

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Septiembre 2024



1. OBJETO:.....	3
2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA:	4
3. IMPACTO DE LA ACUTACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL:	8
3.1. COSTES DERIVADOS DE LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	10
3.2. PRESUPUESTO MUNICIPAL: ESTRUCTURA DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES.....	10
3.3. GASTOS DE LA ACTUACIÓN	11
3.3.1. Determinación de la Ratio de Gasto.....	11
3.3.2. Gastos Fijos. Mantenimiento de las Infraestructuras	13
3.3.3. Gastos de Servicio. Prestación de Servicios Locales.	15
3.4 INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA.....	16
3.4.1.- El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)	16
3.4.2.- Impuestos de vehículos de tracción mecánica (IVTM)	18
3.4.3.- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).....	20
3.4.4. Tasa licencia ambiental.....	22
3.5 BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN	24
3.5.1.- Análisis del los Ingresos y Gastos teniendo en consideración el desarrollo temporal de las actuaciones	24
4. CONCLUSIÓN.....	27

1. OBJETO:

Las actuaciones de transformación urbanística tienen la obligación de formular un estudio de viabilidad económica en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En su apartado 4 dispone:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Tal precepto ha sido asimismo recogido por el Artículo 34. de la TRLOTUP, que exige que entre la documentación del Plan Parcial se incorpore tanto un estudio de viabilidad económica como un Estudio de Sostenibilidad Económica.

El Ayuntamiento de Aldaia pretende desarrollar el Sector Parque Comarcal de Innovación, mediante el procedimiento establecido en la legislación urbanística y medioambiental vigente.

Para su aprobación, éste debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de 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, y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

Ficha de Planeamiento

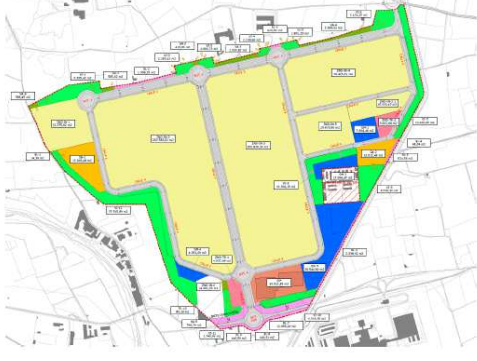
FICHA DE ZONA	ZONA DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL		Docente, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado.
DEFINICIÓN DE LA ZONA		DENSIDAD	-
CÓDIGO DE LA ZONA	ZND-IN	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	El índice de edificabilidad bruta del sector será de 0,60983 m ² t/m ² s. La edificabilidad bruta máxima es de 590.854,29 m ² t.
SUPERFICIE	999.990,91 m ²	POBLACIÓN MÁXIMA	-
USOS		PLANO	Ver plano ORD-01 "Clasificación".
USO DOMINANTE	Industrial - Logístico El uso Almacén, y el uso de Centro de Datos (data center), se entienden expresamente incluidos en el uso dominante.	PROTECCIONES	Infraestructura Verde: Mantener una zona en el norte del sector, que sea lo más similar posible al patrón de agrícola, y funcione como corredor territorial, paisajístico y ambiental. Así mismo se mantendrá el corredor sur con la misma funcionalidad. Ambos pertenecerán a la Infraestructura Verde del Sector
USOS COMPATIBLES	- Industrial normal y aquellas que, aun estando calificadas como molestas o peligrosas, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento, por la comisión de actividades calificadas por la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía, así como la legislación y normativa de aplicación. - Industria Pequeña en parcela mínima de 1.500 m² y permitida únicamente en parcela, indicada en Plano de Ordenación, compatible con el uso de Industria Pequeña (ZND-IN-5.1). - Los usos administrativos relacionados complementarios al uso principal. - Comercial complementario del uso principal, limitado a aquellas actividades que sean complementarias a la actividad productiva según el Art. 35 del PATSECOVA. - Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos. Las estaciones de servicio serán permitidas si se cumplen las garantías de seguridad marcadas por la Ley y si se considera conveniente por el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Conselleria. - Actividades innovadoras, según el artículo 8 de las NNUU. - Transferencia de residuos.	AFECCIONES	-Carreteras Zona de protección (25m) de la carretera CV-413 -Aeronáuticas Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Valencia. -Radioeléctricas Zona de seguridad radioeléctrica para el Centro de Comunicaciones para el Apoyo a las Misiones para el Mantenimiento de la Paz de la ONU en Quart de Poblet. -Dominio público Hidráulico Canal Júcar Turia. Zona de servidumbre (5 m). -Vías pecuarias Colada del Camino de Hornillos. Anchura legal necesaria 15 m. -Cementerio de Aldaia. Policía Sanitaria Mortuoria Perímetro de protección de 25 m.
USOS INCOMPATIBLES	- Residencial, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m², construidos. - Sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencia que las instalaciones pueden legalmente requerir.	PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN	Aplicación de medidas correctoras de estudios sectoriales:

-Estudio de paisaje. -Estudio de huella de carbono. -Estudio Acústico. -Estudio Ambiental y Territorial Estratégico.
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS
Edificación aislada-Bloque exento. Los usos terciarios (TR), equipamientos (QM), e Infraestructura-Servicio Urbano (QI*) serán admisibles en aquellas zonas de ordenación pormenorizada señaladas como tal.
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES
Ordenanzas del Plan Parcial: -Título Primero: Normas Generales. -Título Segundo: Ordenación Estructural. -Título Tercero: Determinaciones y Normas de Ordenación Pormenorizada. -Título Cuarto: Normas Generales de la Edificación. -Título Quinto: Medidas y Normas de Integración Paisajística. -Título Sexto: Normas de Protección Histórica y Arquitectónica Ordenación Estructural.

Ficha de Gestión:

FICHA DE GESTIÓN	ZND-IN PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable
USOS	
USO DOMINANTE	Industrial – Logístico El uso Almacén, y el uso de Centro de Datos (data center), se entienden expresamente incluidos en el uso dominante.
USOS COMPATIBLES	- Industrial normal y aquellas que, aun estando calificadas como molestas o peligrosas, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento, por la comisión de actividades calificadas por la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía, así como la legislación y normativa de aplicación. - Industria Pequeña en parcela mínima de 1.500 m² y permitida únicamente en parcela, indicada en Plano de Ordenación, compatible con el uso de Industria Pequeña (ZND-IN-5.1). - Los usos administrativos relacionados complementarios al uso principal. - Comercial complementario del uso principal, limitado a aquellas actividades que sean complementarias a la actividad productiva según el Art. 35 del PATSECOVA. - Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos. Las estaciones de servicio serán permitidas si se cumplen las garantías de seguridad marcadas por la Ley y si se considera conveniente por el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Conselleria. - Actividades innovadoras, según el artículo 8 de las NNUU. - Transferencia de Residuos.
USOS INCOMPATIBLES	- Residencial, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m², construidos. - Sanitario, a excepción de los botiquines o salas de urgencia que las instalaciones pueden legalmente requerir. - Docente, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que

SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s)	64.400,95
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	64.400,95
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	-
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	-
SUPERFICIE RED PRIMARIA	238.752,04
RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2s)	5.756,39
SUBESTACIONES PREEXISTENTES	10.749,61
AREA INDUSTRIAL SEMICONSOLIDADA	14.601,30
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s)	968.883,61
IEB (m2t/m2s)	0,60983
IET (m2t/m2s)	0,011096
IEI (m2t/m2s)	0,598734
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	590.854,29
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m2t)	10.750,84
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m2t)	580.103,46
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
Se ha desarrollado la ordenación pormenorizada en el Plan Parcial.	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Programa de Actuación Integrada Homologación y Plan Parcial.
GESTIÓN	INDIRECTA Programa de Actuación Integrada
PROGRAMACIÓN	La Unidad de Ejecución es única.
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
1. Conexiones de la Infraestructura Verde con el exterior: Mantener una zona en el norte del sector, que sea lo más similar posible al patrón de agrícola, y funcione como corredor territorial, paisajístico y ambiental. Así mismo se mantendrá el	

estén vinculadas al proceso productivo allí implantado.	
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO Y ÁREA DE REPARTO	
Existe un área de reparto. La superficie que se considera para el Área de Reparto (actuaciones integradas), es la resultante de considerar la superficie del Sector más la superficie de Red Primaria exterior adscrita, menos la suma de los suelos públicos afectos a su destino (tanto interiores, como exteriores de la carretera CV-413) y menos la superficie de los suelos sometidos al régimen de áreas semiconsolidadas. La superficie del Área de Reparto es 998.459,07 m2s. El aprovechamiento tipo es de 0,5917661 m2t/m2s.	
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR	
	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s)	999.990,91
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s)	174.351,09
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2s)	46.182,18
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2s)	128.168,91
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s)	-

corredor sur con la misma funcionalidad. Ambos pertenecerán a la Infraestructura Verde del Sector.
2. Red de saneamiento. La red de saneamiento será separativa. Las condiciones de conexión y entrega se adecuarán a las exigencias del organismo de cuenca titular y serán detalladas en el proyecto de urbanización. Se instalarán sistemas de drenaje sostenible (SUDS), con su posterior concreción en el Proyecto de Urbanización y verificación del funcionamiento mediante la elaboración de un Estudio hidrológico-hidráulico. Las aguas residuales generadas en el sector se conectarán a la red de saneamiento del Polígono "El Coscollar", desde donde serán conducidas a través de la red municipal de colectores hasta la depuradora de Quart – Benàger.
Para el diseño y cálculo de la red de saneamiento de aguas residuales deberán considerarse los Sectores de Suelo Urbanizable previstos en el PGE de Quart de Poblet (SI-1 "Los Hornillos 1" y SI-2 "Los Hornillos 2").
3. Energía Eléctrica. La conexión se realizará a través de una de las subestaciones eléctricas situadas dentro del ámbito de actuación, de acuerdo a las condiciones que estipule la empresa distribuidora. El abastecimiento de energía eléctrica se realizará de modo que el sector funcione de manera completamente independiente al resto del suelo urbano. Para ello se deberá plantear una red subterránea de media tensión que alimente los centros de transformación que se ubiquen en el Sector.
4. Red de telecomunicaciones. La conexión con la red telefónica general se realizará a través de una cámara de conexión situada en el límite del Sector. Se incluirá en las obras de urbanización la previsión de la red de fibra óptica.
5. Red de gas. Su instalación dependerá de la viabilidad y compatibilidad con las infraestructuras de suministro existentes.
6. Accesos viarios. Se asigna al Agente Urbanizador el proyecto, obtención de terrenos y la ejecución de las siguientes actuaciones:
- Ejecución del vial de enlace hasta la rotonda situada en el Camino Encorellades (RPA-1). - Ejecución del vial ciclopeatonal desde el acceso al ámbito al este junto al cementerio municipal de Aldaia hasta el Polígono Industrial "El Coscollar" (RPA-2). - Ejecución del vial de conexión hacia la CV-36, desde la rotonda situada en la CV-413 hasta el límite Norte del Sector VII perteneciente al municipio de Alaquàs (RPA-3). - Sistema viario para completar el acceso al Sector desde la carretera CV-413, formado por la sustitución del puente sobre el Barranco (El Poyo, del Cavalis) y ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia (RPA-5) y (RPA-6). - Adecuación de la carretera CV-413, de titularidad de la Diputación Provincial de Valencia desde la rotonda situada en la CV-413 en el límite con el sector VII de Alaquàs hasta el puente sobre el ferrocarril (RPA-4 y 7). - Ejecución del vial de conexión por el Oeste, desde la CV-413 hasta la CV-36 (RPA-8). - Las dos áreas identificadas en los Planos de Ordenación como "accesos DIOs" deben ser acondicionados a la par que el resto de la carretera si a la hora de la ejecución de las obras no hubiesen sido acondicionados dentro de las DIOs, ya que de otra forma se originaría un problema de seguridad vial derivado del cambio de sección transversal en la carretera. Esta inclusión deberá ser compensada mediante el establecimiento de mecanismos de compensación entre el sector y los promotores de las DIOs.

Para ello, se deberán obtener las autorizaciones que se requieran de las Administraciones y/u Organismos titulares de ellas. 7. Calidad del aire. Las actividades que se implanten en el sector deberán de contar con un estudio acústico específico y la posterior auditoría acústica que garantizará que se mantienen los objetivos de calidad respecto a lo que se prevé, de acuerdo con lo que se establece en la Ley 7/2022. 8. Proyectos de urbanización y otros proyectos. Los proyectos de urbanización y otros proyectos que desarrollen la ordenación del sector: - Se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental si procede según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. - Irán acompañados de un estudio de huella de carbono con mayor concreción al haberse definido el ajardinamiento de las zonas verdes, donde se incluya la ganancia producida por las zonas verdes y la pérdida por los campos de cítricos eliminados. - Se instalará energía solar fotovoltaica en las cubiertas de todas las edificaciones industriales y terciarias que se implanten en el sector que tengan una superficie superior a 250 m2. En caso de ser viable, la instalación se sobredimensionará, y se destinará a autoconsumo al menos lo exigido por la legislación vigente, y en su caso el exceso de energía se verterá a la red. - Se realizará la plantación de al menos 2.989 árboles. - Contemplarán las dotaciones que le confieran al Sector la clasificación de Área Industrial Avanzada de la Ley 14/2018, de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana. - Deberá preverse el desmantelamiento de las redes de instalaciones existentes que devengan innecesarias, así como los soterramientos y reposiciones de servicios que se requieran. Quedan prohibidos sobre las parcelas y red viaria interior, debiendo ser enterrada su instalación. Para el caso de la red de Telecomunicaciones se prevendrá la retirada de los despliegues efectuados de forma aérea o apoyándose en las fachadas de los edificios, previo acuerdo con los operadores afectados y a la viabilidad técnica y económica, todo ello sin perjuicio de que la administración encargada de la aprobación de dicho instrumento proporcione una solución alternativa que garantice la disponibilidad de canalizaciones u otros recursos necesarios para desplegar las redes en condiciones viables desde el punto de vista técnico. 9. Plan de Movilidad Sostenible Se realizarán las actuaciones previstas en el Plan de Movilidad Sostenible, entre las que se destaca: - Adecuación de una conexión ciclopeatonal desde Cementerio de Aldaia hasta el Carrer Vuit de Març. - Adecuación de una conexión ciclopeatonal desde el ámbito hasta el CC Bonaire. Discurrirá todo el carril por suelos que a día de hoy sean de titularidad pública. - Disposición de plazas de aparcamiento públicas para bicicletas. - Creación de un espacio público confortable para estancia y esparcimiento vinculado a la zona verde del sector. - Implementación de puntos de recarga de vehículos eléctricos. 10. Servidumbres Aeroportuarias Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia correspondientes al Real Decreto 856/2008 (B.O.E. núm.129, de 28 mayo) y por las propuestas de servidumbres aeronáuticas	contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 (B.O.E. nº 2, de 3 de enero de 2011). La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2020 en su actual redacción. 11. Otras Condiciones - Preservar la integridad del canal Júcar-Turía como límite real y efectivo del sector. - El proyecto de urbanización deberá proponer una solución para el cruce de la vía pecuaria Camino de Hornillos con la CV-413. - Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m2. - Condiciones de borde: En la parcela ZND-IN-1 deberá de realizarse un tratamiento en el borde oeste para dar una continuidad visual al cinturón verde perteneciente al sector. - En el Título segundo, Artículo 8, apartado 4, se define como se valorará de manera objetiva el componente innovador del uso y la actividad a implantar mediante la aplicación de una matriz de ponderación de los criterios de innovación divididos en cuatro apartados, Integración territorial, Urbanización, Edificación y Actividad. Estos usos y actividades de componente innovador del parque deberán ocupar como mínimo el 51 % de la superficie neta. - Aparcamientos: En referencia a la reserva de plazas de aparcamiento, el presente Plan ha previsto una reducción de la misma. Esta reducción deberá aprobarse mediante Resolución motivada de la Conselleria competente en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Conselleria competente en Industria (según pto. 6.3 del Anexo IV del TR LOTUP). - Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescritas en el Capítulo V de estas Normas Urbanísticas. - Condiciones de integración paisajística: Deben cumplirse todas las condiciones de integración paisajísticas incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial así como las previstas en el Estudio de Integración Paisajística. - Autorizaciones: Deberán obtenerse cuantas autorizaciones se requieran por razón de materia, que sean exigibles por la legislación vigente, destacando entre ellas, las autorizaciones de vertido. - Ampliación del Cementerio: deberá aportarse Estudio Hidrogeológico, según lo preceptuado en el art. 43 y 44 del Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
--	---

Fichas urbanísticas:

FICHA URBANÍSTICA. GRADO A			
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SECTOR	MUNICIPIO	TIPOLOGÍA
INDUSTRIAL/LOGÍSTICO-TERCIARIO	PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"	ALDAIA	Edificación aislada-Bloque exento
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONDICIONES DE PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	ZND-IN-3: 50.000 m2	Fachada mínima	50 m
Altura cornisa máxima	15 m (excepto para elementos de la instalación que requieran más altura, con un máximo de 40 m y respetando las servidumbres aeronáuticas)	Distancia mínima a linder frontal	10 m
Altura total máxima	3,5 m superior a la altura de cornisa	Distancia mínima a resto de linderos	8 m
Ocupación máxima	100% sobre parcela neta o el que derive de las distancias mínimas a los linderos	Sótanos y semisótanos	Permitidos
Número máximo plantas	Libre, pero condicionado por la altura de cornisa y de coronación y por la edificabilidad.	Vuelos	Se permiten sobre los retranqueos obligatorios
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES			
USO DOMINANTE	USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO	
INDUSTRIAL - LOGÍSTICA (ZND-IN/LOG)	- Industrial normal y aquellas que, aun estando calificadas como molestas o peligrosas, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento, por la comisión de actividades calificadas por la Generalitat Valenciana como de suficiente interés, así como la legislación y normativa de aplicación. - Los usos administrativos relacionados complementarios al uso principal. - Comercial complementario del uso principal. - Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos. - Actividades innovadoras, según el artículo 8 de las NNUL. - Transferencia de residuos.	Residencial Sanitario Docente	
OTRAS CONDICIONES			
Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 200 m2, o fracción, de edificabilidad industrial. Asimismo, debe cumplirse la reserva del Anexo IV, estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas. En referencia a la reserva de plazas de aparcamiento, se procederá a la reducción de la misma. Esta reducción deberá aprobarse mediante Resolución motivada de la Conselleria competente en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Conselleria competente en Industria (según pto. 6.3 del Anexo IV del TR LOTUP). En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m2, o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada. Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescritas en el Capítulo V de las Normas Urbanísticas. Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m2. En el Título segundo, Artículo 8, apartado 4, se define como se valorará de manera objetiva el componente innovador del uso y la actividad a implantar mediante la aplicación de una matriz de ponderación de los criterios de innovación divididos en cuatro apartados, Integración territorial, Urbanización, Edificación y Actividad. Estos usos y actividades de componente innovador del parque deberán ocupar como mínimo el 51 % de la superficie neta. Condiciones de integración paisajística: Deben cumplirse todas las condiciones de integración paisajísticas incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial así como las previstas en el Estudio de Integración Paisajística.			

FICHA URBANÍSTICA. GRADO B			
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SECTOR	MUNICIPIO	TIPOLOGÍA
INDUSTRIAL/LOGÍSTICO-TERCIARIO	PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"	ALDAIA	Edificación aislada-Bloque exento

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONDICIONES DE PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	ZND-IN-1, 2, 4 Y 5: 25.000 m2	Fachada mínima	50 m
Altura cornisa máxima	15 m (excepto para elementos de la instalación que requieran más altura, con un máximo de 40 m y respetando las servidumbres aeronáuticas)	Distancia mínima a linde frontal	10 m
Altura total máxima	3,5 m superior a la altura de cornisa	Distancia mínima a resto de linderos	6 m
Ocupación máxima	100% sobre parcela neta o el que derive de las distancias mínimas a los linderos	Sótanos y semisótanos	Permitidos
Número máximo plantas	Libre, pero condicionado por la altura de cornisa y de coronación y por la edificabilidad.	Vuelos	Se permiten sobre los retranqueros obligatorios

USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO
INDUSTRIAL - LOGÍSTICA (ZND-IN/LOG)	- Industrial normal y aquellas que, aun estando calificadas como molestas o peligrosas, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento, por la comisión de actividades calificadas por la Generalitat Valenciana como de suficiente garantía, así como la legislación y normativa de aplicación. - Los usos administrativos relacionados complementarios al uso principal. - Comercial complementario del uso principal. - Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos. - Actividades innovadoras, según el artículo 8 de las NNUU. - Transferencia de residuos.	Residencial Sanitario Docente

OTRAS CONDICIONES
Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 200 m², o fracción, de edificabilidad industrial. Asimismo, debe cumplirse la reserva del Anexo IV, estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas. En referencia a la reserva de plazas de aparcamiento, se procederá a la reducción de la misma. Esta reducción deberá aprobarse mediante Resolución motivada de la Conselleria competente en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Conselleria competente en Industria (según pto. 6.3 del Anexo IV del TRI LOTUP). En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m², o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada. Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescritas en el Capítulo V de las Normas Urbanísticas. Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m². Condiciones de borde: En la parcela ZND-IN-1 deberá de realizarse un tratamiento en el borde oeste para dar una continuidad visual al cinturón verde perteneciente al sector. En el Título segundo, Artículo 8, apartado 4, se define como se valorará de manera objetiva el componente innovador del uso y la actividad a implantar mediante la aplicación de una matriz de ponderación de los criterios de innovación divididos en cuatro apartados, Integración territorial, Urbanización, Edificación y Actividad. Estos usos y actividades de componente innovador del parque deberán ocupar como mínimo el 51 % de la superficie neta. Condiciones de integración paisajística: Deben cumplirse todas las condiciones de integración paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial así como las previstas en el Estudio de Integración Paisajística.

FICHA URBANÍSTICA. GRADO C			
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SECTOR	MUNICIPIO	TIPOLOGÍA
INDUSTRIAL/LOGÍSTICO-TERCIARIO	PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"	ALDAIA	Edificación aislada-Bloque exento

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
CONDICIONES DE PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	ZND-IN-51: 1.500 m2	Fachada mínima	10 m
Altura cornisa máxima	15 m	Distancia mínima a linde frontal	5 m
Altura total máxima	3,5 m superior a la altura de cornisa	Distancia mínima a resto de linderos	3 m
Ocupación máxima	100% sobre parcela neta o el que derive de las distancias mínimas a los linderos	Sótanos y semisótanos	Permitidos
Número máximo plantas	Libre, pero condicionado por la altura de cornisa y de coronación y por la edificabilidad.	Vuelos	Se permiten sobre los retranqueros obligatorios

USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO DOMINANTE	USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO
INDUSTRIAL - LOGÍSTICA (ZND-IN/LOG)	- Industria Pequeña en parcela mínima de 1.500 m² y permitida únicamente en parcela indicada en Plano de Ordenación, compatible con el uso de Industria Pequeña (ZND-IN-51). - Los usos administrativos relacionados complementarios al uso principal. - Comercial complementario del uso principal. - Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos. - Actividades innovadoras, según el artículo 8 de las NNUU. - Transferencia de residuos.	Residencial Sanitario Docente

OTRAS CONDICIONES
Aparcamientos: Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 200 m², o fracción, de edificabilidad industrial. Asimismo, debe cumplirse la reserva del Anexo IV, estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas. En referencia a la reserva de plazas de aparcamiento, se procederá a la reducción de la misma. Esta reducción deberá aprobarse mediante Resolución motivada de la Conselleria competente en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Conselleria competente en Industria (según pto. 6.3 del Anexo IV del TRI LOTUP). En el caso de implantación del uso logístico se aplicará la ratio establecida con carácter general por el Plan Parcial para uso industrial de una plaza cada 200 m², o fracción, de edificabilidad industrial, considerando que los espacios destinados a depósito o almacenamiento de mercancías o similares, sin presencia permanente de personas, computarán al 25% de su superficie a efectos del cálculo de la reserva de aparcamiento en parcela privada. Condiciones estéticas: Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescritas en el Capítulo V de las Normas Urbanísticas. Condiciones referentes al cambio climático: Se debe instalar energía solar fotovoltaica en las cubiertas de las nuevas edificaciones industriales que tengan una superficie superior a 250 m². En el Título segundo, Artículo 8, apartado 4, se define como se valorará de manera objetiva el componente innovador del uso y la actividad a implantar mediante la aplicación de una matriz de ponderación de los criterios de innovación divididos en cuatro apartados, Integración territorial, Urbanización, Edificación y Actividad. Estos usos y actividades de componente innovador del parque deberán ocupar como mínimo el 51 % de la superficie neta. Condiciones de integración paisajística: Deben cumplirse todas las condiciones de integración paisajística incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial así como las previstas en el Estudio de Integración Paisajística.

3. IMPACTO DE LA ACUTACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL:

Los costes indicados en el informe de viabilidad económica serán financiados por los propietarios del suelo, si bien y respecto del Ayuntamiento de Aldaia, ha de precisarse que, obtendrá suelo urbanizado derivado del aprovechamiento urbanístico a través de la Reparcelación del Parque Comarcal de Innovación, que se integrarán en el patrimonio municipal del suelo, libres de toda carga de urbanización.

Estas fincas equivalen al 10% del techo neto procedente de la actuación urbanística, correspondiendo al Ayuntamiento un total de 59.085,43 m² de techo.

Esta cuantía es provisional y se determinará en el momento de la reparcelación y puede variar en función de la tipología asignada.

El valor del suelo que le corresponde al Ayuntamiento supone un remanente a favor de la Administración que posibilita la promoción del desarrollo de este tipo de suelo con garantías de no incurrir en ningún tipo de riesgo.

Al no tratarse de un suelo residencial, los suelos dotacionales que serán recibidos tras la finalización de las obras de urbanización se corresponden con la red viaria (CV y CVP), zonas verdes (VJ) y el equipamiento (QM), detalladas en la siguiente tabla:

SUELO DOTACIONAL	
RED PRIMARIA	238.752,04
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA	174.351,09
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES	46.182,18
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	128.168,91
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS	
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	64.400,95
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES	64.400,95
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES	
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS	
RED SECUNDARIA	198.235,64
COMUNICACIONES	148.944,89
RED VIARIA CV	121.393,93
APARCAMIENTOS CA	27.550,96
CA-1	17.038,48
CA-2	10.512,48
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	0,00
EQUIPAMIENTOS	49.290,75
QM-1	7.604,46
QM-2 AMPLIACIÓN CEMENTERIO	17.094,47
QM-3	20.540,82
QM-4	4.051,00
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	436.987,68 m²
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS INSCRITAS	372.586,73 m²

En el presente Informe de Sostenibilidad Económica del Plan Parcial del Parque Comarcal de Innovación “Pont dels Cavalls”, que se redacta en base a la legislación vigente, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios necesarios para atender el desarrollo de la ordenación pormenorizada prevista en el Plan Parcial, así como el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales con el objeto de comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede en los apartados siguientes a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos que serán implantados, el mantenimiento de la red viaria, los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, el alumbrado público, la recogida de basura y limpieza viaria y los servicios de limpieza y mantenimiento de las zonas verdes, así como los ingresos corrientes producidos por el nuevo patrimonio inmobiliarios y vehículos afectos al mismo.

3.1. COSTES DERIVADOS DE LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de los sectores, no supone coste para la administración, siendo sufragados por los propietarios del desarrollo del suelo, obteniendo además el Ayuntamiento el suelo correspondiente a la cesión del 10% del suelo con uso lucrativo.

3.2. PRESUPUESTO MUNICIPAL: ESTRUCTURA DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES

Los derechos reconocidos netos y las obligaciones reconocidas netas, según los distintos capítulos presupuestarios del Ayuntamiento de Aldaia, publicados en la web municipal, presentan la siguiente descomposición en el presupuesto del año 2024:

INGRESOS	PRESUPUESTOS 2024 (€)	
A OPERACIONES CORRIENTES	27.044.325,92 €	
1 IMPUESTOS DIRECTOS	12.834.800,00 €	
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	603.750,00 €	
3 TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	2.994.626,00 €	
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	10.586.649,92 €	
5 INGRESOS PATRIMONIALES	24.500,00 €	
B OPERACIONES DE CAPITAL	- €	
6 ENAJENACIÓN INVERSIONES REALES	- €	
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	- €	
C OPERACIONES FINANCIERAS	30.000,00 €	
8 ACTIVOS FINANCIEROS	30.000,00 €	
9 PASIVOS FINANCIEROS	- €	
TOTAL INGRESOS	27.074.325,92 €	

GASTOS	PRESUPUESTOS 2024 (€)	
A OPERACIONES CORRIENTES	25.929.877,82 €	
1 GASTOS DEL PERSONAL	11.806.784,84 €	
2 GASTOS CORRIENTES	8.174.631,04 €	
3 GASTOS FINANCIEROS	210.402,00 €	
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	5.542.673,16 €	
5 FONDO CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	195.386,78 €	
B OPERACIONES DE CAPITAL	193.950,00 €	
6 INVERSIONES REALES	44.000,00 €	
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	149.950,00 €	
C OPERACIONES FINANCIERAS	950.498,10 €	
8 ACTIVOS FINANCIEROS	30.000,00 €	
9 PASIVOS FINANCIEROS	920.498,10 €	
TOTAL GASTOS	27.074.325,92 €	

En el caso que nos ocupa vamos a calcular los Gastos de la actuación a partir de los presupuestos municipales. Para los ingresos, debido a la dificultad de obtener una ratio que nos permita obtener los ingresos derivados de los impuestos se van a calcular estos a partir de la estimación de los impuestos que recaudarán las arcas municipales por el desarrollo de la edificación de la actuación.

3.3. GASTOS DE LA ACTUACIÓN

3.3.1. Determinación de la Ratio de Gasto

A continuación, se va a determinar la ratio de los Gastos tomando como base el Presupuesto municipal.

Vamos a diferenciar entre el Gasto Fijo y el Gasto de Servicio:

- El Gasto Fijo (GF) es el gasto corriente estable derivado de los costes de mantenimiento y conservación de los diferentes Servicios Urbanos que genera el tejido urbano. Este gasto representa la inversión necesaria para mantener las infraestructuras.
- El Gasto de Servicios (GS) es el gasto que proviene funcionamiento de la ciudad como seguridad, salud, educación, recogida de basuras y todos aquellos servicios requeridos por la ciudadanía.

Para calcular la ratio de estos gastos vamos a determinar que partidas se corresponden con estos gastos.

Dentro del desglose del presupuesto del Ayuntamiento de Aldaia vamos considera que las siguientes partidas son Gastos Fijos (GF):

- Mantenimiento Infraestructuras viarias

INFRAESTRUCTURAS VIARIA				
310	15320	12003	RET.BAS.GR. C1 FUNC. VÍAS PÚBLICAS	11.538,76 €
310	15320	12004	RET.BAS.GR. C2 FUNC. VÍAS PÚBLICAS	185.830,26 €
310	15320	12006	RET.BAS. TRIENIOS FUNC. VÍAS PÚBLICAS	20.226,02 €
310	15320	12100	COMP. DESTINO FUNC. VÍAS PÚBLICAS	116.993,10 €
310	15320	12101	COMP. ESPECÍFICO FUNC. VÍAS PÚBLICAS	223.301,12 €
410	15320	22799	INSPEC. TRIANUALES O.C.A. (INSTAL. ELÉCTRICAS)	5.000,00 €
710	15320	20300	ARRENDTO. MAQUINARIA, INSTAL.Y UTILLAJE	5.000,00 €
710	15320	21000	MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS VÍAS PÚBLICAS	5.000,00 €
710	15320	21300	MANTENIMIENTO MAQUINARIA,INSTAL.Y UTILLAJE	5.000,00 €
710	15320	21400	MANTENIMIENTO VEHÍCULOS	35.000,00 €
710	15320	22103	SUMINISTRO COMBUSTIBLE VEHÍCULOS	35.000,00 €
710	15320	22104	SUMINISTRO VESTUARIO BRIGADA	21.000,00 €
710	15320	22699	OTROS GASTOS DIVERSOS EMERGENCIAS	5.000,00 €
710	13300	21000	MANTENIMIENTO SEÑALIZACION HORIZONTAL Y VERTICAL	45.000,00 €
710	13300	21300	MANTENIMIENTO SEMÁFOROS	5.000,00 €
				723.889,26 €

- Mantenimiento Zonas verdes

PARQUES Y JARDINES				
710	17100	21000	MANTENIMIENTO PARQUES Y JARDINES	55.000,00 €
710	17100	22199	SUMINISTROS PLAN REPLANTACION ARBOLES	18.500,00 €
710	17100	22706	TRABAJOS TECNICOS MANTENIMIENTO ARBOLADO	289.500,00 €
710	17100	22799	MANTENIMIENTO JUEGOS INFANTILES	30.000,00 €
				393.000,00 €

Del mismo modo, del presupuesto del Ayuntamiento de Aldaia vamos a considerar que las siguientes partidas son Gastos de Servicio (GS):

- Seguridad

POLICIA LOCAL URBANA				
310	13200	12003	RET.BAS.GR. C1 FUNC.SEGURIDAD	392.317,84 €
				392.317,84 €

- Limpieza de vías públicas

SUMINISTRO DE LIMPIEZA VIAS PÚBLICAS				
710	16300	22700	SERVICIO LIMPIEZA VÍAS PÚBLICAS	500.000,00 €
				500.000,00 €

Al tratarse de un suelo de uso industrial no es posible calcular una ratio en relación a la población, por lo que se va a calcular la ratio en relación a la superficie de los suelos urbanos y urbanizables consolidados.

Por otra parte, para el cálculo de la ratio se ha tenido en consideración:

- Que el porcentaje de dotaciones públicas (viarios, zonas verdes y equipamientos) es superior en los suelos de uso residencial a los suelos de uso terciario e industrial.
- Que el nivel de mantenimiento en un suelo industrial será inferior al de un suelo residencial.

Para tener en cuenta estas consideraciones se han aplicado unos coeficientes correctores a la superficie calculada para obtener un valor unitario de los gastos por superficie industrial.

De este modo los valores unitarios de gastos obtenidos son los siguientes:

- Gastos fijos (GF):
 - Mantenimiento de Infraestructuras viarias:
 $GF_{MIV} = 0,11609 \text{ €/m}^2\text{s}$
 - Mantenimiento zonas verdes
 $GF_{MZV} = 0,06303 \text{ €/m}^2\text{s}$
- Gastos de servicio (GS):
 - Seguridad
 $GS_{SEG} = 0,06292 \text{ €/m}^2\text{s}$
 - Limpieza viaria
 $GS_{LV} = 0,08018 \text{ €/m}^2\text{s}$

3.3.2. Gastos Fijos. Mantenimiento de las Infraestructuras

3.3.2.1. Infraestructuras Viarias

En las infraestructuras viarias, las actividades serán relativas a la conservación ordinaria con el objetivo de retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías públicas. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, etc.), y el mantenimiento de la señalización vertical y horizontal, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones de carácter específico.

La ratio obtenida es de $0,11609 \text{ €/m}^2\text{s}$, por lo que el coste anual de la plantilla y otros gastos destinados al mantenimiento de vías públicas repercutible al Sector es:

$$0,11609 \text{ €/m}^2\text{s} \times 999.990,91 = \mathbf{116.092,71 \text{ €}}$$

3.2.2.2. Zonas Verdes Públicas.

Del mismo modo que en el dotacional público viario, el mantenimiento de zonas verdes públicas responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, mantenimiento de la señalización, mobiliario urbano e instalaciones de alumbrado.

El coste anual de este mantenimiento viene de aplicar los datos aportados por los servicios económicos de la propia administración local, en relación y de forma proporcional a la superficie de zonas verdes a mantener en el conjunto del municipio, de acuerdo con el artículo 6.1 del Anexo IV de la TRLOTUP.

La ratio obtenida correspondiente a las labores de mantenimiento de las zonas verdes es de 0,063027 €/m²s, por lo que el coste anual de los gastos destinados al mantenimiento de zonas verdes repercutible al Sector es:

$$0,063027 \text{ €/m}^2\text{s} \times 999.990,91 = \mathbf{63.023,81 \text{ €}}$$

3.2.2.3. Infraestructura de Abastecimiento de Agua Potable

La implantación inicial de la infraestructura se sufraga con las cargas de urbanización indicadas, por lo que el resto de los costes de mantenimiento del servicio se sufragará a través de la imposición de las correspondientes tarifas de abastecimiento, no suponiendo esto, una carga económica para el Ayuntamiento.

3.2.2.4. EDAR e Infraestructura de Saneamiento.

El canon de conexión a la depuradora se sufragará con cargas de urbanización del desarrollo del Sector y, en cuanto al coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratamiento de las aguas residuales a depurar serán costeados por los usuarios a través del correspondiente canon de depuración en sus recibos de agua potable, por esta razón no supone esta instalación ninguna carga para el Ayuntamiento.

3.2.2.5. Infraestructura de Suministro eléctrico y Telecomunicaciones

Las infraestructuras de suministro eléctrico y telecomunicaciones de nueva implantación, serán financiadas con cargo al desarrollo del sector, y una vez realizadas se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por las empresas que sean adjudicatarias para el suministro, con cargo al servicio, no suponiendo carga alguna para el Ayuntamiento de Aldaia.

3.3.3. Gastos de Servicio. Prestación de Servicios Locales.

3.3.3.1. Recogida de Residuos Sólidos Urbanos

Este servicio público se financia a través de la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, no suponiendo, por tanto, una carga adicional para el Ayuntamiento.

3.3.3.2. Policía Local Urbana

La prestación del servicio de seguridad ciudadana se lleva a cabo en la actualidad por la propia plantilla de la Policía Local, además en algunos polígonos industriales cuenta con un servicio privado de refuerzo, costado por los propios industriales a los que da cobertura.

La ratio obtenida correspondiente a las labores de seguridad en el Parque Comarcal de Innovación es de 0,085554 €/m²s, por lo que el coste anual de los gastos destinados al mantenimiento de zonas verdes repercutible al Sector es:

$$0,06292 \text{ €/m}^2\text{s} \times 999.990,91 = \mathbf{62.917,41 \text{ €}}$$

3.3.3.3. Limpieza Viaria

Este servicio no se financia con tasa alguna, por lo que el coste es repercutible a las arcas municipales.

La ratio obtenida correspondiente a las labores de seguridad en el Parque Comarcal de Innovación es de 0,0801875 €/m²s, por lo que el coste anual de los gastos destinados al mantenimiento de zonas verdes repercutible al Sector es:

$$0,0801875 \text{ €/m}^2\text{s} \times 999.990,91 = \mathbf{80.186,79 \text{ €}}$$

3.4 INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA

Los ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos locales, vinculados al desarrollo del nuevo sector, se establecerán por los siguientes conceptos:

1. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
2. El Impuestos de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
3. El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)
4. Tasa por la tramitación de licencias urbanísticas

3.4.1.- El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponden, en este caso, a dos actos diferentes:

En primer lugar, el desarrollo de los suelos urbanizables producirá la inclusión de nuevos solares en las normas de valoración de los bienes de naturaleza urbana, hasta ahora incluidos en el de bienes de naturaleza rústica. Y como consecuencia de ello se producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Para su cálculo tendremos en cuenta en primer lugar que, el tipo medio de la Ordenanza Fiscal año 2.023 (publicada en el BOP el 29 de diciembre de 2023), para el IBI de INDUSTRIAL, es del 0,796% para 2023 y 0,892% para 2024.

. Artículo 7.1.			
A) <u>para el año 2024</u>			
1. El tipo de gravamen para cada tipo de bien será el siguiente:			
A) bienes inmuebles de naturaleza urbana: 0,587%			
B) bienes inmuebles de naturaleza rústica: 0,90%			
C) bienes inmuebles de características especiales: 0,83%			
Bajo el mismo supuesto de aplicación del coeficiente anterior, al amparo de lo dispuesto en el art. 72.4 TRLHL, se establecen tipos diferenciados para los bienes inmuebles de naturaleza urbana, excluidos los de uso residencial, atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones, cuyo valor catastral sea, para cada uno de los usos, igual o superior al previsto en el siguiente cuadro:			
Código	Uso	Valor catastral	Tipo de gravamen
I	INDUSTRIAL	423.963,12	0,796%

- B) Para el año 2025 y siguientes:

2. El tipo de gravamen para cada tipo de bien será el siguiente:

D) bienes inmuebles de naturaleza urbana: 0,587%

E) bienes inmuebles de naturaleza rústica: 0,90%

F) bienes inmuebles de características especiales: 0,83%

Bajo el mismo supuesto de aplicación del coeficiente anterior, al amparo de lo dispuesto en el art. 72.4 TRLHL, se establecen tipos diferenciados para los bienes inmuebles de naturaleza urbana, excluidos los de uso residencial, atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones, cuyo valor catastral sea, para cada uno de los usos, igual o superior al previsto en el siguiente cuadro:

Código	Uso	Valor catastral	Tipo de gravamen
I	INDUSTRIAL	498.565,62	0,892%

La Base Imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles y, actualmente, la referencia al mercado (RM) es del 50%.

Valor Catastral: RM x Valor en Venta

, siendo en este caso, para las construcciones industriales, logísticas y terciarias de entorno a 90 €/m²t.

En la ordenanza en vigor se establece un gravamen de 0,796% para el año 2024 y un gravamen de 0,892% para el año 2025. Vamos a utilizar el gravamen de 0,892% previsto para el año 2025.

$$T_{IBI} = 0,892\%$$

La Cuota íntegra (CI) del Impuesto de Bienes Inmuebles resultará de aplicar a la Base Liquidable (BL) el tipo de gravamen (tibi).

$$CI = BL \times t_{IBI}$$

La Cuota Líquida (CL) se obtiene tras la aplicación de las bonificaciones (B) previstas legalmente y que minoran la Cuota íntegra (CI).

$$CL = CI \times B$$

(Se considera que coincide la Base Imponible y la Base Liquidable.)

De este modo, el cálculo de la repercusión de los solares resultantes y el techo edificado descontando el aprovechamiento municipal (531.768,83 m²t), teniendo en cuenta que las parcelas lucrativas estimadas en el Parque Comarcal de Innovación serían de:

Usos y Tipologías edificatorias	Valor catastral base imponible	Aprovechamiento subjetivo	Tipo impositivo	Cuota líquida
Logístico, industrial terciario	90 €/m²t	531.768,83 m²t	0,8920%	426.904,02 €

3.4.2.- Impuestos de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

La ordenanza en aplicación para el cálculo de los impuestos de vehículos de tracción mecánica (IVTM) se publicó en el BOP el 30 de diciembre de 2016.

En el anexo I de se detallan las cuotas de dicho impuesto. A continuación, se indican las cuotas para turismos, autobuses y camiones.

TURISMOS	TABLA	Coeficiente	Cuota
1. de menos de 8 hp.fiscales	12,62€	1,80	22,72 €
2. de 8 hp. a 11'99 hp. fiscales	34,08€	1,93	65,77 €
3- de 12 hp. a 15'99 hp. fiscales	71,94€	1,99	143,16 €
4. de 16 hp. a 19,99 hp fiscales	89,61€	1,99	178,32 €
5. de 20 caballos fiscales en adelante	112€	1,99	222,88 €
AUTOBUSES	TABLA	Coeficiente	Cuota
5. de menos de 21 plazas	83,30€	1,99	165,77 €
6. de 21 a 50 plazas	118,64€	1,99	236,09 €
7. de más de 50 plazas	148,30€	1,99	295,12 €
CAMIONES	TABLA	Coeficiente	Cuota
8. de menos de 1000 kg.de carga útil.	42,28€	1,86	78,64 €
9. de 1000 a 2999 kg de carga útil	83,30€	1,93	160,77 €
10.de más de 2999 Tm. a 9999 kg.c.u.	118,64€	1,99	236,09€
11. de más de 9999 kg.de carga útil.	148,30€	1,99	295,12 €

En el Plan Parcial se establece una reserva de plazas de aparcamiento públicas de 1.978 para vehículos ligeros y 200 para vehículos pesados.

Para el cálculo de los ingresos derivados de este impuesto se va a hacer una estimación del nuevo parque automovilístico que generará esta actuación y que se va a considerar del 10% de las plazas de aparcamiento previstas por el planeamiento. En total se prevén 198 vehículos ligeros y 20 camiones, vinculados a las actividades implantadas en el sector.

El aumento de los turismos se deberá principalmente a la posibilidad de que los nuevos trabajadores de Parque Comarcal se trasladen a vivir a la población de Aldaia y a la flota de vehículos pesados propia de las nuevas empresas.

Para ajustar el número de nuevos vehículos pesados derivados de la actuación urbanística se va a analizar el número de empresas existentes en el municipio de Aldaia y el número de camiones registrados.

Según datos del Instituto Valenciano de Estadística, en el municipio existen un total de 1.901 empresas, de las cuales 243 se dedican al sector de la industria, siendo el sector con más empresas el sector servicios con 1.431 empresas, de las cuales, más de la mitad se dedican al comercio, transporte y hostelería.



Si observamos los vehículos registrados en el municipio, estos alcanzan un total de 22.397 vehículos, de los cuales 1540 son camiones.

Vehículos por tipo y distintivo ambiental

2022

		Cero	ECO	Distintivo C	Distintivo B	Sin distintivo
	Total					
Total	22.397	89	462	8.464	7.001	6.381
Turismos	15.883	58	428	6.407	5.238	3.752
Motocicletas	2.252	15	0	1.346	369	522
Furgonetas	1.162	7	22	335	403	395
Camiones	1.540	0	3	160	534	843
Autobuses	116	3	8	23	43	39
Tractores industriales	243	0	1	148	64	30
Ciclomotores	848	6	0	32	336	474
Otros vehículos	353	0	0	13	14	326

Se va a estimar que dos terceras partes de estos camiones se utilizan en el sector servicio y el tercio restante a la industria, por lo que los camiones utilizados en el sector de la industria son unas 514 unidades.

Si relacionamos las industrias con las unidades de camiones obtenemos una ratio de 2,1 camiones por empresa industrial.

En el ámbito del Plan Parcial es posible, teniendo en consideración la parcela mínima establecida en las normas urbanísticas del Plan Parcial, implantar un total de 27 industrias logísticas en las parcelas industriales, lo que equivaldría a un total de 57camiones.

Por lo que se va a considerar que el nuevo desarrollo aumentará el parque automovilístico de Aldaia en 198 vehículos ligeros y en 57 camiones.

Para los turismos se ha utilizado la cuota de 12hp a 15,99hp fiscales por ser la más común y para los camiones se ha calculado una media de las cuotas.

Se establece una previsión de ingresos en concepto de este IVTM para el conjunto del sector:

$$198 \text{ turismos} \times 143,16 \text{ €/vehículo} = 28.345,68 \text{ €}$$

$$57 \text{ camiones} \times 192,65 \text{ €/vehículo} = 10.981,33 \text{ €}$$

Que en total suman **39.327,01 €**.

3.4.3.- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Para el cálculo del importe del impuesto del ICIO podemos hacer una estimación considerando lo establecido en la Ordenanza reguladora del Impuesto de construcciones, instalaciones y obras del Ayuntamiento de Aldaia, que se publicó en el BOP de 3 de enero de 2024.

La previsión pasa por fijar el ingreso total de las obras posible a ejecutar, dada la demanda existente sobre el suelo a desarrollar, conforme al Plan Parcial 580.103,46 m²t de edificabilidad industrial logística y 10.750,84 m²t de edificabilidad terciaria. Sin contar la edificabilidad correspondiente a la administración municipal y considerando que esta edificabilidad se destinará a uso industrial, la edificabilidad adoptada para el cálculo del ICIO en este apartado será 521.0187,99 m²t industrial logística y 10.750,84 m²t de edificabilidad terciaria (edificabilidad lucrativa privativa).

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el Coste real y efectivo de la Construcción, entendiéndose por tal, a los efectos de este Impuesto, el Coste de Ejecución Material.

Se considerará, a estos efectos, el Coste de Construcción definido por el Módulo Básico de Construcción empleado en la valoración catastral, una vez deducido el importe correspondiente a Gastos Generales y Beneficio del Constructor, que se estima en un 19%.

Conforme a lo indicado en la Memoria de Viabilidad Económica se han calculado los PEM para la Zona Industrial/Logística y la Zona Terciaria:

- Para la edificación de naves logísticas en polígono industrial se va a considerar, por considerarse la tipología más similar, la tipología de “Naves de Fabricación en una planta” contempladas en el Instituto Valenciano de la Edificación, que establece el siguiente coste de construcción (PEM):

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo
Septiembre
2024

MBE 09/2024 = 740 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 444,00 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	☒ FABRICACIÓN EN UNA PLANTA ☐ FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS ☐ ALMACENAMIENTO
GARAJES Y APARCAMIENTOS	☐ GARAJES ☐ APARCAMIENTOS
SERVICIOS DE TRANSPORTE	☐ ESTACIONES DE SERVICIO ☐ ESTACIONES

Como vemos, se establece un coste unitario de ejecución de 444,00 €/m² (PEM).

- Para la edificación de la tipología terciaria se va a considerar la fabricación de “almacenes”, pues se considera la más similar a los terciarios “en bruto”, cuyo coste de construcción viene definido en el Instituto Valenciano de la Edificación:

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo
Septiembre
2024

MBE 09/2024 = 740 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 370,00 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	☐ FABRICACIÓN EN UNA PLANTA ☐ FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS ☒ ALMACENAMIENTO
GARAJES Y APARCAMIENTOS	☐ GARAJES ☐ APARCAMIENTOS
SERVICIOS DE TRANSPORTE	☐ ESTACIONES DE SERVICIO ☐ ESTACIONES

Como vemos, se establece un coste unitario de ejecución de 370,00 €/m² (PEM).

La ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras se publicó en el BOP de 3 de enero de 202.

La aplicación a las edificabilidades previstas en el planeamiento parcial, por el módulo del PEM de cada tipología y por el tipo impositivo de la ordenanza fiscal, dan como producto los valores de la siguiente tabla:

$$\text{Cuota ICIO} = \text{BI} \times 4,00\%$$

PARQUE COMARCAL	EDIFICABILIDAD	MODULO PEM €/m ² t	PEM €	ICIO 4%
NAVE LOGÍSTICAS/INDUSTRIAL	521.017,99 m ² t	444 €/m ² t	231.331.989,34 €	9.253.279,57 €
TERCIARIO	10.750,84 m ² t	370 €/m ² t	3.977.810,80 €	159.112,43 €
				9.412.392,01 €

En total el ICIO alcanza un valor de **9.412.392,01 €**.

3.4.4. Tasa licencia ambiental

Para el cálculo de las licencias ambientales se ha tenido en consideración la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por tramitación de la licencia de apertura de establecimientos publicada en el BOP de 4 de junio de 2011.

Esta ordenanza en su artículo 7 establece que la cuota tributaria para actividades sometidas a licencia ambiental se determinará en función a la superficie total del establecimiento en función del cuadro de tarifas siguiente:

Hasta 100 metros cuadrados:	472'80 €.
De 101 m ² a 200 m ²	472'80 € más 3,00 €. m ² que exceda de 100
De 201 m ² a 400 m ²	789'05 € . más 2,25 €. m ² que exceda de 200
De 401 m ² a 600 m ²	1.260'95 € más 1,50€. m ² que exceda de 400
De 601 m ² a 1.500 m ²	1.576'25 € más 1,20 € m ² que exceda de 600
De 1.501 m ² a 3.000 m ²	2.640'10 €. más 0,65 €. m ² que exceda de 1.500
De 3.001 m ² a 5.000 m ²	3.822'30 € más 0,50 €. m ² que exceda de 3.000
De 5.001 m ² a 10.000 m ²	5.083'35 € más 0,40 €. m ² que exceda de 5.000
Más de 10.000 m ²	7.708'30 €.. más 0,30€. m ² que exceda de 10.000

De este modo, y teniendo en consideración las parcelas mínimas establecidas para cada una de las manzanas en las normas urbanísticas del Plan Parcial, tendremos:

Para las manzanas ZND-IN-1, 2, 3, 4 y 5 se ha considerado una cuota de 7.708,20 € por cada 10.000 m²s y el resto de superficie que excede de los 10.000 a 0,30 €/m², para la manzana ZND-IN-5.1 se ha considerado una cuota de 2.640,10 € por cada 1.500 m² y el resto de superficie de la manzana a 0,65 €/m² y finalmente para las manzanas de uso terciario, se ha considerado una cuta de 1.260,95 €/m² por cada 400 m² y el resto de superficie de las manzanas 1,50 €/m².

De este modo se obtiene:

	gía	Superficie (m ² s)	Licencia Ambiental
ZND-IN-1	Industrial	32.575,82 m ² s	14.481,05 €
ZND-IN-2	Industrial	207.583,02 m ² s	81.108,11 €
ZND-IN-3	Industrial	205.839,39 m ² s	99.418,22 €
ZND-IN-4	Industrial	90.425,81 m ² s	41.252,64 €
ZND-IN-5	Industrial	29.675,80 m ² s	13.611,04 €
ZND-IN-5.1	Industrial	15.020,47 m ² s	26.413,31 €
ZND-TR-1	Terciario	4.937,08 m ² s	13.354,17 €
ZND-TR-2	Terciario	5.832,60 m ² s	16.019,35 €
	Total	591.889,99 m²s	305.657,88 €

La cuota tributaria obtenida por licencias ambientales de las edificaciones del sector ascendería a 305.657,88 €.

A esta cantidad se debería descontar la tasa de licencia ambiental de la parcela de propiedad municipal, equivalente a 59.189,01 m²s que se estima en 22.465 €.

De este modo la cuota tributaria que ingresarían las arcas municipales sería **283.192,88 €**.

3.5 BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos, que se producirán como consecuencia del desarrollo del Parque Comarcal de Innovación, se define la previsión de balance sobre la Hacienda local.

Como se justifica el balance es positivo sobre la Hacienda Pública Local, tanto en su momento inicial o de implantación, como en su proyección futura, al resultar que los ingresos periódicos anuales procedentes, principalmente de IBI, costearán los gastos derivados de dicho desarrollo para las arcas municipales, pudiendo comprobar el impacto sostenible y en equilibrio sobre las cuentas públicas.

BALANCE INGRESOS Y GASTOS DERIVADOS DEL DESARROLLO

CONCEPTO	INGRESOS		GASTOS	
	UNICA	ANUAL	UNICA	ANUAL
Costes de urbanización Ayuntamiento				- €
Mantenimiento de las infraestructuras viarias			-	116.092,71 €
Mantenimiento Zonas Verdes			-	63.026,81 €
Limpieza Polígono Industrial			-	80.186,79 €
Infraestructura Agua Potable			-	€
EDAR e infraestructura de saneamiento			-	€
Infraestructura electricidad y telecomunicaciones			-	€
Recogida RSU			-	€
Policia Local			-	62.917,41 €
Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)		426.904,02 €		
Impuesto de vehículos (IVTM)		39.327,02 €		
Impuesto Construcciones e Instalaciones (ICIO)	9.412.392,01 €			
Licencia ambiental	283.192,88 €			
TOTALES	9.695.584,88 €	466.231,03 €	- € -	322.223,72 €

3.5.1.- Análisis del los Ingresos y Gastos teniendo en consideración el desarrollo temporal de las actuaciones

A continuación, se va a tener en consideración el desarrollo temporal de la actuación. Para ello se estima que una vez finalizada la gestión del ámbito las obras de urbanización se podrán realizar durante un plazo entorno a 24 meses. Con parte de las nuevas instalaciones ejecutadas en simultaneo con las obras de urbanización, estimando un plazo de 4/5 años para la completa consolidación del Parque Comarcal.

En la siguiente tabla se realiza una estimación del proceso de consolidación del sector, que nos ayudará a calcular los ingresos que tendrá el Ayuntamiento de Aldaia por los ingresos periódicos:

Año	Porcentaje construcción edificación
0	0%
1	50%
2	75%
3	90%
4	100%
5	100%

Como ya se ha indicado anteriormente, el Ayuntamiento no se hará cargo de las obras de urbanización del Sector, sino que será el agente urbanizador quien ejecutará las obras a su cargo.

Del mismo modo, el mantenimiento de los servicios de las compañías suministradores serán cubiertos por las tarifas, tasas, etc,...

No obstante, el ayuntamiento deberá asumir las cargas que se generen del mantenimiento, limpieza y seguridad del Sector una vez serán recepcionadas las obras de urbanización. Tras la recepción de las obras de urbanización se cederán las parcelas destinadas a equipamientos al Ayuntamiento, quien será el encargado de costar los gastos de construcción de las dotaciones previstas en el sector. La construcción de estos equipamientos podrá financiarse a través de los ingresos únicos (ICIO y tasas ambientales) que supondrán unos ingresos al Ayuntamiento de Aldaia de 9.695.584,88 € divididos durante los años de consolidación del Sector como se muestra a continuación:

Año	INGRESOS UNICOS	
	ICIO	Licencia ambiental
0	- €	- €
1	4.706.196,00 €	141.596,44 €
2	2.353.098,00 €	70.798,22 €
3	1.411.858,80 €	42.478,93 €
4	941.239,20 €	28.319,29 €
5	- €	- €

A continuación, se muestran los ingresos y gastos que tendrá el Ayuntamiento de Aldaia durante el periodo que se ha estimado que será necesario para la consolidación del Sector.

Los gastos comenzarán para el Ayuntamiento en el momento que se reciban las obras de urbanización, que se corresponde con el año 0. Durante el primer año se puede considerar que estos gastos son un 50 % a los gastos completos de mantenimiento calculados en el presente informe debido a que estos gastos serán inferiores al acabarse de recepcionarse las obras y la ocupación prevista en este año.

Año	Mantenimiento infraestructuras viarias	Mantenimiento zonas verdes	Policia local	Limpieza viaria	TOTAL GASTOS ANUALES
0	- €	- €	- €	- €	0
1	58.046,35 €	31.513,41 €	31.458,71 €	40.093,39 €	161.111,86 €
2	116.092,71 €	63.026,81 €	62.917,41 €	80.186,79 €	322.223,72 €
3	116.092,71 €	63.026,81 €	62.917,41 €	80.186,79 €	322.223,72 €
4	116.092,71 €	63.026,81 €	62.917,41 €	80.186,79 €	322.223,72 €
5	116.092,71 €	63.026,81 €	62.917,41 €	80.186,79 €	322.223,72 €

Los ingresos anuales derivados de los impuestos periódicos (IBI e IVTM) serán los siguientes:

Año	INGRESOS PERIÓDICOS		TOTAL INGRESOS
	IBI	IVTM	
0	- €	- €	- €
1	213.452,01 €	19.663,51 €	233.115,52 €
2	320.178,01 €	29.495,26 €	349.673,28 €
3	384.213,62 €	35.394,31 €	419.607,93 €
4	426.904,02 €	39.327,02 €	466.231,03 €
5	426.904,02 €	39.327,02 €	466.231,03 €

Así pues, el balance entre Gastos e Ingresos periódicos será el siguiente:

Año	TOTAL GASTOS ANUALES	TOTAL INGRESOS	SALDO
0	- €	- €	- €
1	161.111,86 €	233.115,52 €	72.003,66 €
2	322.223,72 €	349.673,28 €	27.449,55 €
3	322.223,72 €	419.607,93 €	97.384,21 €
4	322.223,72 €	466.231,03 €	144.007,31 €
5	322.223,72 €	466.231,03 €	144.007,31 €

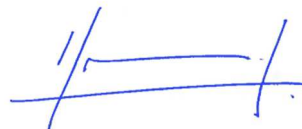
Del análisis anterior se puede concluir que el Sector es viable desde el primer año al ser superiores los ingresos periódicos a los gastos fijos y de servicio.

Hay que tener en consideración que a además de este saldo el Ayuntamiento de Aldaia ingresará durante estos años el ICIO y otras tasas de pago único derivadas la construcción de las edificaciones del Sector, tal como se ha indicado anteriormente.

4. CONCLUSIÓN

De lo expuesto a lo largo de este estudio se pone de manifiesto la sostenibilidad económica del Planeamiento del Parque Comarcal de Innovación para las arcas municipales de Aldaia.

En Valencia para Aldaia, septiembre
2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'O' followed by a horizontal line and a vertical line, and a final 'S'.

Fdo. Óscar Terrasa Sales
Arquitecto