

**INVENTARIO PRELIMINAR DE
CONSTRUCCIONES Y
PLANTACIONES**

PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
“PONT DELS CAVALLS” TÉRMINO
MUNICIPAL DE ALDAIA (VALENCIA)
diciembre de 2023

1 ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LAS INDEMNIZACIONES A CUENTA DE
CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES.

3

1 ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LAS INDEMNIZACIONES A CUENTA DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES.

Según indica al artículo 117 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en adelante TRLOTUP, en su apartado d) el contenido documental del programa de actuación integrada deberá contener un inventario preliminar de construcciones y plantaciones que puedan verse afectadas por el desarrollo del plan.

En este documento se expone una estimación preliminar de las indemnizaciones a cuenta de construcciones, instalaciones y plantaciones que será necesario eliminar para la ejecución de las obras de urbanización del Parque Comarcal de Innovación de Aldaia. Estas indemnizaciones se clasifican en la categoría de cargas variables, por lo que no afectan al importe total de las cargas de urbanización del Programa de Actuación Integrada.

La estimación preliminar de las indemnizaciones se ha realizado con la información topográfica y catastral disponible, además de los datos contenidos en el Plan Parcial aprobado. Se valoran para todas las parcelas catastrales afectadas por la actuación. Estas indemnizaciones no pueden considerarse como definitivas, pues se tendrán que determinar con mayor precisión durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación (en ese momento, se dispondrá de títulos de propiedad e información registral), y darán lugar a anotaciones acreedoras o deudoras en la cuenta de liquidación provisional.

A continuación, se expone un listado en el que se describen de manera simplificada todas las construcciones (edificaciones) existentes en el Parque comarcal, con indicación de las parcelas catastrales en las que se ubican, y una valoración aproximada a los efectos de una indemnización.

- (1) En la finca catastral 48 del polígono 21 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 15 m2. El estado de conservación es regular – bueno.
- (2) En la finca catastral 100 del polígono 21 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 13 m2. El estado de conservación es regular – bueno.
- (3) En la finca catastral 43 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (4) En la finca catastral 48 del polígono 20 existen unas arquetas de riego. El estado de conservación es regular. Aproximadamente, tienen una superficie de 5 m2.
- (5) En la finca catastral 63 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 13 m2. El estado de conservación es regular – bueno.
- (6) En la finca catastral 64 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 13 m2. El estado de conservación es regular – bueno.
- (7) En la finca catastral 102 del polígono 20 existen unas arquetas de riego. El estado de conservación es regular. Aproximadamente, tienen una superficie de 5 m2.
- (8) En la finca catastral 113 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.

- (9) En la finca catastral 103 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 13 m2. El estado de conservación es regular – bueno.
- (10) En la finca catastral 117 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 13 m2. El estado de conservación es regular – bueno.
- (11) En la finca catastral 161 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (12) En la finca catastral 156 del polígono 20 existen unas arquetas de riego. El estado de conservación es regular. Aproximadamente, tienen una superficie de 5 m2.
- (13) En la finca catastral 152 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 13 m2. El estado de conservación es regular – bueno.
- (14) En la finca catastral 158 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (15) En la finca catastral 161 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (16) En la finca catastral 175 del polígono 20 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (17) En la finca catastral 30 del polígono 4 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (18) En la finca catastral 85 del polígono 4 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (19) En la finca catastral 7001 del polígono 4 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (20) En la finca catastral 7002 del polígono 4 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.
- (21) En la finca catastral 7003 del polígono 4 existe una caseta de riego o de aperos, de unos 10 m2. El estado de conservación es malo.

En el proyecto de reparcelación se valorarán las construcciones presentes en el sector de acuerdo con el *Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.*

Las redes y/o infraestructuras que atraviesan el ámbito (líneas eléctricas o de telefonía, etc.) no se valoran a los efectos de calcular indemnizaciones porque su desvío y reposición se tendrá en cuenta en el Proyecto de Urbanización.

Además de las indemnizaciones por construcciones (edificaciones) e instalaciones, falta por estimar las correspondientes a las plantaciones y sembrados. En la actualidad, las parcelas situadas en el ámbito del Parque Comarcal de Innovación de Aldaia están destinadas a usos agrícolas de regadío (cítricos y hortalizas, principalmente).

El resto están ocupadas por fincas ahora improductivas, que sus propietarios han dejado de explotar. En estas parcelas ha crecido vegetación agreste (matorral), y las acequias de riego están anuladas y en estado de degradación.

Para concretar la valoración preliminar de las plantaciones, se ha analizado el cultivo actual cada una de las fincas afectadas, y se ha estimado un precio unitario de cada uno de los usos del suelo (que se expone en la siguiente tabla), lo que permite obtener el importe preliminar de las indemnizaciones por plantaciones y sembrados de cada una de las parcelas.

USO DEL SUELO O CULTIVO	VALOR UNITARIO (€/m2)
Naranjos	2,8
Árboles de cultivo	2.8
Yermo/Terreno sin cultivar	0
Edificación/Edif.	-

A partir de toda la información anterior, se ha calculado la valoración preliminar de la indemnización de cada una de las fincas afectadas por el desarrollo urbanístico Parque Comarcal de Innovación de Aldaia. Se exponen en la siguiente tabla.

	REFERENCIA CATASTRAL	POLÍGONO	PARCELA	M ² PARA COMPLETAR	ÁREA DENTRO DEL SECTOR	USO DEL SUELO	VALOR UNITARIO	IMPORTE ESTIMADO INDEMNIZACIÓN
1	46021400400023	4	23	47951,45	1687,22	obras	-	-
2	46021400400026	4	26	11806,93	1085,75	Otros árboles de cultivo	2,8	3040,1
3	46021400400027	4	27	1047,44	346,95	Árboles pero sin cultivar	-	-
4	46021400400028	4	28	15094,2	34,94	Yermo	0	0
5	46021400400030	4	30	6287,22	907,69	Yermo + Edif.	-	-
6	46021400400031	4	31	9444,32	498,64	Otros árboles de cultivo	2,8	1396,192
7	46021400400036	4	36	14261,35	4069,09	Escombrera Visibilidad nula	0	0
8	46021400400037	4	37	12309,89	5590,92	Árboles de cultivo. Naranjos.	2,8	15654,576
9	46021400400039	4	39	7869,62	2139,57	vegetación baja.	0	0
10	46021400400042	4	42	10472,76	7557	vegetación baja.	0	0
11	46021400400049	4	49	42081,24	29861,26	vegetación baja. Visibilidad del suelo regular	0	0
12	46021400400080	4	80	8195,26	8189,53	vegetación baja. Visibilidad del suelo regular	0	0
13	46021400400081	4	81	6139,42	3062,94	Yermo	0	0
14	46021400400085	4	85	1013,58	1013,58	Edif.	-	-
15	46021400400088	4	88	3860,5	305,41	USO INDUSTRIAL	-	-
16	46021400400089	4	89	1159,25	665,16	Yermo + Edif.	0	0
17	460214004007001	4	7001	561,11	561,11	Edif.	-	-
18	460214004007002	4	7002	629,57	629,57	Edif.	-	-
19	460214004007003	4	7003	779,71	779,71	Edif.	-	-
20	46021402000037	20	37	2123,97	2123,97	Vegetación baja	0	0
21	46021402000038	20	38	3699,19	3699,19	Árboles de cultivo	2,8	10357,732
22	46021402000039	20	39	7883,55	7883,55	Antiguo cultivo de árboles frutales	0	0
23	46021402000040	20	40	6639,5	6639,5	Vegetación baja	0	0
24	46021402000042	20	42	14820,68	14820,68	Terreno sin cultivar	0	0
25	46021402000043	20	43	6272,28	6272,28	Terreno sin cultivar. Existencia de algunas edificaciones	-	-
26	46021402000045	20	45	13047,46	13047,46	vegetación baja. Árboles dispersos	-	-
27	46021402000046	20	46	6911,35	6911,35	Árboles de cultivo	2,8	19351,78
28	46021402000047	20	47	7008,53	7008,53	Terreno sin cultivar.	0	0
29	46021402000048	20	48	35164,3	35164,3	Terreno sin cultivar. Existencia de edificaciones	0	0
30	46021402000050	20	50	15262,16	15262,16	Vegetación baja	-	-
31	46021402000053	20	53	6942,01	6942,01	Vegetación baja	0	0
32	46021402000058	20	58	55653,35	18568,84	Árboles de cultivo	2,8	51992,752
33	46021402000062	20	62	6331,91	203,16	Invernaderos	0	0
34	46021402000063	20	63	4995,79	1527,19	Edificado	-	-
35	46021402000064	20	64	4891,14	872,42	Edificado	-	-
39	46021402000099	20	99	4862	4862	Escombros y edificaciones	0	0
40	46021402000100	20	100	10619,07	10619,07	Terreno sin cultivar	0	0
41	46021402000101	20	101	15114,22	3778,555	Terreno sin cultivar	-	-

42	460214020000102	20	102	11829,9	11829,9	Terreno con cultivo. Existencia de edificación.	2,8	33123,72
43	460214020000103	20	103	12944,16	12944,16	Terreno sin cultivar. Existencia de edificación	0	0
44	460214020000113	20	113	23167,62	23167,62	Cultivo naranjos existencia de edificaciones	2,8	64869,336
45	460214020000114	20	114	3298,57	163,29	Cultivo de cítricos	2,8	457,212
46	460214020000115	20	115	18760,7	16615,68	Totalmente construido	0	0
47	460214020000116	20	116	5967,02	5967,02	Terreno sin cultivar	0	0
48	460214020000117	20	117	11468,87	11468,87	Acopio que ocupa la mitad de la parcela. Edificaciones	-	-
49	460214020000118	20	118	5449,51	5449,51	Estación de Hiberdrola	-	-
50	460214020000119	20	119	5262,72	5262,72	Terreno sin cultivar	0	0
51	460214020000120	20	120	17555,86	7647,2	Hidrocarbónico y cultivo de cítricos	-	-
52	460214020000121	20	121	2368,75	2368,75	Terreno sin cultivar	0	0
53	460214020000140	20	140	3144,04	3144,04	Terreno sin cultivar. Visibilidad mala	0	0
54	460214020000142	20	142	10107,8	10107,8	Estación de Hiberdrola	-	-
55	460214020000152	20	152	2836,48	416,69	Edif. + vegetación baja	-	-
56	460214020000156	20	156	3402,57	1632,73	Edificado	-	-
57	460214020000158	20	158	71,51	71,51	Edif.	-	-
58	460214020000161	20	161	2577,71	2577,71	Existencia de edificaciones	-	-
59	460214020000166	20	166	14595,68	2109,02	Industrial agrario	-	-
61	460214020000173	20	173	1146,15	1146,15	Vegetación baja	0	0
62	460214020000174	20	174	5605,47	5605,47	Vegetación baja	0	0
63	460214020000175	20	175	2473,37	2473,37	Ruinas edif.	-	-
64	460214020000178	20	178	5239,45	3864,35	Terreno con árboles de cultivo	2,8	10820,18
65	460214020000179	20	179	914,25	914,25	Terreno sin cultivar	0	0
66	460214020000181	20	181	14719,5	14719,5	Terreno sin cultivar	0	0
67	460214020000192	20	192	1048,6	1048,6	Terreno sin cultivar	0	0
68	460214020000200	20	200	4805,66	4805,66	Terreno sin cultivar	0	0
69	460214020000201	20	201	5587,85	5587,85	Terreno sin cultivar	0	0
70	460214020000202	20	202	6769,12	6769,12	Vegetación baja	0	0
71	460214020000204	20	204	3759,99	3759,99	Naranjos	2,8	10537,972
72	00052010001166	0	00052010001166	119,56	56,54	Camino	-	-
73	46021402100034	21	34	42144,12	42144,12	Naranjos	2,8	118003,536
74	46021402100035	21	35	13286,17	13286,17	Yermo	0	0
75	46021402100038	21	38	9922	9922	Vegetación baja	0	0
76	46021402100039	21	39	9970,04	9970,04	Árboles de cultivo	2,8	27916,112
77	46021402100040	21	40	11883,04	11883,04	Vegetación baja	0	0
78	46021402100044	21	44	7119,58	7119,58	Vegetación baja	0	0
79	46021402100047	21	47	84481,56	80477,56	Cantera	-	-
80	46021402100048	21	48	4899,27	4899,27	Edif.	-	-

81	46021A02100053	21	53	6071,86	6071,86	Vegetación baja	0	0
82	46021A02100057	21	57	6827,42	6827,42	Árboles dispersos	0	0
83	46021A02100058	21	58	5263,58	5263,58	Vegetación baja	0	0
84	46021A02100059	21	59	3260,94	3260,94	Construcciones en ruinas	-	-
85	46021A02100060	21	60	10904,06	10904,06	Vegetación baja	0	0
86	46021A02100061	21	61	4972,07	4969,51	Contenedores	-	-
87	46021A02100062	21	62	4895,67	2387,67	Árboles de cultivo	2,8	6685,476
88	46021A02100063	21	63	16218,13	15818,52	Vegetación alta	0	0
89	46021A02100066	21	66	3365,13	3365,13	Naranjos	2,8	9422,364
90	46021A02100069	21	69	68558,11	68558,11	Naranjos	2,8	191962,708
91	46021A02100098	21	98	19987,33	19987,33	Naranjos	2,8	55964,524
92	46021A02100099	21	99	10891,77	10891,77	Árboles de cultivo	2,8	30496,956
93	46021A02100100	21	100	6956,29	6956,29	Edificaciones	-	-
94	46021A02100101	21	101	15614,95	3324	Vegetación baja	0	0
95	46021A02100121	21	121	11094,63	11094,63	Árboles dispersos	0	0
96	46021A02100134	21	134	2593,83	2593,83	Árboles de cultivo	2,8	7262,724
97	46021A02100137	21	137	638,29	638,29	Árboles dispersos	0	0
98	46021A02100138	21	138	5371,66	5371,66	Naranjos	2,8	15040,648
99	46021A02100140	21	140	5059,97	5059,97	Árboles de cultivo	2,8	14167,916
100	46021A02100141	21	141	20607,2	20447,2	Árboles de cultivo	2,8	57252,16
101	46021A02100142	21	142	8443,76	8443,76	vegetación baja	0	0
102	46021A02100143	21	143	12453,14	12453,14	Uso industrial	0	0
103	46021A02100144	21	144	7907,86	7907,86	Naranjos	2,8	22142,008
104	46021A02100145	21	145	2711,87	2711,87	Vegetación alta	0	0
105	46021A02100146	21	146	17902,03	17902,03	Naranjos	2,8	50125,684
106	46021A02100147	21	147	17098,46	17098,46	Árboles de cultivo	2,8	47875,688
107	002030200V17A	21	0	14841,18	14841,18	Camino	-	-
								875910,056

El importe total de las indemnizaciones, así calculadas, asciende a **875.910,06 €**.

Valencia, diciembre de 2023



Paloma Cebrián Sánchez

Ingeniera de Caminos, CC. Y PP. N° 35.640