Morus nigra** (morera negra)	1	340 €	340 €
Brachychiton populneus***	4	490 €	1.960 €
Phoenix Canariensis	1	1.365 €	1.365 €
Seto de ciprés	1 ud 35 ml	2.757 €	2.757 €
		Total =	20.326 €

Finca original nº25

Esquema de afección



Identificación de arbolado

A criterio del inspector, la cantidad y variedad de arbolado ornamental que quedará afectado por las alineaciones de viarios y/u otras parcelas son los siguientes:

- 32 ud Pinus Halepensis (Pino Carrasco) contrariamente al criterio indicado por la alegación del afectado que consideraba Pinus Pinea (Pino Piñonero), de los que tan sólo consideramos indemnizables 30 ejemplares por su estado.
- 2 ud Schinus Molle (Falso Pimentero)
- 1 ud Tetraclinis articulata (Ciprés de Cartagena)
- 2 ud Eucalyptus globulus (Eucalipto común)

Tabla A. Características geométricas de los Pinus halepensis

Nº	Perímetro	Nº	Perímetro	Nº	Perímetro	Nº	Perímetro
1	38	11	50+47=69	21	30+22=37	31	21
2	37	12	25+33=41	22	49+30=57	32	45
3	125	13	37	23	47	33	0
4	125	14	0	24	53	34	0
5	122	15	0	25	60	35	64
6	51+33=61	16	0	26	88	36	47
7	71	17	21	27	45	37	38
8	69+30=75	18	30+17=34	28	37		
9	33	19	38+28=47	29	35	Ud =	32
10	56+32=64	20	70	30	73	Media =	57

Tabla B. Características geométricas de los Eucalyptus globulus

Nº	Perímetro		
14	227	Ud =	2
15	108	Media =	168

Tabla C. Características geométricas de los Schinus molle

Nº	Perímetro	Ud =	
38	138	Ud =	2
39	82+38=90	Media =	114

Tabla D. Características geométricas de los otros ejemplares

Nº	Especie	Ud	Per. Med.
16	Tetraclinis articulata (Ciprés Cartagena)	1	71



Fotografías de la columna izquierda (documentadas en webs especializadas) corresponden a *Cupressus macrocarpa*, mientras que las fotografías de la columna derecha corresponden a *Tetraclinis articulata* (Ciprés de Cartagena) (arriba foto de campo, abajo foto documentada), obteniendo la conclusión de que, en consonancia con la pagina 35 del informe municipal, se trata de un *Tetraclinis Articulata* (Ciprés de Cartagena).

Calificación del arbolado

Por el porte de la gran mayoría de los ejemplares afectados, no se considera que puedan ser sustituidos por otros procedentes de vivero, por lo cual se califican todos ellos como árboles **No sustituibles**.

Valor básico de la especie (Fronosas y Coníferas)

En base a las mediciones y observaciones realizadas sobre el terreno se considera de aplicación los siguientes coeficientes:

- “ ω ” coeficiente representativo del valor medio de una especie según los listados actualizados de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos (AEPJP) en su página web. Solamente cuando el coeficiente para una especie no aparezca en el listado, y haciendo mención expresa a tal circunstancia, se podrá utilizar la media del mayor número posible de los precios de ejemplares de tamaño 10/12 de viveros de la zona.
- “ μ ” coeficiente corrector que caracteriza edafológicamente la estación donde crece el árbol.
- “ γ ” coeficiente representativo de la incremento de apreciación del ejemplar por su calibre actual en relación al valor tipo del calibre tamaño estándar 10/12 habituales en los viveros.

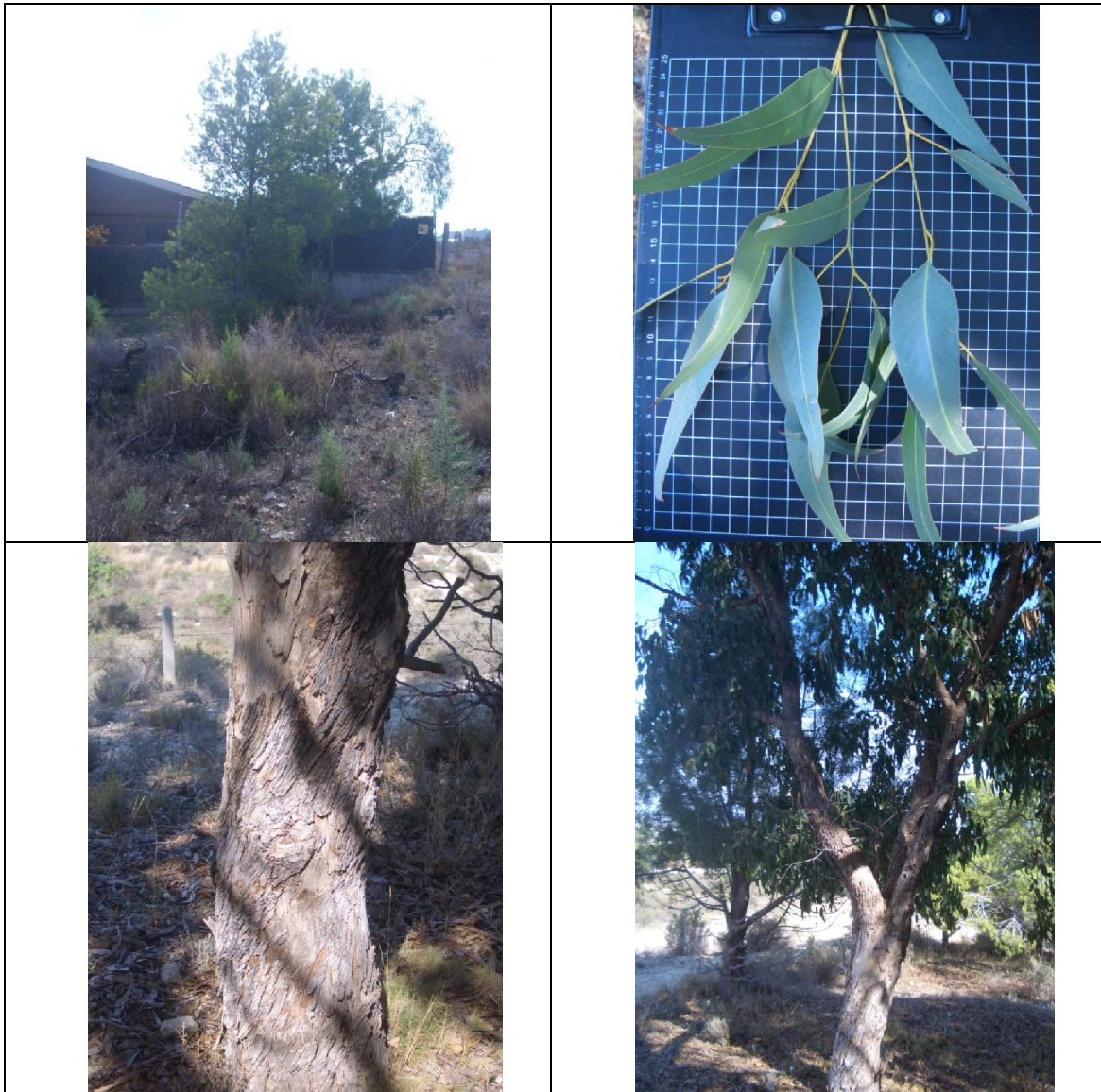
Tabla D. Parámetros aplicados para estimación del valor básico

Perímetro	Especie	ω	μ	γ	Vb
57 cm	Pinus halepensis	59,36	1,00	22,919	1.361 €
168 cm	Eucalyptus globulus	4,62	1,00	176,943	818 €
114 cm	Schinus molle*	25,00*	1,00	83,85	2.096 €
71 cm	Tetraclinis articulata **	39,38**	1,00	34,333	1.352 €

Las especies marcadas con asterisco [*] no están recogidas en el listado de la AEPJP, por lo que su valor de referencia “ ω ” se ha estimado en función de precios de viveros consultados según justificación adjunta:

Tabla E. Parámetro ω en función de tarifas de mercado

Perímetro	Especie	ω estimado
10/12	Schinus molle* (Web Comunicación Vegetal)	25 €
Alt 100-150	Tetraclinis articulata** (Web Comunicación Vegetal) C-30L	39,38 €



Coefficientes correctores del valor básico

El valor básico de los ejemplares en discusión, debe ser ponderado en función de unos coeficientes correctores ***intrínsecos*** que califican el estado fitosanitario de los ejemplares, y de otros correctores ***extrínsecos*** que cualifican el valor funcional, paisajístico, histórico o cultural del ejemplar; para finalmente obtener un Valor Final del ejemplar en estudio.

Factor de corrección por su estado sanitario (Els)

En base a la inspección realizada a la parcela se observa un excesivo agolpamiento de la plantación arbórea de tan alto porte, su prolongado estado de abandono y escasa poda de conformación, además de estrés hídrico, lo que, entre otras causas, ha provocado pérdida de follaje y descompensaciones de crecimiento de los arboles. Motivo por el cual se estima unos coeficientes Els:

- De 0,50 para todos los casos.

Factor de corrección por valores externos adicionales (Ele)

De la inspección realizada sólo se aprecia en el arbolado en cuestión algo de valor medioambiental por el porte de varios de los ejemplares, pero al no existir ni edificación ni espacio para ubicarla se descarta la ventaja paisajística o de apantallamiento e intimidad. Motivo por el cual se estima un coeficiente Ele:

- De 0,10 para todo el conjunto de especies consideradas

Valor final de ejemplares insustituibles (Vf)

El valor indemnizatorio para cada ejemplar será el resultado de la aplicación de los coeficientes correctores (Els y Ele) al valor básico del ejemplar. Que aplicado a nuestro caso sería:

Tabla F. Parámetros aplicados para estimación del valor final

Especie	Ejemplares	Vb	Els	Ele	Vf
Pinus halepensis	30	1.361	0,50	0,10	749 €
Eucalyptus globulus	2	818	0,50	0,10	450 €
Schinus molle*	2	2.096	0,50	0,10	1.153 €
Tetraclinis articulata **	1	1.352	0,50	0,10	743 €

Liquidación propuesta

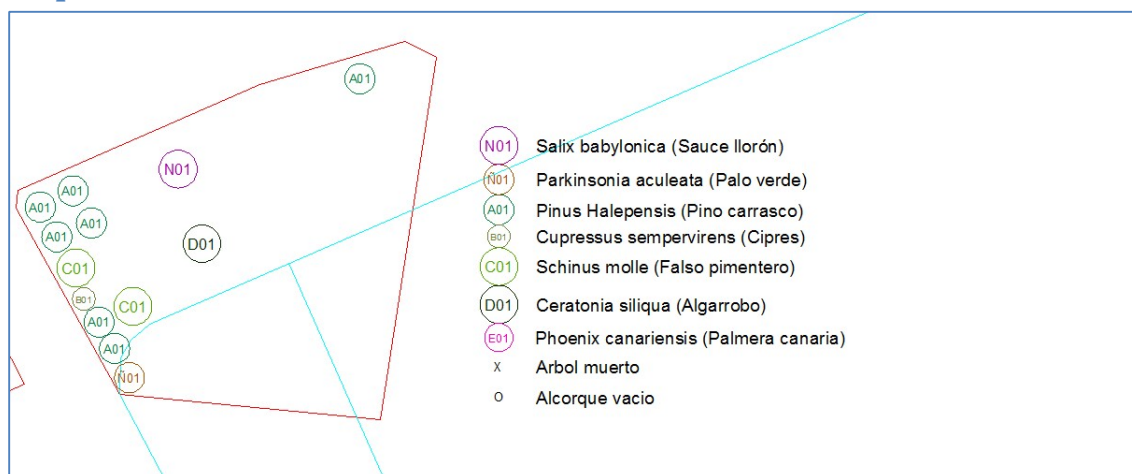
En base a las valoraciones del arbolado existente en la finca nº25 y conforme a la justificación anteriormente indicada, se propone la siguiente liquidación indemnizatoria en concepto de afección a arbolado ornamental afectado.

Tabla J. Propuesta de liquidación

Especie	Cantidad	PVP estimado	Indemnización
Pinus halepensis	30	749 €	22.470 €
Eucalyptus globulus	2	450 €	900 €
Schinus molle*	2	1.153 €	2.306 €
Tetraclinis articulata **	1	743 €	743 €
		Total =	26.419 €

Finca original nº26

Esquema de afección



Identificación de arbolado

La parcela en estudio se encuentra vallada y con arbolado de pequeño o mediano porte, con ejemplares difíciles de identificar a cierta distancia del perímetro exterior, es por ello que no habiendo podido acceder al interior se presenta la presente estimación de arbolado de mayor porte identificado junto a cerramiento de parcela u observado en el interior de la misma.

A criterio del inspector, la cantidad y variedad de arbolado ornamental que quedará afectado por las alineaciones de viarios y/u otras parcelas son los siguientes:

- 7 ud Pinus Halepensis (Pino Carrasco).
- 2 ud Schimus Molle (Falso Pimentero).
- 1 ud Ceratonia siliqua (Algarrobo)
- 1 ud Parkinsonia aculeata (Palo verde)
- 1 ud Cupressus sempervirens (Ciprés común)
- 1 ud Salix babilónica (Sauce llorón)

Tabla A. Características geométricas medias estimadas los ejemplares

Nº	Especie	Ud	Per. Med.
1	Pinus Halepensis (Pino carrasco)	7	55
2	Schinus molle (falso pimentero)	2	40
3	Ceratonia siliqua (algarrobo)	1	45
4	Parkinsonia aculeata (Palo verde)	1	60
5	Cupresusu sempervirens (Ciprés común)	1	25
6	Salix babilónica (Sauce llorón)	1	40

Calificación del arbolado

Por el porte de la gran mayoría de los ejemplares afectados, no se considera que puedan ser sustituidos por otros procedentes de vivero en igualdad de porte, por lo cual se califican todos ellos como árboles ***No sustituibles***.



Valor básico de la especie (Fronosas y Coníferas)

En base a las mediciones y observaciones realizadas sobre el terreno se considera de aplicación los siguientes coeficientes:

- “ ω ” coeficiente representativo del valor medio de una especie según los listados actualizados de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos (AEPJP) en su

página web. Solamente cuando el coeficiente para una especie no aparezca en el listado, y haciendo mención expresa a tal circunstancia, se podrá utilizar la media del mayor número posible de los precios de ejemplares de tamaño 10/12 de viveros de la zona.

- “ μ ” coeficiente corrector que caracteriza edafológicamente la estación donde crece el árbol.
- “ γ ” coeficiente representativo de la incremento de apreciación del ejemplar por su calibre actual en relación al valor tipo del calibre tamaño estándar 10/12 habituales en los viveros.

Tabla B. Parámetros aplicados para estimación del valor básico

Perímetro	Especie	ω	μ	γ	Vb
55 cm	Pinus Halepensis (Pino carrasco)	59,36	1,00	21,48	1.275 €
40 cm	Schinus molle (falso pimentero)	25,00*	1,00	12,17	305 €
45 cm	Ceratonía siliqua (algarrobo)	35,00**	1,00	14,98	525 €
60 cm	Parkinsonia aculeata (Palo verde)	22,40***	1,00	25,17	564 €
25 cm	Cupresusu sempervirens (Ciprés común)	84,80	1,00	5,51	467 €
40 cm	Salix babilónica (Sauce llorón)	14,61	1,00	12,17	178 €

Las especies marcadas con asterisco [*] no están recogidas en el listado de la AEPJP, por lo que su valor de referencia “ ω ” se ha estimado en función de precios de viveros consultados según justificación adjunta:

Tabla C. Parámetro ω en función de tarifas de mercado

Perímetro	Especie	ω estimado
10/12	Schinus molle* (Web Comunicación Vegetal)	25 €
10/12	Ceratonía siliqua ** (Web Comunicación Vegetal)	35 €
10/12	Parkinsonia aculeata *** (Web Comunicación Vegetal)	22,40 €

Coeficientes correctores del valor básico

El valor básico de los ejemplares en discusión, debe ser ponderado en función de unos coeficientes correctores ***intrínsecos*** que califican el estado fitosanitario de los ejemplares, y de otros correctores ***extrínsecos*** que cualifican el valor funcional, paisajístico, histórico o cultural del ejemplar; para finalmente obtener un Valor Final del ejemplar en estudio.

Factor de corrección por su estado sanitario (Els)

En base a la inspección realizada a la parcela se observa un estado entre aceptable y bueno de la plantación arbórea. Motivo por el cual se estima unos coeficientes Els:

- De 0,75 para todos los casos.

Factor de corrección por valores externos adicionales (Ele)

De la inspección realizada, dado el escaso porte y reducida densidad de plantación, sólo se aprecia en el arbolado en cuestión, un valor medioambiental y ornamental para la edificación de la parcela. Motivo por el cual se estima un coeficiente Ele:

- De 0,10 para todo el conjunto de especies consideradas

Valor final de ejemplares insustituibles (Vf)

El valor indemnizatorio para cada ejemplar será el resultado de la aplicación de los coeficientes correctores (Els y Ele) al valor básico del ejemplar. Que aplicado a nuestro caso sería:

Tabla D. Parámetros aplicados para estimación del valor final

Especie	Ejemplares	Vb	Els	Ele	Vf
Pinus Halepensis (Pino carrasco)	7	1.275 €	0,75	0,10	1.052 €
Schinus molle (falso pimentero)	2	305 €	0,75	0,10	252 €
Ceratonía siliqua (algarrobo)	1	525 €	0,75	0,10	434 €
Parkinsonia aculeata (Palo verde)	1	564 €	0,75	0,10	465 €
Cupresusu sempervirens (Ciprés común)	1	467 €	0,75	0,10	386 €
Salix babilónica (Sauce llorón)	1	178 €	0,75	0,10	147 €

Liquidación propuesta

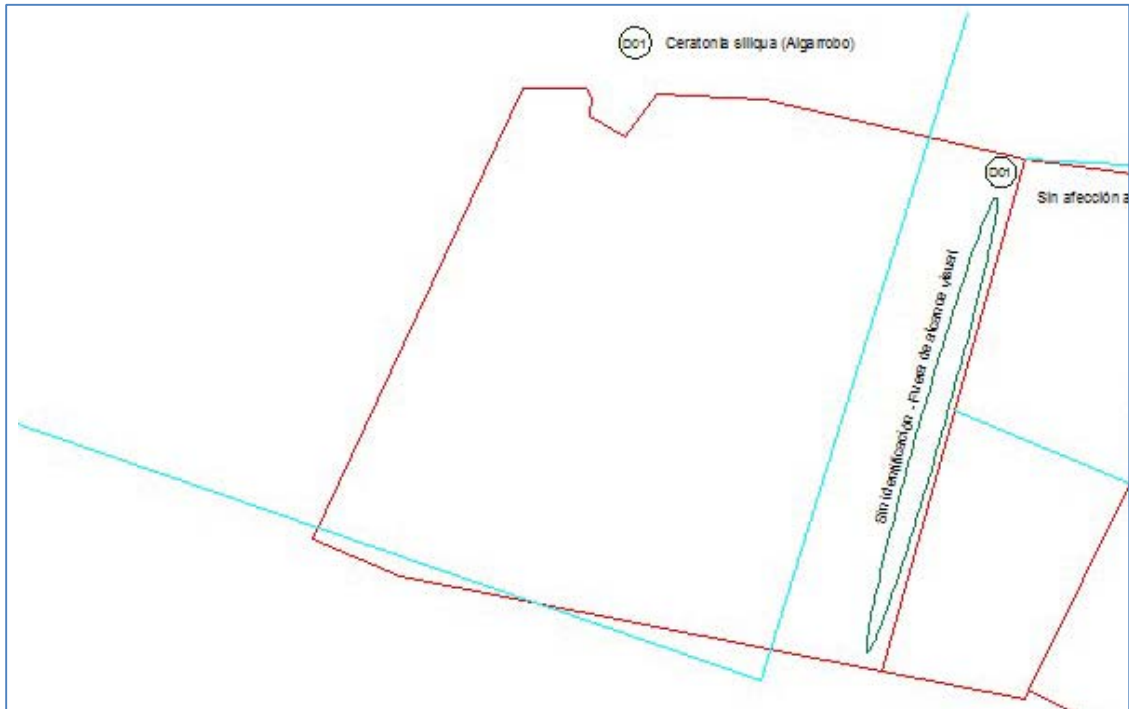
En base a las valoraciones del arbolado existente en la finca nº26 y conforme a la justificación anteriormente indicada, se propone la siguiente liquidación indemnizatoria en concepto de afección a arbolado ornamental afectado.

Tabla J. Propuesta de liquidación

Especie	Cantidad	PVP estimado	Indemnización
Pinus Halepensis (Pino carrasco)	7	1.052 €	7.364 €
Schinus molle (falso pimentero)	2	252 €	504 €
Ceratonía siliqua (algarrobo)	1	434 €	434 €
Parkinsonia aculeata (Palo verde)	1	465 €	465 €
Cupresusu sempervirens (Ciprés común)	1	386 €	368 €
Salix babilónica (Sauce llorón)	1	147 €	147 €
		Total =	9.282 €

Finca original nº36

Esquema de afección



Identificación de arbolado

En base a observaciones desde el exterior de la finca y con el apoyo de alguna fotografía aérea, se aprecia que se verán afectados diversos ejemplares de gran porte de coníferas y frondosas (pinos, cipreses, etc.); pero al no haber sido posible el acceder al interior de la finca, se desconoce la especie concreta, el número de ejemplares afectados, ni el calibre o edad.

Es por ello que se estima una valoración a tanto alzado del valor del arbolado ornamental en función de las fotografías aéreas disponibles, asemejando por extensión de superficie arbolada existente al 100% de la finca inicial nº 19, con la inclusión de los 9 ejemplares de Schinus Molle que flanquean la parte exterior del perímetro cercado. Tomando un valor equivalente del valor de indemnización para esta finca nº36.

Calificación del arbolado

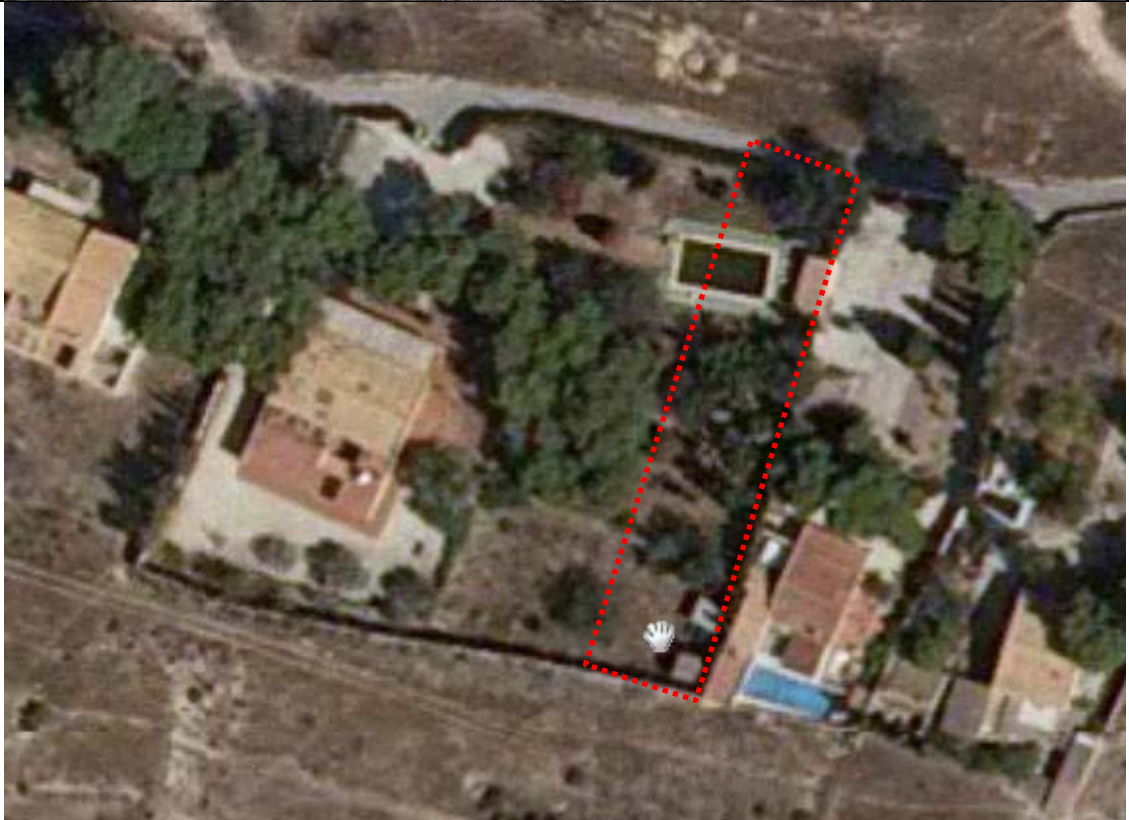
Por el porte de la gran mayoría de los ejemplares afectados, no se considera que puedan ser sustituidos por otros procedentes de vivero, por lo cual se califican todos ellos como árboles **No sustituibles**.

Liquidación propuesta

En base a las valoraciones del arbolado existente en la finca nº19 y conforme a la justificación anteriormente indicada, se propone la siguiente liquidación indemnizatoria en concepto de estimación de afección al arbolado ornamental afectado por importe aproximado de:

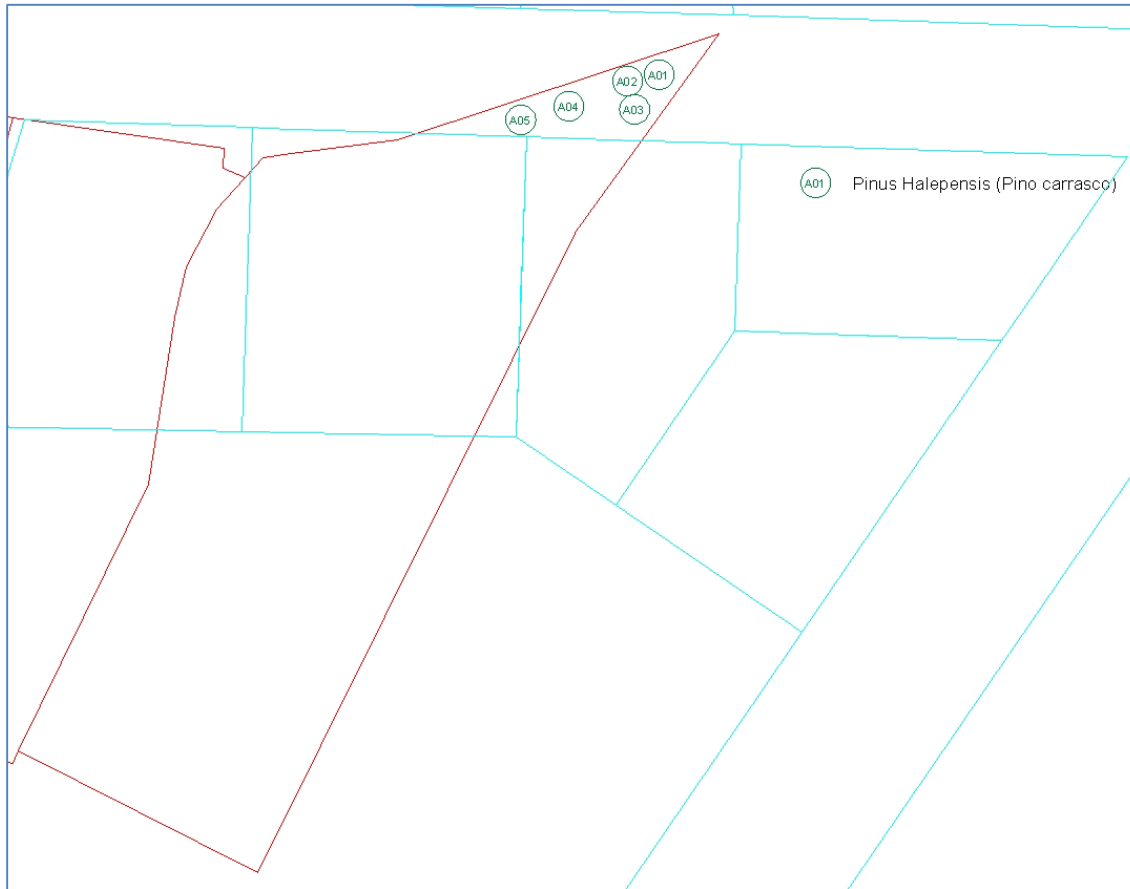
Tabla A. Propuesta de liquidación

Total =	24.000 €
---------	----------



Finca original nº38

Esquema de afección



Identificación de arbolado

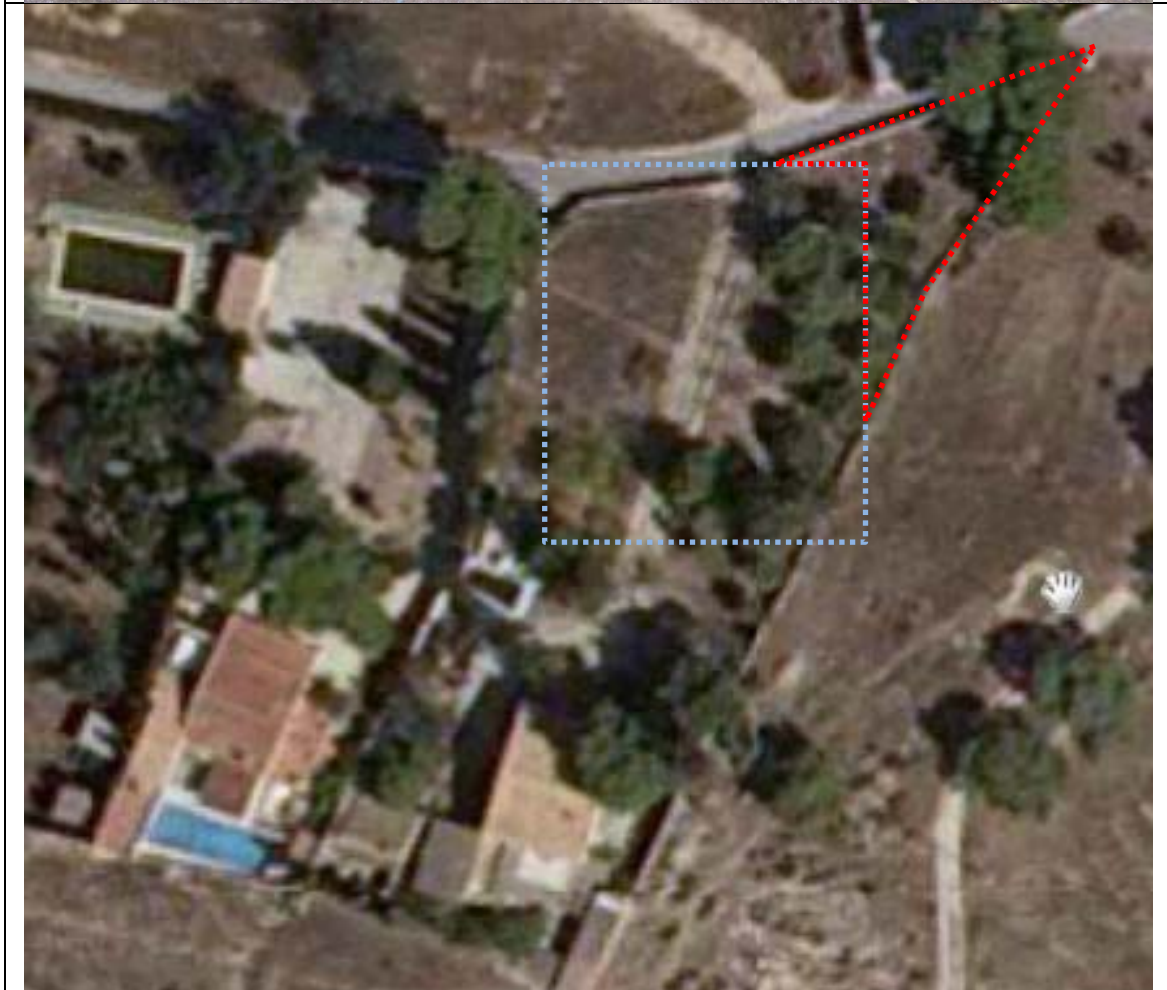
Parte de la finca en revisión se encuentra delimitada por un vallado de simple torsión que ofrece una visión parcial de las especies plantadas, mientras que otras quedan ocultas tras las estructuras de edificación presentes. A criterio del inspector, la cantidad y variedad de arbolado ornamental que quedará afectado por las alineaciones de viarios y/u otras parcelas son los siguientes:

- 5 ud Pinus Halepensis (Pino Carrasco).

Encontrándose los ejemplares referidos tras el límite de una propiedad privada y no habiendo podido acceder al interior se ha estimado el perímetro medio de los ejemplares en una magnitud de 80 cm para los pinos carrasco.

Calificación del arbolado

Por el porte de la gran mayoría de los ejemplares afectados, no se considera que puedan ser sustituidos por otros procedentes de vivero, por lo cual se califican todos ellos como árboles **No sustituibles**.



Valor básico de la especie (Fronzosas y Coníferas)

En base a las mediciones y observaciones realizadas sobre el terreno se considera de aplicación los siguientes coeficientes:

- “ ω ” coeficiente representativo del valor medio de una especie según los listados actualizados de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos (AEPJP) en su página web. Solamente cuando el coeficiente para una especie no aparezca en el listado, y haciendo mención expresa a tal circunstancia, se podrá utilizar la media del mayor número posible de los precios de ejemplares de tamaño 10/12 de viveros de la zona.
- “ μ ” coeficiente corrector que caracteriza edafológicamente la estación donde crece el árbol.
- “ γ ” coeficiente representativo de la incremento de apreciación del ejemplar por su calibre actual en relación al valor tipo del calibre tamaño estándar 10/12 habituales en los viveros.

Tabla A. Parámetros aplicados para estimación del valor básico

Perímetro	Especie	ω	μ	γ	Vb
80 cm	Pinus halepensis	59,36	1,00	42,892	2.546 €

Coeficientes correctores del valor básico

El valor básico de los ejemplares en discusión, debe ser ponderado en función de unos coeficientes correctores *intrínsecos* que califican el estado fitosanitario de los ejemplares, y de otros correctores *extrínsecos* que cualifican el valor funcional, paisajístico, histórico o cultural del ejemplar; para finalmente obtener un Valor Final del ejemplar en estudio.

Factor de corrección por su estado sanitario (Els)

En base a la inspección realizada a la parcela se observa un estado aceptable de la plantación arbórea de los arboles (Pinus halepensis). Motivo por el cual se estima unos coeficientes Els:

- De 0,65 para todos los casos.

Factor de corrección por valores externos adicionales (Ele)

De la inspección realizada sólo se aprecia en el arbolado en cuestión un valor adicional en la preservación parcial de la intimidad de la parcela residencial y algo de valor medioambiental por el porte de varios de los ejemplares. Motivo por el cual se estima un coeficiente Ele:

- De 0,10 para todo el conjunto de especies consideradas

Valor final de ejemplares insustituibles (Vf)

El valor indemnizatorio para cada ejemplar será el resultado de la aplicación de los coeficientes correctores (Els y Ele) al valor básico del ejemplar. Que aplicado a nuestro caso sería:

Tabla B. Parámetros aplicados para estimación del valor final

Especie	Ejemplares	Vb	Els	Ele	Vf
Pinus halepensis	5	2.546	0,65	0,10	1.820 €

Liquidación propuesta

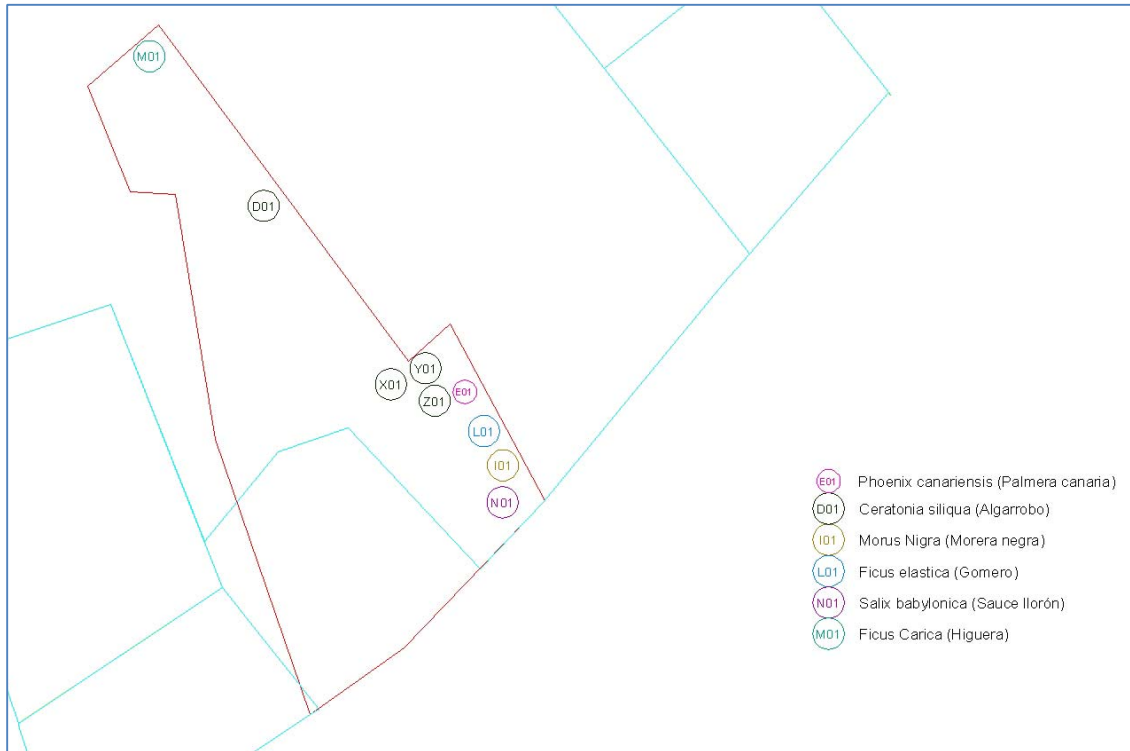
En base a las valoraciones del arbolado existente en la finca nº38 y conforme a la justificación anteriormente indicada, se propone la siguiente liquidación indemnizatoria en concepto de afección a arbolado ornamental afectado.

Tabla C. Propuesta de liquidación

Especie	Cantidad	PVP estimado	Indemnización
Pinus halepensis	5	1.820 €	9.100 €
		Total =	9.100 €

Finca original nº58

Esquema de afección



Identificación de arbolado

La parcela en estudio se encuentra delimitada valla metálica, sobre la que sobresale numeroso arbolado de gran porte, algunos de ellos con cierta frondosidad que ocultan o dificultan la visual hacia las especies del interior. Dado que no ha sido posible acceder al interior se presenta la presente estimación de arbolado de mayor porte identificado junto a cerramiento de parcela u observado en el interior de la misma y se cuantifican otros 3 ejemplares no identificados a efectos de valoración aproximada mediante sustitución por otra especie habitual.

A criterio del inspector, la cantidad y variedad de arbolado ornamental que quedará afectado por las alineaciones de viarios y/u otras parcelas son los siguientes:

- 1 ud Salix Babilónica (Sauce llorón) <40 cm perímetro>.
- 1 ud Morus nigra (Morera negra) <40 cm perímetro>.
- 1 ud Ficus elástica (Gomero) <70 cm perímetro>.
- 1 ud Phoenix canariensis (Palmera canaria) <7 m de altura>
- 1 ud Ceratonia siliqua (Algarrobo) <100 cm perímetro>
- 1 ud Ficus carica (Higuera) <100 cm perímetro>
- 3 ud árboles no identificados (cuantificados como pinos halepensis para valoración) <50cm cm perímetro>

Calificación del arbolado

Por el porte de la gran mayoría de los ejemplares afectados, no se considera que puedan ser sustituidos por otros procedentes de vivero en igualdad de porte, por lo cual se califican todos ellos como árboles ***No sustituibles***.



Valor básico de la especie (Fronosas y Coníferas)

En base a las mediciones y observaciones realizadas sobre el terreno se considera de aplicación los siguientes coeficientes:

- “ ω ” coeficiente representativo del valor medio de una especie según los listados actualizados de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos (AEPJP) en su página web. Solamente cuando el coeficiente para una especie no aparezca en el listado, y haciendo mención expresa a tal circunstancia, se podrá utilizar la media del mayor número posible de los precios de ejemplares de tamaño 10/12 de viveros de la zona.
- “ μ ” coeficiente corrector que caracteriza edafológicamente la estación donde crece el árbol.
- “ γ ” coeficiente representativo de la incremento de apreciación del ejemplar por su calibre actual en relación al valor tipo del calibre tamaño estándar 10/12 habituales en los viveros.

Tabla A. Parámetros aplicados para estimación del valor básico

Perímetro	Especie	ω	μ	γ	Vb
40 cm	Salix babilónica (Sauce llorón)	14,61	1,00	12,168	178 €
40 cm	Morus nigra (Morera negra)	35,28*	1,00	12,168	430 €
70 cm	Ficus elástica (Gomero)	80**	1,00	33,441	2.675 €
100 cm	Ceratonía siliqua (Algarrobo)	35***	1,00	65,334	2.287€
100 cm	Ficus cárica	25,65	1,00	65,334	1.676 €
50 cm	Pinus Halepensis (Pino carrasco)	59,36	1,00	18,079	1.073 €

Las especies marcadas con asterisco [*] no están recogidas en el listado de la AEPJP, por lo que su valor de referencia “ ω ” se ha estimado en función de precios de viveros consultados según justificación adjunta:

Tabla B. Parámetro ω en función de tarifas de mercado

Perímetro	Especie	ω estimado
10/12	Morus nigra** (Morera negra) (Web Comunicación Vegetal)	35,28 €
16/18 →(10/12)	Ficus elástica** (Gomero) (Web Comunicación Vegetal)	120,75 € → 80€
10/12	Ceratonía siliqua*** (Algarrobo) (Web Comunicación Vegetal)	35,00

Coeficientes correctores del valor básico

El valor básico de los ejemplares en discusión, debe ser ponderado en función de unos coeficientes correctores *intrínsecos* que califican el estado fitosanitario de los ejemplares, y de otros correctores *extrínsecos* que cualifican el valor funcional, paisajístico, histórico o cultural del ejemplar; para finalmente obtener un Valor Final del ejemplar en estudio.

Factor de corrección por su estado sanitario (EIs)

En base a la inspección realizada exteriormente a la parcela se observa un estado entre aceptable y bueno de la plantación arbórea. Motivo por el cual se estima unos coeficientes EIs:

- De 0,75 para todos los casos.

Factor de corrección por valores externos adicionales (Ele)

De la inspección realizada, dado el escaso porte y reducida densidad de plantación, sólo se aprecia en el arbolado en cuestión, un valor medioambiental y ornamental para la edificación de la parcela. Motivo por el cual se estima un coeficiente Ele:

- De 0,10 para todo el conjunto de especies consideradas

Valor final de ejemplares insustituibles (Vf)

El valor indemnizatorio para cada ejemplar será el resultado de la aplicación de los coeficientes correctores (Els y Ele) al valor básico del ejemplar. Que aplicado a nuestro caso sería:

Tabla D. Parámetros aplicados para estimación del valor final

Especie	Ejemplares	Vb	Els	Ele	Vf
Salix babilónica (Sauce llorón)	1	178 €	0,75	0,10	147 €
Morus nigra (Morera negra)	1	430 €	0,75	0,10	355 €
Ficus elástica (Gomero)	1	2.675 €	0,75	0,10	2.207 €
Ceratonía siliqua (Algarrobo)	1	2.287€	0,75	0,10	1.887 €
Ficus cárica	1	1.676 €	0,75	0,10	1.383 €
Pinus Halepensis (Pino carrasco)	3	1.073 €	0,75	0,10	885 €

Valoración del ejemplar de palmera

En el interior de la parcela afectada existe una palmera Phoenix Canariensis que puede resultará afectada.

Valor básico de la especie tipo Palmera

El valor básico de las palmeras y similares se obtiene de un valor característico [Vc] inicial de la especie (publicado por la AEPJP) al que se le aplica un factor de corrección relacionado con la edad del ejemplar (en función de la altura del ejemplar y la constante de crecimiento de dicha especie). Según esto, para un ejemplar de Phoenix canariensis los parámetros iniciales a considerar serían:

- “Vc” valor característico inicial de la especie para el mínimo tamaño comercial (habitualmente posible).
- “k” coeficiente representativo del factor de crecimiento

Tabla E. Parámetros aplicados para estimación del valor básico de palmeras

Altura del tronco	Especie	Vc	k	Vb
700 cm	Phoenix canariensis	2,429	18	3674 €

Coefficientes correctores del valor básico

Al igual que con el resto de especies arbóreas, el valor básico se corrige en función de coeficientes correctores intrínsecos y extrínsecos.

Valor final de ejemplares no sustituibles (Vf)

El valor indemnizatorio para cada ejemplar será el resultado de la aplicación de los coeficientes correctores (Els y Ele) al valor básico del ejemplar.

En este caso, se considera de aplicación los coeficientes utilizados para las coníferas y frondosas que se consideraban un buen valor del coeficiente del estado sanitario, y unos valores funcionales básicamente estéticos, por lo que se considera adecuado aplicar los siguientes coeficientes correctores:

Tabla F. Parámetros aplicados para estimación del valor final

Especie	Ejemplares	Vb	Els	Ele	Vf
Phoenix canariensis	1	3.674	0,75	0,10	3.032 €

Liquidación propuesta

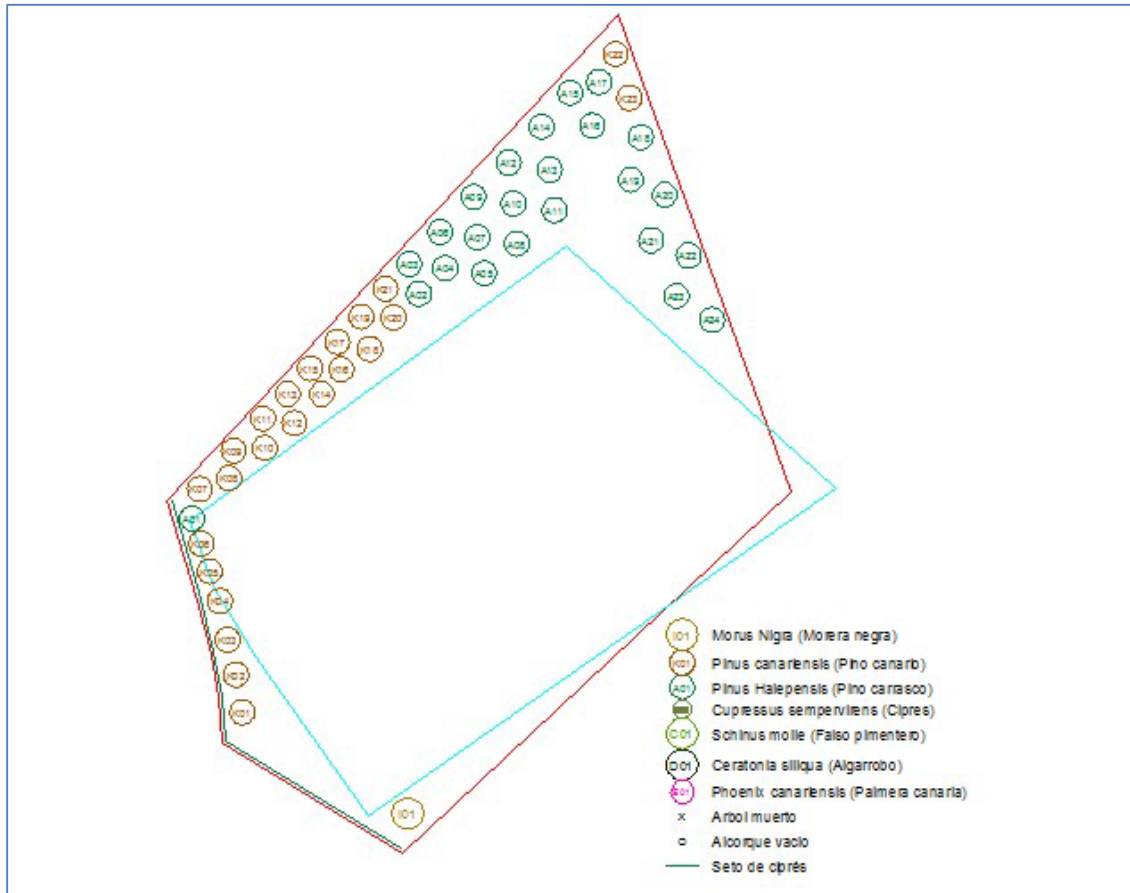
En base a las valoraciones del arbolado existente en la finca nº28 y conforme a la justificación anteriormente indicada, se propone la siguiente liquidación indemnizatoria en concepto de afección a arbolado ornamental afectado.

Tabla J. Propuesta de liquidación

Especie	Cantidad	PVP estimado	Indemnización
Salix babilónica (Sauce llorón)	1	147 €	147 €
Morus nigra (Morera negra)	1	355 €	355 €
Ficus elástica (Gomero)	1	2.207 €	2.207 €
Ceratonía siliqua (Algarrobo)	1	1.887 €	1.887 €
Ficus cárica	1	1.383 €	1.383 €
Pinus Halepensis (Pino carrasco)	3	885 €	2.655 €
Phoenix canariensis	1	3.032 €	3.032 €
		Total =	11.666 €

Finca original nº65

Esquema de afección



Identificación de arbolado

La parcela en estudio se encuentra delimitada con un muro de cierta altura, sobre la que sobresale numeroso arbolado de gran porte, algunos de ellos con frondosidad y densidad de plantación elevada que ocultan o dificultan la visual hacia las especies del interior. Dado que no ha sido posible acceder al interior se presenta la presente estimación de arbolado de mayor porte identificado junto a cerramiento de parcela u observado en el interior de la misma.

A criterio del inspector, la cantidad y variedad de arbolado ornamental que quedará afectado por las alineaciones de viarios y/u otras parcelas son los siguientes:

- 24 ud Pinus Halepensis (Pino carrasco).
- 21 ud Pinus canariensis (Pino canario).
- 1 ud Morus nigra (Morera negra)

Tabla A. Características geométricas medias estimadas los ejemplares

Nº	Especie	Ud	Per. Med.
1	Pinus Halepensis (Pino carrasco)	24	70
2	Pinus canariensis (Pino canario).	21	60
3	Morus nigra (Morera negra)	1	50

Calificación del arbolado

Por el porte de la gran mayoría de los ejemplares afectados, no se considera que puedan ser sustituidos por otros procedentes de vivero en igualdad de porte, por lo cual se califican todos ellos como árboles ***No sustituibles***.



Valor básico de la especie (Fronosas y Coníferas)

En base a las mediciones y observaciones realizadas sobre el terreno se considera de aplicación los siguientes coeficientes:

- “ ω ” coeficiente representativo del valor medio de una especie según los listados actualizados de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos (AEPJP) en su página web. Solamente cuando el coeficiente para una especie no aparezca en el listado, y haciendo mención expresa a tal circunstancia, se podrá utilizar la media del mayor número posible de los precios de ejemplares de tamaño 10/12 de viveros de la zona.
- “ μ ” coeficiente corrector que caracteriza edafológicamente la estación donde crece el árbol.
- “ γ ” coeficiente representativo de la incremento de apreciación del ejemplar por su calibre actual en relación al valor tipo del calibre tamaño estándar 10/12 habituales en los viveros.

Tabla B. Parámetros aplicados para estimación del valor básico

Perímetro	Especie	ω	μ	γ	Vb
70 cm	Pinus Halepensis (Pino carrasco)	59,36	1,00	33,44	1.985 €
60 cm	Pinus canariensis (Pino canario).	20,00*	1,00	25,17	503 €
50 cm	Morus nigra (Morera negra)	35,28**	1,00	18,08	637 €

Las especies marcadas con asterisco [*] no están recogidas en el listado de la AEPJP, por lo que su valor de referencia “ ω ” se ha estimado en función de precios de viveros consultados según justificación adjunta:

Tabla C. Parámetro ω en función de tarifas de mercado

Perímetro	Especie	ω estimado
Alt 2.50 m	Pinus canariensis *(Pino canario) (Web Comunicación Vegetal).	20 €
10/12	Morus nigra** (Morera negra) (Web Comunicación Vegetal)	35,28 €

Coeficientes correctores del valor básico

El valor básico de los ejemplares en discusión, debe ser ponderado en función de unos coeficientes correctores ***intrínsecos*** que califican el estado fitosanitario de los ejemplares, y de otros correctores ***extrínsecos*** que cualifican el valor funcional, paisajístico, histórico o cultural del ejemplar; para finalmente obtener un Valor Final del ejemplar en estudio.

Factor de corrección por su estado sanitario (Els)

En base a la inspección realizada exteriormente a la parcela se observa un estado entre aceptable y bueno de la plantación arbórea. Motivo por el cual se estima unos coeficientes Els:

- De 0,75 para todos los casos.

Factor de corrección por valores externos adicionales (Ele)

De la inspección realizada, dado el escaso porte y reducida densidad de plantación, sólo se aprecia en el arbolado en cuestión, un valor medioambiental y ornamental para la edificación de la parcela y un efecto de apantallamiento visual y acústico. Motivo por el cual se estima un coeficiente Ele:

- De 0,15 para todo el conjunto de especies consideradas

Valor final de ejemplares insustituibles (Vf)

El valor indemnizatorio para cada ejemplar será el resultado de la aplicación de los coeficientes correctores (Els y Ele) al valor básico del ejemplar. Que aplicado a nuestro caso sería:

Tabla D. Parámetros aplicados para estimación del valor final

Especie	Ejemplares	Vb	Els	Ele	Vf
Pinus Halepensis (Pino carrasco)	24	1.985 €	0,75	0,15	1.712 €
Pinus canariensis (Pino canario).	21	503 €	0,75	0,15	434 €
Morus nigra (Morera negra)	1	637 €	0,75	0,15	549 €

Liquidación propuesta

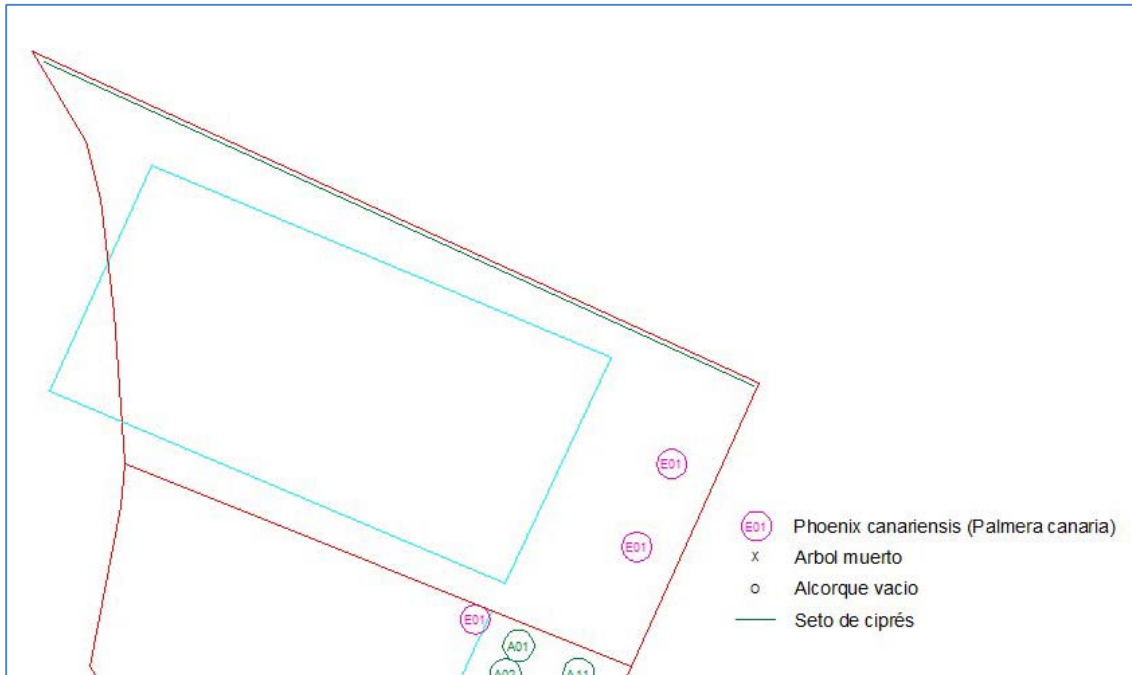
En base a las valoraciones del arbolado existente en la finca nº26 y conforme a la justificación anteriormente indicada, se propone la siguiente liquidación indemnizatoria en concepto de afección a arbolado ornamental afectado.

Tabla J. Propuesta de liquidación

Especie	Cantidad	PVP estimado	Indemnización
Pinus Halepensis (Pino carrasco)	24	1.712 €	41.088 €
Pinus canariensis (Pino canario).	21	434 €	9.114 €
Morus nigra (Morera negra)	1	549 €	549 €
		Total =	50.751 €

Finca original nº72

Esquema de afección



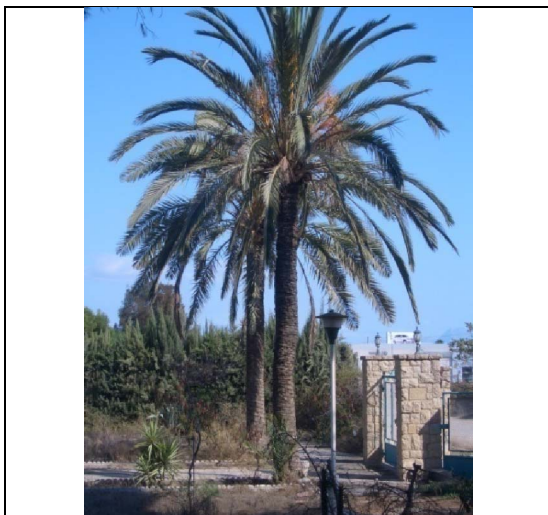
Identificación de arbolado

A criterio del inspector, la cantidad y variedad de arbolado ornamental que quedará afectado por las alineaciones de viarios y/u otras parcelas son los siguientes:

- 2 ud Phoenix Canariensis (Palmera) de 5 m de altura.
- 1 tramo lateral de seto de cipreses de unos 25 m de longitud.

Calificación del arbolado

Por el porte de las 2 palmeras Phoenix Canariensis, no se considera que puedan ser sustituidos por otros procedentes de vivero, por lo cual se califican todos ellos como ejemplares **No sustituibles**.



Valoración de los ejemplares de palmera

En el interior de la parcela afectada existe una palmera Phoenix Canariensis que puede resultar afectada por la alineación exterior del viario.

Valor básico de la especie tipo Palmera

El valor básico de las palmeras y similares se obtiene de un valor característico [Vc] inicial de la especie (publicado por la AEPJP) al que se le aplica un factor de corrección relacionado con la edad del ejemplar (en función de la altura del ejemplar y la constante de crecimiento de dicha especie). Según esto, para un ejemplar de Phoenix canariensis los parámetros iniciales a considerar serían:

- “Vc” valor característico inicial de la especie para el mínimo tamaño comercial (habitualmente posible).
- “k” coeficiente representativo del factor de crecimiento

Tabla A. Parámetros aplicados para estimación del valor básico de palmeras

Altura del tronco	Especie	Vc	k	Vb
500 cm	Phoenix canariensis	2,429	18	1875 €

Coeficientes correctores del valor básico

Al igual que con el resto de especies arbóreas, el valor básico se corrige en función de coeficientes correctores intrínsecos y extrínsecos.

Valor final de ejemplares no sustituibles (Vf)

El valor indemnizatorio para cada ejemplar será el resultado de la aplicación de los coeficientes correctores (Els y Ele) al valor básico del ejemplar.

En este caso, se considera que se encuentran en buen estado de conservación por lo que se considera un alto valor del coeficiente del estado sanitario, y unos valores funcionales básicamente estéticos, por lo que se considera adecuado aplicar los siguientes coeficientes correctores:

Tabla B. Parámetros aplicados para estimación del valor final

Especie	Ejemplares	Vb	Els	Ele	Vf
Phoenix canariensis	2	1875	1,00	0,10	2.063 €

Valoración de reposición del seto de cipreses

Independientemente de la fórmula de valoración de “arbustos y otros vegetales similares” contenida en la Norma Granada, en la que se valora los costes de suministro, transporte, plantación y mantenimiento de los ejemplares en fase de crecimiento durante el tiempo necesario para volver a adquirir el porte de la plantación original. Dado que en el mercado

existe multitud de oferta de planta de ciprés de altura equivalente para reponer un seto de cerramiento; finalmente optamos por valorar dicha afección como especies sustituibles.

En nuestro caso aplicamos

Tabla C. Tarifas de mercado

Altura	Especie	PVP estimado
250-300 cm	Cupressus sempervirens* (Web Comunicación Vegetal) Cont. 25L	21 €/ud

Entendiendo que para la formación de un seto suficientemente opaco sería suficiente una densidad de plantación de 3 pies/ml, y que el coste de plantación y mantenimiento inicial hasta arraigo y crecimiento volumétrico para apantallamiento visual durante 1 año supondría un 25% del coste de compra, obtenemos una valoración de:

Tabla D. Valoración de seto de cipreses

Altura	Longitud	Densidad	Nº ejemplares	PVP estimado	Coste
250-300 cm	25 m	3 ud/ ml	75 ud	21 €/ud	1.575 €

Incremento por implantación y mantenimiento → 25%.

$$Vf = 1.575 \text{ €} \times 1,25 = 1.968 \text{ €}$$

Valoración de otras especies existentes

En la finca existen otras especies de menor entidad que procedemos a valorar

Especie	Cantidad	PVP estimado	Indemnización
Ud. Laurel pequeño	1	75 €	75 €
Ud. Nerium oleander (Adelfa)	2	34 €	68 €
Ud. Hibiscus	4	68 €	272 €
Diversas plantas menores en parterre	1	170 €	170 €
		Total =	585 €

Liquidación propuesta

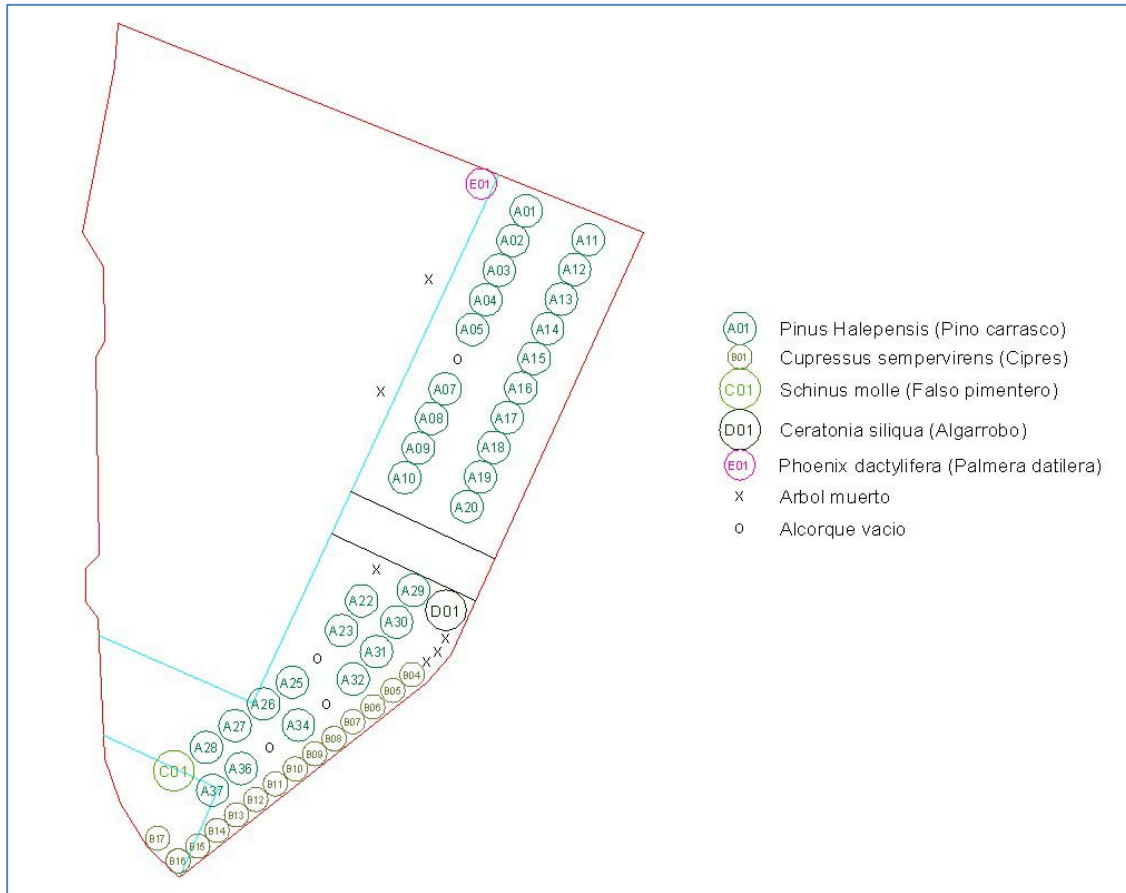
En base a las valoraciones del arbolado existente en la finca nº72 y conforme a la justificación anteriormente indicada, se propone la siguiente liquidación indemnizatoria en concepto de afección a arbolado ornamental afectado.

Tabla C. Propuesta de liquidación

Especie	Cantidad	PVP estimado	Indemnización
Seto de cipreses	1 seto 25 mts	1.968 €	1.968 €
Phoenix Canariensis	2	2.063 €	4.126 €
Ud. Laurel pequeño	1	75 €	75 €
Ud. Nerium oleander (Adelfa)	2	34 €	68 €
Ud. Hibiscus	4	68 €	272 €
Diversas plantas menores en parterre	1	170 €	170 €
		Total =	6.679 €

Finca original nº73

Esquema de afección



Identificación de arbolado

A criterio del inspector, la cantidad y variedad de arbolado ornamental que quedará afectado por las alineaciones de viarios y/u otras parcelas son los siguientes:

- 32 ud Pinus Halepensis (Pino Carrasco) contrariamente al criterio indicado por la alegación del afectado que consideraba Pinus Pinea (Pino Piñonero), conforme justificamos en la aclaración I.
- 1 ud Schimus Molle (Falso Pimentero)
- 1 ud Ceratonia Siliqua (Algarrobo)
- 14 ud Cupressus Sempervirens (Ciprés) de los que tan sólo 10 estarían en estado indemnizable.
- 1 ud Phoenix Canariensis (Palmera)
- No se localiza ningún otro árbol vivo que pueda identificarse como 1 ud de Morus Alba (Morera) que se indica en la alegación del propietario.

Tabla A. Características geométricas de los Pinus halepensis

Nº	Perímetro	Nº	Perímetro	Nº	Perímetro	Nº	Perímetro
1	116	11	148	21	144-Roto	31	84
2	172	12	150	22	80	32	122
3	88	13	67	23	117	33	0
4	84	14	99	24	0	34	100
5	120	15	99	25	80	35	0
6	0	16	125	26	94	36	66
7	67	17	68	27	66	37	104
8	88	18	58	28	86		
9	150	19	57	29	110	Ud =	32
10	75	20	155	30	125	Media =	102

Tabla B. Características geométricas de los Cupressus sempervirens

Nº	Perímetro	Nº	Perímetro
1	0	11	13
2	0	12	22
3	0	13	45
4	32	14	24
5	31	15	32
6	37	16	109
7	32	17	20
8	26		
9	16	Ud =	14
10	48	Media =	35

Tabla C. Características geométricas de los otros ejemplares

Nº	Especie	Ud	Per. Med.
1	Schinus molle (falso pimentero)	1	92
2	Ceratonia siliqua (algarrobo)	2	78

Calificación del arbolado

Por el porte de la gran mayoría de los ejemplares afectados, no se considera que puedan ser sustituidos por otros procedentes de vivero, por lo cual se califican todos ellos como árboles **No sustituibles**; con excepción de la palmera Phoenix Canariensis, que es de tamaño pequeño y está disponible en similar porte en multitud de viveros de la zona.

Valor básico de la especie (Fronosas y Coníferas)

En base a las mediciones y observaciones realizadas sobre el terreno se considera de aplicación los siguientes coeficientes:

- “ ω ” coeficiente representativo del valor medio de una especie según los listados actualizados de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos (AEPJP) en su

página web. Solamente cuando el coeficiente para una especie no aparezca en el listado, y haciendo mención expresa a tal circunstancia, se podrá utilizar la media del mayor número posible de los precios de ejemplares de tamaño 10/12 de viveros de la zona.

- “ μ ” coeficiente corrector que caracteriza edafológicamente la estación donde crece el árbol.
- “ γ ” coeficiente representativo de la incremento de apreciación del ejemplar por su calibre actual en relación al valor tipo del calibre tamaño estándar 10/12 habituales en los viveros.

Tabla D. Parámetros aplicados para estimación del valor básico

Perímetro	Especie	ω	μ	γ	Vb
102 cm	Pinus halepensis	59,36	1,00	67,19	3.988 €
35 cm	Cupressus sempervirens	84,80	1,00	9,655	819 €
92 cm	Schinus molle*	25,00*	1,00	55,791	1.395 €
78 cm	Ceratonía siliqua**	35,00**	1,00	40,907	1.432 €

Las especies marcadas con asterisco [*] no están recogidas en el listado de la AEPJP, por lo que su valor de referencia “ ω ” se ha estimado en función de precios de viveros consultados según justificación adjunta:

Tabla E. Parámetro ω en función de tarifas de mercado

Perímetro	Especie	ω estimado
10/12	Schinus molle* (Web Comunicación Vegetal)	25 €
10/12	Ceratonía siliqua** (Web Comunicación Vegetal)	35 €

Coeficientes correctores del valor básico

El valor básico de los ejemplares en discusión, debe ser ponderado en función de unos coeficientes correctores *intrínsecos* que califican el estado fitosanitario de los ejemplares, y de otros correctores *extrínsecos* que cualifican el valor funcional, paisajístico, histórico o cultural del ejemplar; para finalmente obtener un Valor Final del ejemplar en estudio.

Factor de corrección por su estado sanitario (Els)

En base a la inspección realizada a la parcela se observa un excesivo agolpamiento de la plantación arbórea de tan alto porte, su prolongado estado de abandono y su estrés hídrico, lo que, entre otras causas, ha provocado pérdida de follaje y descompensaciones de crecimiento de los árboles (Pinus halepensis y Schinus molle). En el caso de los ejemplares de Cupressus sempervirens y Ceratonía siluqua, su estado es todavía más deficiente. Motivo por el cual se estima unos coeficientes Els:

- De 0,46 para el caso de los Pinus halepensis y Schinus molle.
- De 0,25 para el caso de Ceratonía siliqua y Cupressus sempervirens

Factor de corrección por valores externos adicionales (Ele)

De la inspección realizada sólo se aprecia en el arbolado en cuestión un valor adicional en la preservación parcial de la intimidad de la parcela residencial, un apantallamiento acústico de

las emisiones de la carretera de Valencia y algo de valor medioambiental por el porte de varios de los ejemplares. Motivo por el cual se estima un coeficiente Ele:

- De 0,15 para todo el conjunto de especies consideradas

Valor final de ejemplares insustituibles (Vf)

El valor indemnizatorio para cada ejemplar será el resultado de la aplicación de los coeficientes correctores (Els y Ele) al valor básico del ejemplar. Que aplicado a nuestro caso sería:

Tabla F. Parámetros aplicados para estimación del valor final

Especie	Ejemplares	Vb	Els	Ele	Vf
Pinus halepensis	32	3.988	0,46	0,15	2.110 €
Cupressus sempervirens	10	819	0,25	0,15	236 €
Schinus molle	1	1.395	0,46	0,15	738 €
Ceratonia siliqua	1	1.432	0,25	0,15	412 €

Valoración del ejemplar sustituible

En el interior de la parcela afectada existe una palmera Phoenix Canariensis que puede resultar afectada por la alineación exterior del viario.

Valor básico de la especie tipo Palmera

El valor básico de las palmeras y similares se obtiene de un valor característico [Vc] inicial de la especie (publicado por la AEPJP) al que se le aplica un factor de corrección relacionado con la edad del ejemplar (en función de la altura del ejemplar y la constante de crecimiento de dicha especie). Según esto, para un ejemplar de Phoenix canariensis los parámetros iniciales a considerar serían:

- “Vc” valor característico inicial de la especie para el mínimo tamaño comercial (habitualmente posible).
- “k” coeficiente representativo del factor de crecimiento

Tabla G. Parámetros aplicados para estimación del valor básico de palmeras

Altura del tronco	Especie	Vc	k	Vb
160 cm	Phoenix canariensis	2,429	18	192 €

Coefficientes correctores del valor básico

Al igual que con el resto de especies arbóreas, el valor básico se corrige en función de coeficientes correctores intrínsecos y extrínsecos.

Valor final de ejemplares sustituibles (Vf)

El valor indemnizatorio para cada ejemplar será el resultado de la aplicación de los coeficientes correctores (Els y Ele) al valor básico del ejemplar.

En este caso, se considera que son de aplicación la mayor parte de las observaciones realizadas sobre el estado sanitario y los valores funcionales de las especies arbóreas frondosas y coníferas de la parcela, se considera adecuado aplicar los mismos coeficientes correctores:

Tabla H. Parámetros aplicados para estimación del valor final

Especie	Ejemplares	Vb	Els	Ele	Vf
Phoenix canariensis	1	192	0,46	0,15	102 €

Sin embargo, el resultado obtenido es excesivamente bajo en comparación con precios de venta de vivero para el caso de venta al pormenor de ejemplares de Phoenix Canariensis de 1,50 a 1,75 m de altura, similares al ejemplar afectado.

Tabla I. Tarifas de mercado

Altura	Especie	PVP estimado
1,50 – 1,75	Phoenix Canariensis en contenedor* (Web Comunicación Vegetal)	1.050 €

Motivo por el cual se propone la corrección del Valor final del ejemplar de Phoenix Canariensis a la cantidad de 1.050 €.

Liquidación propuesta



En base a las valoraciones del arbolado existente en la finca nº73 y conforme a la justificación anteriormente indicada, se propone la siguiente liquidación indemnizatoria en concepto de afección a arbolado ornamental afectado.

Tabla J. Propuesta de liquidación



Especie	Cantidad	PVP estimado	Indemnización
Pinus halepensis	32	2.110 €	67.520 €
Cupressus sempervirens	10	236 €	2.360 €
Schinus molle	1	738 €	738 €
Ceratonia siliqua	1	412 €	412 €
Phoenix Canariensis	1	1.050 €	1.050 €
		Total =	72.080 €

ACLARACIONES


Aclaración I – Pinus Halepensis

	<p>SI → Pinus Halepensis (carrasco): árbol de forma esférica. Con piñas son alargadas, de forma oblongocónica de 5 a 12 cm y sostenidas por un pedúnculo corto. Hojas de agujas finas de 6 a 15 cm de largo.</p>
	<p>NO → Pinus Pinea (piñonero): árbol que en agrupaciones presenta forma de parasol por perder sus ramas inferiores. Con piñas ovoides fuertemente pedunculadas. Hojas filiformes, rígidas de 8 a 20 cm de largo.</p>

Aclaración II – Schinus Molle

	
	<p>Existe 1 ud de Schinus Molle (falso pimentero), no mencionada en la alegación del propietario. Árbol de porte llorón, con hojas compuestas por 15-30 folíolos de forma elíptica. Frutos de forma esférica de 5-8 mm y color rojo intenso.</p>

Aclaración III – Phoenix canariensis

	<p>Existe 1 ud de Phoenix canariensis de 1.60 m de altura en regular estado.</p>
---	--



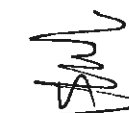
EXPEDIENTE DE REPARCELACION DEL SECTOR PE-APA/9 Vistahermosa (ALICANTE)

CONVENIO URBANIZADOR-PROPIETARIO


En Alicante, a 1 de abril de 2014

REUNIDOS

De una parte, D. MIGUEL CARRATALA FERRÁNDEZ , mayor de edad, con D.N.I. nº 21.447.126-V y domicilio a estos efectos en Avda. Doctor Jiménez Díaz, nº 19 Entlo. Box 3 Pta. 2, Centro Comercial Isla Corfú, C.P. 03005 Alicante.


 Y de otra, D. CARLOS CALATAYUD DEL VALLE, mayor de edad, con D.N.I. nº 85.303.024-A y con domicilio a estos efectos en Plaza del Ayuntamiento nº 9, Valencia. Y D. JORGE SANMARTÍN MONZÓ, mayor de edad, con D.N.I. nº 52.676.604-A y con domicilio a estos efectos en Rambla Méndez Núñez 42, alicante.

INTERVIENEN

 D. MIGUEL CARRATALA FERRÁNDEZ, en su calidad de representante de la mercantil **INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.** con C.I.F: B-53436085 y con domicilio a estos efectos en Avda. Alfonso X El Sabio, nº 38 Entlo., C.P. 03004 de Alicante.

D. CARLOS CALATAYUD DEL VALLE, en su calidad de representante de la mercantil **ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A. (Sociedad Unipersonal)**, con C.I.F A-28515088 y con domicilio a estos efectos en Calle Julián Camarillo nº 4, C.P. 28037 de Madrid.

D. JORGE SANMARTÍN MONZÓ, en su calidad de representante de la mercantil **ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A. (Sociedad Unipersonal)**, con C.I.F A-28515088 y con domicilio a estos efectos en Calle Julián Camarillo nº 4, C.P. 28037 de Madrid.

 Ambas partes se reconocen la capacidad suficiente con que comparecen y por vía de antecedentes

MANIFIESTAN

1.- Que la mercantil **INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.**, ostenta la condición jurídica de Agente Público Urbanizador (nombre con el que se la designará en lo sucesivo) del Sector PE-APA/9 Vistahermosa del Plan General de Alicante, en virtud del Acuerdo Plenario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante de fecha 29 de octubre de 2010 por el que se cede la condición de Agente Público Urbanizador que ostentaba la mercantil **BANCAJA HABITAT, S.L.** (antes **ACTURA, S.L.**).

2.- La entidad **ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.L.**, absorbió a la entidad **ANIDA INMUEBLES ESPAÑA Y PORTUGAL, S.L.**, en escritura otorgada ante el notario de Madrid Don Carlos Rives Gracia, de fecha 22 de noviembre de 2011, con el número 2.762 de su Protocolo.

3.- Que la mercantil ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A. -en adelante el Propietario-, es titular de las parcelas identificadas con las Fincas Iniciales 36, 37 y 38 del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector PE-APA/9 Vistahermosa del Plan General de Alicante, que se presentó en fecha 2 de diciembre de 2011 ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante para su tramitación, remitiéndose en cuanto a los datos de las parcelas a los que se hacen constar en el referido Proyecto. Pertenecen estas parcelas a ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.A. (sociedad unipersonal) mediante fusión por absorción, formalizada en escritura otorgada el 28 de diciembre de 2012 ante el notario de Madrid Don Antonio Pérez-Coca Crespo con el número 3.564 de su protocolo.

4.- Que ambas partes conocen los términos en los que se fundamenta el estatuto jurídico del Urbanizador ante el Ayuntamiento de Alicante, garante de la legalidad del procedimiento administrativo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, al cumplimiento de cuyos compromisos queda obligado el Urbanizador, a partir de la suscripción del Convenio con la Administración.

Las partes, en la condición en que comparecen, se reconocen capacidad suficiente para adoptar los compromisos derivados de las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- CONCRECIÓN DE LOS DERECHOS INICIALES Y RESULTANTES DEL PROPIETARIO EN EL SENO DEL EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR PE-APA/9 VISTAHERMOSA.

El Propietario, conocedor del Proyecto de Reparcelación en su redacción original y prestando su conformidad a la descripción, superficie y demás circunstancias que de sus **Fincas Iniciales 36, 37 y 38** en el mismo se contiene, manifiesta su voluntad en el sentido de colaborar con el Urbanizador en la ejecución del Sector PE-APA/9 Vistahermosa del Plan General de Alicante, prestando en este acto su conformidad con que le sea asignada la parcela resultante cuyas características vendrán definidas por los siguientes datos:

- Superficie de la Finca Inicial 36: 4.830 m² de suelo
- Superficie de la Finca Inicial 37: 1.585 m² de suelo
- Superficie de la Finca Inicial 38: 2.748 m² de suelo
- Finca adjudicada: M17-D
- Aprovechamiento subjetivo equivalente a las parcelas aportadas: 2.610,35 m² de techo
- Superficie de la parcela resultante: 5.151 m² de suelo
- Edificabilidad: Residencial: 2.612,94 m² de techo
- Exceso de adjudicación: 2,59m² de techo
- Ubicación de la finca resultante: Se ubica en la manzana M17 del Plan Parcial.
-

A continuación se incorporan planos de ubicación de las Fincas Iniciales y Adjudicada.

Figura 1.- Plano de las Fincas Iniciales 36, 37 y 38 del Proyecto de Reparcelación.

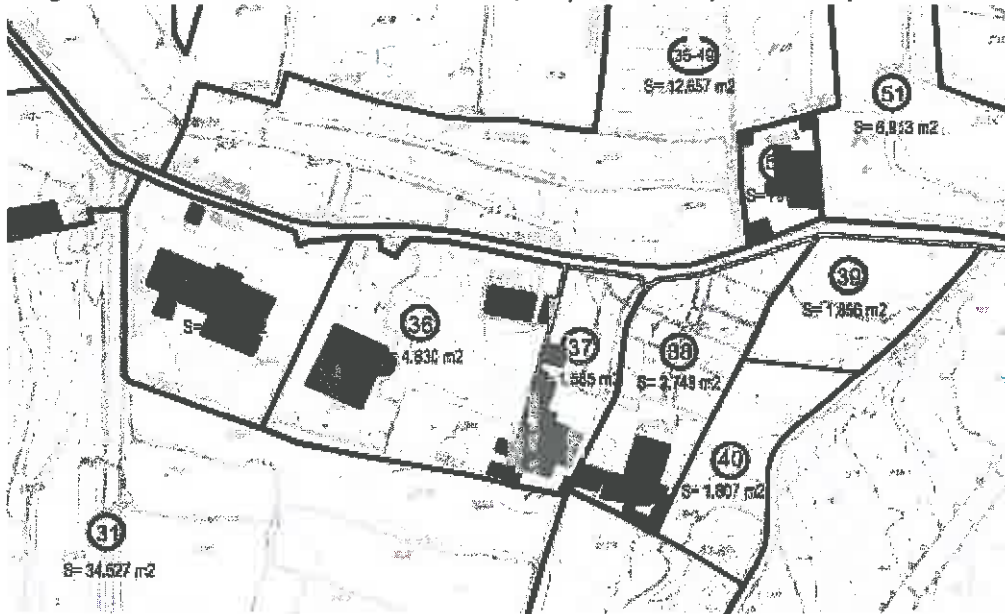
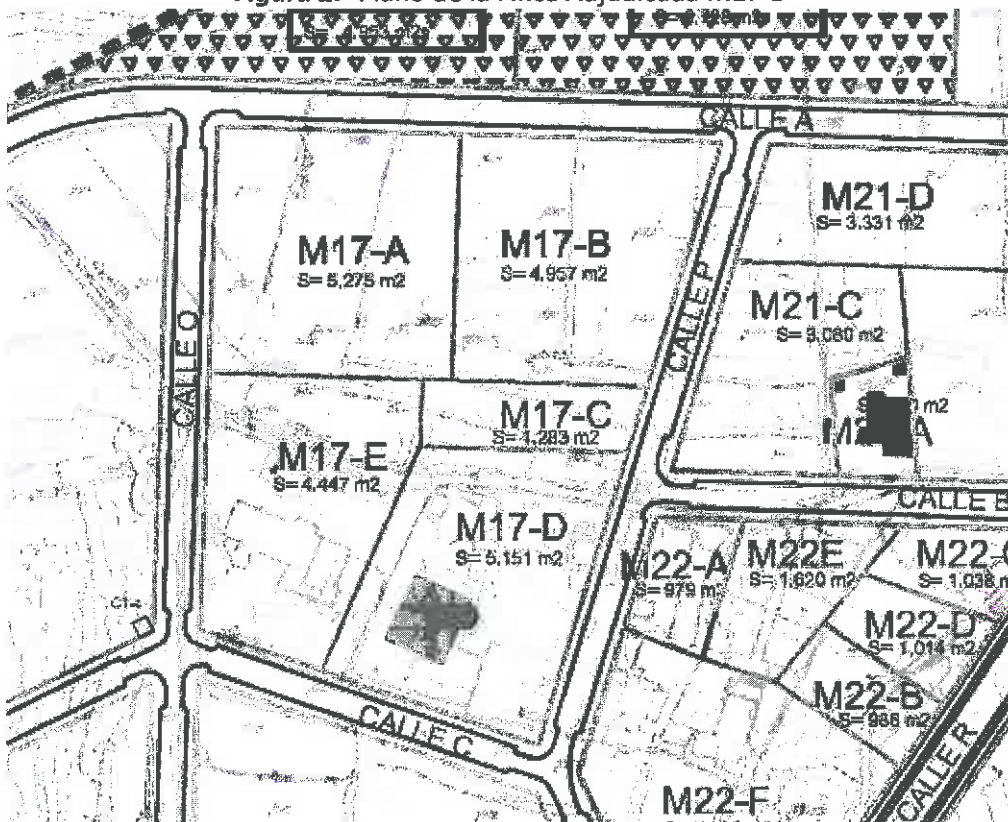


Figura 2.- Plano de la Finca Adjudicada M17-D



[Firma manuscrita]

Segunda.- RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.

Pese al carácter preferencial de pago en suelo que la Proposición Jurídico-Económica establecía en fecha 2 de diciembre de 2003, las partes convienen libremente acogerse a la fórmula de retribución en metálico. A tal efecto, el propietario ha garantizado debidamente su

compromiso de pago en metálico ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, mediante la presentación de varios Avaes Bancarios formalizados en el BBVA con fecha 4 de junio de 2010 con los números 0182000678575 (Finca inicial 36), (Finca inicial 37) y 0182000678574 (Finca inicial 38) en garantía de un importe total de **163.852,25 €**, **53.769,32 €** y **93.222,77 €**, respectivamente,

Así, a la Finca Adjudicada M17-D le corresponde unas cargas de urbanización por parcela resultante de 313.776,14Euros, si bien, a dicha cantidad debemos detraerle la indemnización que correspondiente por elementos incompatibles que asciende a 92.896,01 €, por lo que resulta un saldo a pagar en la cuota de la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación de 221.553,78, incluyéndose en dicha cuota el importe de 673,75 € correspondiente al exceso de adjudicación de 2,59 m² de techo.

Por lo que se refiere a la compensación económica por construcciones, instalaciones o plantaciones existentes e incluidas en las Fincas iniciales 36, 37 y 38, el Propietario renuncia total, expresa y voluntariamente a percibir cuantía alguna en concepto de indemnización por motivos de conveniencia o mejora para su titular.

Tercera.- MODIFICACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.


El presente convenio no implica la aceptación por las partes de las cargas de urbanización previstas en el Proyecto de Reparcelación –entendiendo por tales cargas los costes de obras de urbanización, indemnizaciones por elementos incompatibles con el planeamiento, compensaciones económicas por excesos/defectos- pudiendo ser modificadas conforme a lo que resulte de la Cuenta de Liquidación Definitiva que se apruebe por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

Cuarta.- ACUERDO TRANSACCIONAL.

La mercantil ANIDA INMUEBLES ESPAÑA Y PORTUGAL, S.L., manifiesta su firme compromiso de no formular escrito de alegaciones al Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa que se presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, siempre y cuando derivado de su redacción, no se modifiquen las condiciones pactadas en el cuerpo del presente, en cuyo caso, ANIDA se reserva el derecho a presentar las alegaciones que a su derecho convengan.

En prueba de conformidad, firma el presente documento por duplicado, así como la instancia de adhesión a los efectos de dejar constancia ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante para que sea incorporada dicha adhesión al Proyecto de Reparcelación.


Fdo. CARLOS CALATAYUD DEL VALLE


Fdo. JORGE SANMARTÍN MONZÓ
En rep. de ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A (Sociedad Unipersonal)
EL PROPIETARIO


Fdo. MIGUEL CARRATALA FERRÁNDEZ
En rep. de INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. (AGENTE PÚBLICO URBANIZADOR)