



## PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN

## MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Octubre 2022



## DOCUMENTO

1. OBJETO.....	3
2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	4
3. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.....	5
4. CONCLUSIÓN.....	12



## 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 Alcudia 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 PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Clase de suelo:	SECTOR	Municipio	Superficie	Tipología
URBANIZABLE	PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"	ALDAIA	992.036,54	Edificación aislada-Bloque exento

### PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SCS	962.916,50	m2s
Superficie adscrita	68.434,27	m2s
Área de reparto	1.054.667,27	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 m <sup>2</sup> (salvo ZND-N-1 que será de 34.000 m <sup>2</sup> ) · Parcela industria pequeña : 1.500 m <sup>2</sup> (hasta límite de 15.000 m <sup>2</sup> )	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 retranqueos obligatorios

### USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

USO DOMINANTE	USO COMPATIBLE	USO PROHIBIDO
INDUSTRIAL - LOGÍSTICA (ZND-IN/LOG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Industrial normal</b> 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.</li> <li>· <b>Industria Pequeña</b> en parcela mínima de 1.500 m<sup>2</sup> y permitida únicamente en parcela compatible indicada en Plano.</li> <li>· <b>Almacén logístico</b> .           <ul style="list-style-type: none"> <li>· Los usos administrativos, relacionados <b>complementarios</b> al uso principal.</li> <li>· <b>Comercial complementario</b> del uso principal.</li> <li>· <b>Talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos</b> . 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.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Residencial</b>, a excepción de las posibles viviendas del conserje o guarda de una instalación, la cual no podrá superar los 150 m<sup>2</sup>, construidos.</li> <li>· <b>Sanitario</b>, a excepción de los botiquines o salas de urgencia que las instalaciones puedan legalmente requerir.</li> <li>· <b>Docente</b>, a excepción de aquellas salas destinadas al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, siempre que estén vinculadas al proceso productivo allí implantado.</li> </ul>

### 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.
<b>Aparcamientos:</b> Se reservará para aparcamiento interior de la parcela al menos una plaza por cada 200 m <sup>2</sup> , 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).
<b>Condiciones estéticas:</b> Deben cumplirse todas las condiciones estéticas y compositivas prescritas en el Capítulo V de estas Normas Urbanísticas.



### 3. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN 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 fincas producto 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 59.780,36 m<sup>2</sup> 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 se estima, según el Informe de Viabilidad Económica, en la cantidad de 8.742.045€, valor que se entiende íntegro dado el suelo del que deriva, se pondrá a disposición del Ayuntamiento de Aldaia, libre de cargas. Este valor 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 corresponde con la red viaria (CV y CVP), zonas verdes (VJ) y el equipamiento (QM).



### SUELO DOTACIONAL

#### RED VIARIA (CV+CA)

	CV
<i>Red primaria</i>	40.811,56
<i>Red secundaria</i>	133.240,56
<i>Dominio público CV-413</i>	11.519,37
	<i>ESPACIO LIBRE</i>
<i>Espacio no computable como ZV</i>	1.604,88
<i>Área sobre canal</i>	2.014,32
<i>CA (Aparcam. Camiones)</i>	16.786,00
<i>Total</i>	<b>194.457,32</b>

#### ZONAS VERDES

#### JARDINES (VJ)

<i>VJ-1</i>	39.746,19
<i>VJ-2</i>	5.861,98
<i>VJ-3</i>	51.783,86
<i>VJ-4</i>	1.581,64
<i>VJ-5</i>	10.351,56
<i>Total</i>	<b>109.325,23</b>

#### EQUIPAMIENTOS

#### EQUIPAMIENTOS (QI)

<i>QI-1 (Subestaciones)</i>	20.912,89
<i>QI-2 (Depuradora)</i>	5.962,74
<i>QI-3 (Ampli. Cementerio)</i>	28.954,69
<i>QI-4</i>	5.500,00
<i>Total</i>	<b>61.330,32</b>

#### Total DOTACIONES PÚBLICAS

#### SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR

Superficie no computable	29.122,04
<b>SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>992.038,54</b>

A continuación, se analizan los gastos que va a suponer para la administración local la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede 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.

### 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 MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS

### 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.

El coste anual de la plantilla actual destinada al mantenimiento de vías públicas repercutible es de 107.310 €.

### 3.2.2. 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.

El gasto correspondiente a las labores de mantenimiento de las zonas verdes es de 45.446,88 €.

### 3.2.3. 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.

### 3.2.4. 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.

### **3.2.5. INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO, TELEFONÍA 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. PRESTACIÓN DE SERVICIOS LOCALES.**

### **3.3.1. RECOGIDA DE RESIDUOS SOLIDOS 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.

### **3.3.2. 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, costeado por los propios industriales a los que da cobertura.

En relación al coste repercutible a la totalidad de los sectores industriales se repartirá proporcionalmente a los m<sup>2</sup> de suelo de los que disponga cada uno. Haciendo un estudio de la zona se obtiene que para esa totalidad de m<sup>2</sup> de suelo serán necesarias 2 patrullas de policía, con lo que el coste al año para el Ayuntamiento será el siguiente:

<b>PATRULLAS</b>	<b>AGENTES</b>	<b>MINUTOS</b>	<b>TOTAL MINUTOS</b>
2	2	40	480
	<b>TOTAL H/DÍA</b>	<b>DÍAS AL AÑO</b>	<b>TOTAL COSTE/AÑO</b>
	8	365	65.012,36 €



### 3.3.3. LIMPIEZA VIARIA

Este servicio no se financia con tasa alguna, por lo que el coste repercutible al Ayuntamiento sería el siguiente: 84.624 €

## 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 de los nuevos sectores, se establecerán por los siguientes conceptos:

- 1.- El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- 2.- Impuestos de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- 3.- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)
- 4.- Tasa por la tramitación de licencias urbanísticas
- 5.- Tasas derivadas de los instrumentos de intervención ambiental

### 3.4.1.- El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponden, en nuestro 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 2.021, para el IBI de INDUSTRIAL, es del 0,67% .

#### Artículo 7.1.

##### A) para el año 2021

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	498.565,62	0,67%



De los valores obtenidos, el m<sup>2</sup> de nave construido tiene un valor aproximado de 90 €/m<sup>2</sup>, cantidad que ponderaría el 0,67% ofreciendo un valor de 0,603 €/m<sup>2</sup>t nave industrial.

Con estos valores obtenidos el cálculo de la repercusión de los solares resultantes y el techo edificado, teniendo en cuenta que las parcelas lucrativas estimadas en el Parque Comarcal de Innovación serían de:

PARQUE COMARCAL	SUPERFICIE	VALOR DE APLICACIÓN	IBI (€)
EDIFICABILIDAD	597.803,63	0.603	360.475,59 €

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

Se establece una previsión de ingresos en concepto de este IVYM para el conjunto del sector de 31.216 €

### 3.4.3.- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) + Tasa por estudio Licencia + Tramitación Ambiental.

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la edificación industrial prevista en el sector, podemos hacer una estimación considerando lo establecido en la Ordenanza reguladora del Impuesto y las tasas.

La previsión pasa por fijar el ingreso total de las obras posible a ejecutar, dada la demanda existente sobre el suelo a desarrollar, contemplando que un 90% de los metros edificables se dedican a nave industrial o almacén, y el restante 10% dedicados a oficinas.

La aplicación a estas edificabilidades el tipo impositivo de la ordenanza fiscal, dan como producto los valores de la tabla siguiente tabla:

PARQUE COMARCAL	EDIFICABILIDAD	MODULO PEM €/M <sup>2</sup>	PEM (€)	ICIO 3,2%	TASA 0,4 %	LIC. AMB 1.1%
NAVES	292.240	250	73.060.123	8.237.920	292.240	803.660
OFICINAS	5.632	600	3.379.200	108.134	13.516	37.171



### **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 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				-107.310,00
Mantenimiento infraestructuras viarias				-45.446,88
Mantenimiento Zonas Verdes				-84.624,00
Limpieza Polígono Industrial				
Infraestructura Agua Potable				
EDAR e infraestructura de saneamiento				
Infraestructura electricidad y teleco				
Recogida RSU				
Policía Local				-65.012,38
Impuesto Bienes Inmuebles (IBI)		360.475,59		
Impuesto Vehículos (IVTM)		31.216		
Impuesto Construcciones e Instalaciones (ICIO)	8.346.054			
Trasa tramitación licencia de obra	305.756			
Tasa tramitación licencia ambiental	840.831			
<b>TOTALES</b>	<b>9.492.641</b>	<b>391.691,59</b>		<b>-302.393,24</b>



#### 4. CONCLUSIÓN

**De lo expuesto a lo largo de este estudio se pone de manifiesto la sostenibilidad económica de Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Parque Comarcal de Innovación para las arcas municipales de Aldaia.**

Valencia, octubre de 2022

POR EL EQUIPO REDACTOR

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