



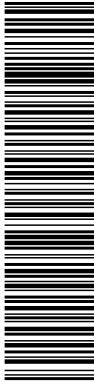
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN

MEMORIA DE VIAVIALIDAD ECONÓMICA Octubre 2022



DOCUMENTO

- | | | |
|----|--|---|
| I. | LA EDIFICABILIDAD Y LOS USOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN..... | 3 |
| 2. | COSTES DE PRODUCCIÓN..... | 6 |
| 3. | CARGAS DE URBANIZACIÓN Y VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO..... | 7 |
| 4. | CONCLUSIÓN..... | 8 |



La finalidad de este documento es la justificación de la rentabilidad económica a manera de coste- beneficio que debe comportar cualquier actuación urbanística. Para ello se partirá de la determinación de los costes y de los ingresos derivados de la Actuación. Los costes no son otros que los derivados de la transformación urbanística y la satisfacción de todas las cargas y deberes necesarios para la generación de suelo edificable.

Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son la edificabilidad y los usos previstos en el ámbito, así como su Valor de Repercusión.

1. LA EDIFICABILIDAD Y LOS USOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

Nos encontramos con una Unidad de Ejecución de suelo urbanizable no pormenorizado de uso industrial-terciario y con una superficie, según la ficha de gestión, de 992.038,54 m². El Plan de Ordenación Pormenorizada del Parque Comarcal de Innovación propuesto se han obtenido las siguientes superficies:

El Plan Parcial define dos tipologías diferenciadas, la parcela Industria grande ZND-IN-1 y las parcela industria pequeña.

Parcela	Tipología	Superficie (m ²)	IEN (m ² t/m ² s)	ed (m ² t)
Znd-IN-1	Industrial	34766,11	0,56682	19706,126
ZND-IN-2	Industrial	207583,02	0,56682	117662,20
ZND-IN-3	Industrial	204299,74	0,56682	115801,17
ZND-IN-4	Industrial	74977,03	0,56682	42498,48
ZND-IN-5	Industrial	51240,65	0,56682	29044,22
ZND-TR-1	Terciario	4937,08	0,56682	2798,43
ZND-TR-2	Terciario	5000,00	0,56682	2834,10
Total 582803,63			Total 330344,754	

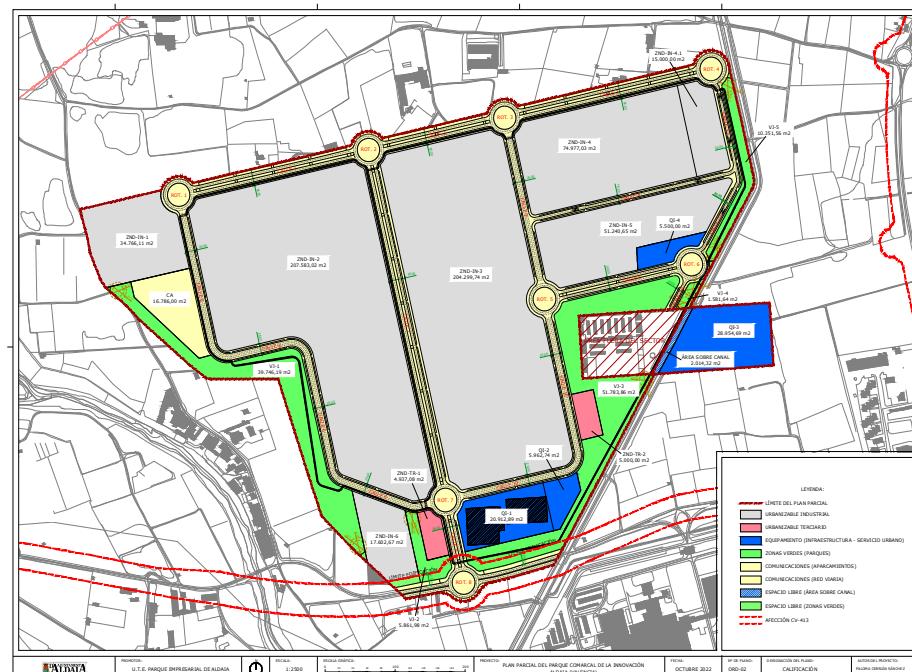
El valor del suelo se ha obtenido del estudio de mercado realizado, resultando un valor de mercado para las dos tipologías Z-IN de 160 €/m² suelo neto. El MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

precio en venta de las dos tipologías estudiadas es muy similar y el precio medio del suelo neto resulta 160 €/m².

El valor del suelo se ha obtenido del estudio de mercado

Asimismo, hay que considerar que es susceptible de apropiación por los propietarios, el 90 % del aprovechamiento de la unidad de ejecución.

Superficie tipología	Valor	Total €
297.310,27 m ²	160 €/m ²	47.569.644,57 €



Plano de Ordenación de Sector del Parque Comarcal de Innovación



FICHA PLANEAMIENTO Y GESTIÓN							
Clase de suelo:	SECTOR	Municipio	Superficie	Tipología			
URBANIZABLE	PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"	ALDAIA	992.038,54	Edificación aislada-Bloque exento			
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD							
SCS	962.916,50	m2s					
Superficie adsorpta	68.434,27	m2s					
Área de reparto	1.054.687,27	m2s					
Edificabilidad bruta	597.803,63	m2t					
Índice edificabilidad bruta	0,62083	m2t/m2s					
Aprovechamiento tipo	0,56682	m2t/m2s					
PARÁMETROS URBANÍSTICOS							
CONDICIONES DE PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN					
Parcela mínima	· Parcela Industria grande : 50.000 m2 (salvo ZND-IN-1 que será de 34.000 m2) · Parcela industria pequeña : 1.500 m2 (hasta límite de 15.000 m2)	Fachada mínima	50 m				
Altura cornisa máxima	15 m	Distancia mínima a lline 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	Sótanos y semisótanos	Permitidos				
Número máximo plantas	Libre	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. · Industria Pequeña en parcela mínima de 1.500 m2 y permitida únicamente en parcela compatible indicada en Plano. · Almacén logístico . · Los usos administrativos relacionados complementarios al uso principal. · Comercial complementario al uso principal. · 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 Consellería. Se admite que estos usos sean complementarios al uso principal.	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 botiques 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 estén vinculadas al proceso productivo allí implantado.					
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN Y CARGAS EXTERNAS							
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN							
El proyecto de urbanización deberá proponer una solución para el cruce de la vía pecuaria Camino de Hornillos con la CV-413.							
-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, el cual deberá contemplar soluciones de drenaje sostenible.							
Para el tratamiento de las aguas residuales, el ámbito debe ejecutar a su cargo planta depuradora, y las aguas residuales deberán ser conducidas hasta ella.							
-Energía eléctrica: la conexión se realizará a través de las dos subestaciones eléctricas situadas dentro del ámbito de actuación, de acuerdo a las condiciones que estipulen las empresas distribuidoras.							
-Red de comunicaciones: 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.							
-Red de gas. Su instalación dependerá de la viabilidad y compatibilidad con las infraestructuras de suministro existentes.							
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 Consellería competente en Ordenación del Territorio previo Informe favorable de la Consellería 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.							



2. COSTES DE PRODUCCIÓN

Los costes de producción de solares edificables se identifican con el importe total de las Cargas de Urbanización de la transformación urbanizadora.

Las Cargas de Urbanización del Parque Comarcar de Innovación ascienden a 65.169.608,89 € y los metros cuadrados de solar son 582803,63 m² de los que le corresponde a la propiedad el 90%, (524.523,267 m²) una vez descontada la cesión del excedente de aprovechamiento.

Para el cálculo de las cargas de urbanización, al no disponer del presupuesto del Proyecto de Urbanización, en elaboración, se han utilizado los módulos de urbanización de viales publicados por el Instituto Valenciano de la Edificación. Estos módulos no tienen en cuenta la casuística detallada de cada proyecto de urbanización, pero nos sirven para obtener un valor aproximado del coste de la obra urbanizadora.

	Superficie (m ²)	Ratio €/m ²	Pem (€)
Vial 36 m ²	40.811,56	180	7.346.080,80
Vial 25m2	133.240,56	140	18.653.678,40
Zona Verde (VJ)	109.325,23	32	3.498.407,36
Zona Equipamiento (Q)	61.330,32	25	1.533.258,00
m2 Zonas Primaria Adcrita	58.093,00	180	10.456.740,00
	402.800,67		41.488.164,56
Instalaciones Complementarias			8.297.632,91

Total PEM	49.785.797,47
GC + BI	9.459.301,52
Total PEC	59.245.098,99
Otros Gastos (Honorarios Técnicos + Notaría y Registro)	5.924.509,90
Total Sin Iva	65.169.608,89

En la tabla anterior se desglosan los diferentes conceptos de las cargas urbanísticas de la actuación.



3. CARGAS DE URBANIZACIÓN Y VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

Una vez determinado el valor de los solares urbanizados y el coste de producción se trata de comprobar que la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las Cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos.

VALOR VENTA	131.130.675 €
GASTO URBANIZACIÓN	65.169.608,89€
VALOR DEL SUELO BRUTO	24.800.950€

El Sector tiene una superficie de 992.038m² y el valor de suelo bruto por unidad de superficie es de 25€/m². Comparando este valor con el obtenido del único testigo de suelo bruto, da un resultado bastante aproximado de 29,81€/m².

El precio de venta por metro cuadrado de terreno de naturaleza rural en la zona, en la actualidad es de alrededor de 0,96 €/m², para los propietarios afectados, y después de la ejecución del Programa de Actuación Integrada será de 25 €/m², por lo que la acción urbanizadora generará plusvalía.

Si el valor unitario del suelo industrial, 200 €/m², esto permite, por un lado, financiar los costes de transformación integrados en las cargas de urbanización del PAi y por otro financiar el valor del suelo aportado.



4. CONCLUSIÓN

De lo expuesto a lo largo de este estudio se pone de manifiesto la viabilidad económica del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Parque Comarcal de Innovación

Este estudio está basado en valores estimativos de los costes de la urbanización, sujetos según Ley a la posterior licitación de las obras.

Valencia, octubre de 2022

POR EL EQUIPO REDACTOR

Paloma Cebrián Sánchez
Ingeniera de Caminos, CC. Y PP.