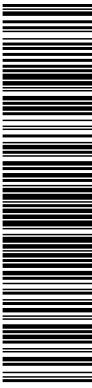


DOCUMENTO PROYECTO: 20231222_E_22270_06 VIABILIDAD ECONÓMICA_01	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TLT1E-79448-TSHLT Página 1 de 8	FIRMAS



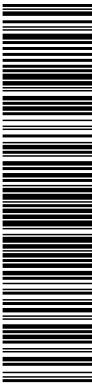
ESTADO
NO REQUIERE FIRMAS

VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN “PONT DELS CAVALLS”

ALDAIA (VALENCIA)

diciembre de 2023

DOCUMENTO PROYECTO: 20231222_E_22270_06 VIABILIDAD ECONÓMICA_01	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TLT1E-79448-TSHLT Página 2 de 8	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
ALDAIA (VALENCIA))

1 ANTECEDENTES	3
2 LA EDIFICABILIDAD Y LOS USOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	3
3 COSTES DE PRODUCCIÓN	7
4 CARGAS DE URBANIZACIÓN Y VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	7
5 CONCLUSIÓN	8

VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
ALDAIA (VALENCIA))

1 ANTECEDENTES

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.

2 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 999.964,46 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 la parcela industria pequeña

SUPERFICIE SEGÚN USO				
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m ²)	IEN (m ² t/m ^{2s})	ed (m ^{2t})
ZONA EDIFICABLE				
ZND-IN-1	Industrial	32.589,30		32.589,30
ZND-IN-2	Industrial	207.583,02		207.583,02
ZND-IN-3	Industrial	205.839,39		205.839,39
ZND-IN-4	Industrial	90.429,15		90.429,15
ZND-IN-5	Industrial	29.695,63		29.695,63
ZND-IN-5.1	Industrial	15.017,92		15.017,92
ZND-IN-6 (no computa)	Industrial	17.609,63		17.609,63
ZND-TR-1	Terciario	4.937,08	1	4.937,08
ZND-TR-2	Terciario	5.832,60		5.832,60
TOTAL		609.533,73		609.533,73

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

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 €
591.924,10	160 €/m ²	94.707.855,25 €

VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
ALDAIA (VALENCIA))



VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN ALDAIA (VALENCIA))

FICHA PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Clase de suelo:	SECTOR	Municipio	Superficie	Tipología
URBANIZABLE	PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN "PONT DELS CAVALLS"	ALDAIA	999.964,46	Edificación aislada Bloque exento

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

SCS	970.561,81	m2s
Superficie adscrita	64.583,84	m2s
Área de reparto	1.061.491,34	m2s
Edificabilidad bruta	591.924,10	m2t
Índice edificabilidad bruta	0,60988	m2t/m2s
Aprovechamiento tipo	0,55763	m2t/m2s

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

CONDICIONES DE PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	Parcela Industria grande : 25.000 m2 (salvo ZND-IN-3 que será de 50.000 m2) · Parcela industria pequeña (ZND-IN-5.1): 1.500 m2 (hasta límite de 15.000 m2)	Fachada mínima	50 m, excepto en ZND-IN-5.1 que será de 10 m.
Altura cornisa máxima	15 m	Distancia mínima a lín de frontal	10 m excepto la parcela ZND-IN-5.1 que tendrá 5 m
Altura total máxima	3,5 m superior a la altura de cornisa	Distancia mínima a resto de linderos	6 m excepto la parcela ZND-IN-5.1 que tendrá 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	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"> 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 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 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 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 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. Preservar la integridad del canal Júcar-Turia como límite real y efectivo del sector.

DOCUMENTO PROYECTO: 20231222_E_22270_06 VIABILIDAD ECONÓMICA_01	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TLT1E-79448-TSHLT Página 6 de 8	FIRMAS



VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
ALDAIA (VALENCIA))

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
Las parcelas industriales deberán poseer sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS) para para facilitar el tratamiento de las aguas pluviales.
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 a sector.
Deberán cumplirse las Medidas y Normas de Integración Paisajísticas establecidas en el Título Quinto (art. 95, 96 y 99) de las Normas Urbanísticas, así como en el Estudio de Paisaje.
En el Título segundo, Artículo 8, apartado 4, se definen cuales son las actividades y los requisitos que deben cumplir estas actividades para considerarse adecuadas en cuanto a innovación se refiere.
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.

CARGAS EXTERNAS

o Ejecución del vial de enlace hasta la rotonda situada en el Camino Encreuладdes. (RPA-1)
o 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).
o 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).
o Sistema viario para completar el acceso al Sector desde la carretera CV-413, formado por la ampliación del puente sobre el Barranco (El Poyo, del Cavalls) y ampliación del paso superior del Canal Júcar-Turia (RPA-5) y (RPA-6).
o 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). De esta actuación se excluyen dos áreas que se ejecutarán a cargo de otros agentes para la consecución de sus respectivas DICs.
o Ejecución del vial de conexión por el Oeste, desde la CV-413 hasta la CV-36 (RPA-8)

VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
(ALDAIA (VALENCIA))

3 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 58.976.153,74 € y los metros cuadrados de solar son 591.924,10 m² de los que le corresponde a la propiedad el 90%, (532.731,69 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	95.352,06	180,00	17.163.370,10
VIAL 25 m ²	77.608,90	140,00	10.865.246,55
ZONA VERDE (VJ)	128.198,25	32,00	4.102.344,02
ZONA EQUIPAMIENTO (Q)	51.932,19	25,00	1.298.304,77
m ² ZONAS PRIMARIA ADSCRITA	64.583,84	180,00	11.625.091,90
TOTAL	417.675,25		45.054.357,33
TOTAL PEM			45.054.357,33 €
GG + BI			8.560.327,89 €
TOTAL PEC			53.614.685,22 €
Otros Gastos (Honorarios Técnicos + Notaría y Registro)			5.361.468,52 €
TOTAL SIN IVA			58.976.153,74 €

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

4 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	131.130.675,00 €
GASTO URBANIZACIÓN	58.976.153,74 €
VALOR DEL SUELO BRUTO	24.999.111,44 €

El Sector tiene una superficie de 999.964,46 m² y el valor de suelo bruto por unidad de superficie es de 25€/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

DOCUMENTO PROYECTO: 20231222_E_22270_06 VIABILIDAD ECONÓMICA_01	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TLT1E-79448-TSHLT Página 8 de 8	FIRMAS



VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PARQUE COMARCAL DE INNOVACIÓN
ALDAIA (VALENCIA))

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.

5 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, diciembre de 2023

Paloma Cebrián Sánchez

Ingeniera de Caminos, CC. Y PP. Nº 35.640

María Costa Porras

Graduada en Ingeniería Civil