PLAN PARCIAL SECTOR NP I-5.1 DE IBI.

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Ayuntamiento de Ibi junio 2021

PLANIFICA INGENIEROS Y ARQUITECTOS, COOP. V.
planifica.org
C/ Almirante, 7 – Local 2 - 46003, Valencia
C/ Àngel Guimerà, 7, 5A, 12002, Castellón
e-mail: info@planifica.org

ÍNDICE GENERAL. PLAN PARCIAL DEL SECTOR NP I-5.1 DE IBI

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA	**MEMORIA INFORMATIVA**		ANTECEDENTES Y OBJETO.
			MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA
			TRAMITACIÓN
			PLANEAMIENTO VIGENTE
	MEMORIA JUSTIFICATIVA		DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y DE AFECCIONES DEL TERRITORIO		PI 00 SITUACIÓN
			PI 01 PLANO CATASTRAL
			PI 02 TOPOGRAFÍA
			PI 03 USOS DEL SUELO
			PI 04 INFRAESTRUCTURA VERDE (REGIONAL)
			PI 05 PERÍMETROS DE AFECCIÓN
			PI-06 PLANEAMIENTO VIGENTE
	ANEXO A. PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS		Memoria
			Anexo I Informe de descripción y resultados del taller 1
			Anexo II Informes recibidos con anterioridad al DIE
			Anexo III Resultados de las consultas correspondientes al DIE
			Anexo IV Informe de resultados del taller 2
			Anexo V Informe de resultados del taller 3
			Anexo VI Informe Ambiental y Territorial Estratégico
	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	MEMORIA	
		DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	PI 01 Situación y Emplazamiento
			PI 02 Clasificación del Suelo Vigente
			PI 03 Infraestructura Verde
			PO 01 Cuenca Visual. Unidades de Paisaje. Ámbito EIP
			PO 02 Recursos Paisajísticos
			PO 03a Análisis Visual. Puntos de Observación Principales
			PO 03b Análisis Visual. Puntos de Observación Secundarios
			PO 04 Análisis Visual. Zonas y Coeficientes de Visibilidad
		ANEXOS	Anexo I Unidades de Paisaje
			Anexo II Recursos Paisajísticos
			Anexo III Reportaje Fotográfico
	INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES		
	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA		
	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA		
PARTE CON EFICACIA NORMATIVA	**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DE ORDENACIÓN**		PO-01 ORDENACIÓN PROUESTA
			PO-02 RED DE DOTACIONES PÚBLICAS
	ORDENANZAS PARTICULARES		Ordenanzas Particulares
			Anexo I Cierres de Parcela
			Anexo II Gestión de las Aguas Pluviales en Parcela Privada
ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	**INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE CORRIENTES**		
	ESTUDIO DE RECURSOS HÍDRICOS		
	ESTUDIO DE MOVILIDAD		
	ESTUDIO ACÚSTICO		
	INFORME ÁREA INDUSTRIAL		

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

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

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 y con una superficie, según la ficha de gestión, de 317.458 m^2. Una vez realizado el levantamiento topográfico se ha comprobado que la superficie del sector es de 329.274,67 m^2.

En base a la ordenación propuesta en el Plan Parcial del Sector NPI5.1 se han obtenido las siguientes superficies:

Nombre Parcela		Tipología	sup (m2)		IEN (m2t/m2s)	ed (m2t)
M1		IBA		13.890,61	1,15	15.974,20
M2		IBE		28.063,15	0,97	27.245,69
M3	3.1	IBA	8.184,93	39.143,86	1,15	9.412,67
	3.2	IBE	30.958,93		0,97	30.057,12
M4		IBE		88.498,72	0,97	85.920,82
M5		IBE		46.780,73	0,97	45.418,04
	S.QM			16.480,33	-	-
	S.VJ 1		29.369,49	29.360,71	-	-
	S.VJ 2		3.657,66	3.591,46	-	-
	P.CV			12.677,41	-	-
	S.CV			43.587,56	-	-
	S.CVP			7.125,15	-	-
Sector NP I-5.1 (ZND-IN)			**329.274,67**			**214.028,54**

El Plan Parcial define dos tipologías diferenciadas, la nave industrial de bloque adosado, IBA, con 22.075,54 m2 y la nave industrial de bloque exento, IBE, con 194.301,53 m2.

El valor del suelo se ha obtenido del estudio de mercado realizado, resultando un valor de mercado para la tipología IBA de 99,63€/m2 suelo neto y de 99,12€/m2 suelo neto para la tipología IBE. El precio en venta de las dos tipologías estudiadas es muy similar y el precio medio del suelo neto resulta 99,17€/m2.

El valor del suelo se ha obtenido del estudio de mercado que se incluye como anexo de la presente memoria.

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

SECTOR NPI.5.1.		superficie tipología	valor	
TOTAL	IBA	22.075,54 m2	99,63 €/m2	2.199.386,05 €
TOTAL	IBE	194.301,53 m2	99,12 €/m2	19.258.812,80 €
TOTAL		216.377,07 m2	99,17 €/m2	21.458.198,85 €

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO — SECTOR NPI-5.1
FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

SUELO:		URBANIZABLE SECTORIAL	
USO GLOBAL:	**INDUSTRIAL** (debe destinarse a este uso un mínimo de un 75% del suelo edificable)	Zona de nuevo desarrollo industrial ZND-IN7/IN	
USOS COMPATIBLES:	Los definidos en el art.9.7.2 de las Normas Urbanísticas.		
USOS INCOMPATIBLES:	RESIDENCIAL		
ÁREA DE REPARTO:		SECTOR Nº I- 5.1	
APROVECHAMIENTO TIPO:		0,65	m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA:		0,65	IEB
EIFICBILIDAD MÁXIMA:		206.347	m2t
SUPERFICIE TOTAL m2:		317.458	A
SUPERFICIE COMPUTABLE m2:		317.458	B
DENSIDAD:	Las zonas de edificación aislada o adosada se definirán en función del tamaño de las parcelas según Plan Parcial y su desarrollo pormenorizado.		

FIGURA DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	- Programa De Actuación Integrada (P.D.A.I). - Se establece por la modificación nº27 un desarrollo secuencial de los sectores NP I-5.1, NP I-5.2 y NP I-5.3, según el artículo 7.4 modificado del PGOU de Ibi. - Los costes del desarrollo del nudo de conexión del Sector NP I-5.3 con la CV-806, será repartido de forma proporcional entre los sectores NP I-5.1, NP I-5.2 y NP I-5.3, y según las regulaciones que se establezcan en las Bases de Programación.

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

AFECIONES: - El Sector está afectado por el paso del **Gaseoducto,** el cual deberá respetarse y tenerse en cuenta para el desarrollo del mismo, debiendo tener la solución adoptada continuidad y coherencia con el desarrollo de los posteriores sectores.
- El Sector está atravesado por el **Camino Viejo de Castalla**, el cual se adaptará en su trazado, constituyéndose como un elemento viario de la Red Estructural, continuidad del sistema viario del suelo urbano colindante ya desarrollado (Polígono Industrial Alfaç III). Deberá tenerse en cuenta en la propuesta final del planeamiento, así como en el desarrollo y solución con los Sectores colindantes.

CONEXIONES:
- La conexión del Sector **NP I-5.1** con el sistema general viario será posible a través del límite con el polígono industrial colindante Alfaç III, atendiendo al Estudio de Tráfico (mayo 2019) que forma parte del documento de Modificación Puntual Nº 27 del PGOU.
- La conexión consistente en un nudo situado en la vía de comunicación CV-806, cuya ejecución se garantizará en el desarrollo del Sector NP I- 5.3, dará servicio a los tres sectores de suelo industrial NP I-5.1, NP I-5.2 y NP I-5.3, cuyos costes de ejecución y de obtención de los terrenos, se repercutirán sobre los tres Sectoresde forma proporcional al aprovechamiento urbanístico asignado a cada uno de ellos, mediante el establecimiento de la participación económica proporcional como carga de cada uno de los Programas, quedando determinada la cantidad en el correspondiente expediente de desarrollo urbanístico de los Sectores.
- Se deberá garantizar el cumplimiento del articulado de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y a los Reales Decretos que la desarrollan y en especial su artículo 20, según las indicaciones de la resolución de la Dirección y General de Carreteras del Ministerio de Fomento (mayo 2019).

"1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en los zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicable.

2. Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en si caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público".

Condiciones no modificables por el planeamiento posterior:	-Uso global e incompatibles -Aprovechamiento tipo

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN: (sin escala)

GENERALITAT VALENCIANA
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME
CONSELLERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRES PÚBLIQUES I HABITATGE

Ficha de planeamiento y gestión del Sector NPI 5.1.

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 Sector NPI5.1 ascienden a 12.983.820,33 y los metros cuadrados de solar son 216.373,49 m2 de los que le corresponde a la propiedad el 90%, (194.736,14 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.

	Criterio IVE	Ratio €/m2	Sup (m2)	PEM
Glorieta	R:30'5m	47	3.500	164.500,00 €
S.VJ 1	Zona Verde	44,00	29.369,49	1.292.257,56 €
S.VJ 2	Plaza ajardinada	52,00	3.657,66	190.198,32 €

	Sección	€/m	Long (m)	PEM
C/León	24 m	2.461	523	1.286.846,73 €
Gaseoducto	12 m	1.445,23	612	884.480,76 €
Peatonales	10 m	1.266,87	375	475.076,25 €
Vertical	24 m	2.461	440	1.082.624,40 €
C/ Cádiz	24 m	2.460,51	550	1.353.280,50 €
C/ Ávila	24 m	2.460,51	632	1.555.042,32 €

SubTotales	**PROY SECTOR**	**8.119.806,84 €**
	OBRAS COMPLEMENTARIAS. GLORIETA	**164.500,00 €**
	CONEX. EXTERNAS	**1.217.971,03 €**
	Traída MT	365.391,31 €
	Conexión EDAR	243.594,21 €
	Conexión Teleco	121.797,10 €
	Red de PCI	487.188,41 €

TOTAL PEM	**9.502.277,87 €**
GG+BI	1.805.432,79 €
TOTAL PEC	**11.307.710,66 €**
CANON DE SANEAMIENTO	1.270.000,00 €
OTROS GASTOS	
Honorarios Técnicos	324.792,27 €
Notaría Registro	81.198,07 €
TOTAL SIN IVA	**12.983.701,00 €**

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	21.458.553,70 €
GASTO URBANIZACIÓN	12.983.701,00 €
VALOR DEL SUELO BRUTO	8.474.852,70 €

El Sector tiene una superficie de 329.274,67m2 y el valor de suelo bruto por unidad de superficie es de 25,74€/m2. Comparando este valor con el obtenido del único testigo de suelo bruto, del vecino sector NPI5.2, da un resultado bastante aproximado, 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 25,74 €/m2, por lo que la acción urbanizadora generará plusvalía.

Si el valor unitario del suelo industrial, 99,17€/m2, esto permite, por un lado, financiar los costes de transformación integrados en las cargas de urbanización del PAI (60,01 €/m2 neto) y por otro financiar el valor del suelo aportado (0,96 €/m2 bruto o 1,62 €/m2 neto).

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 Sector NPI5.1 de Ibi.

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

En Ibi, en la fecha que consta en la huella de la firma digital impresa en este documento.

Víctor G. Romero Matarredona	Elisabeth Seco García	Rafael Ibáñez Sánchez-Robles
VICTOR GABRIEL| ROMERO| MATARREDONA Firmado digitalmente por VICTOR GABRIEL| ROMERO| MATARREDONA Fecha: 2021.07.22 12:54:37 +02'00'	ELISABET| SECO| GARCIA Firmado digitalmente por ELISABET|SECO| GARCIA Fecha: 2021.07.22 13:26:55 +02'00'	
Arquitecto Municipal de Ibi	Coordinadora Municipal de Territorio y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Ibi	Arquitecto. Planifica Ingenieros y Arquitectos COOP V