
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SECTOR NP I-5.1 DE IBI.

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Ayuntamiento de Ibi

junio 2022

planifica

PLANIFICA INGENIEROS Y ARQUITECTOS, COOP. V.

planifica.org

C/ Almirante, 7 – Local 2 - 46003, Valencia
C/ PoetaGuimerà, 7, 5A, 12001, Castelló de la Plana

e-mail: info@planifica.org



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	6
4.	CONCLUSIÓN	6

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 317.458m². Una vez realizado el levantamiento topográfico se ha comprobado que la superficie del sector es de 328.992,57m².

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

Nombre Parcela	Tipología	real	computable	IEN (m2t/m2s)	ed (m2t)
		sup (m2)			
M1	IBA		13.867,26	1,15	15.947,35
M2	IBE		28.285,46	0,96	27.212,68
M3	3.1 IBA	8.241,93	39.373,59	1,15	9.478,22
	3.2 IBE	31.131,66		0,96	29.950,93
M4	IBE		88.937,98	0,96	85.564,83
M5	IBE		47.492,41	0,96	45.691,17
	S*.QI		100,00	-	-
	S.QM		16.511,38	-	-
	S.VJ 1	29.538,01	29.531,25	-	-
	S.VJ 2	3.572,48	3.502,37	-	-
	P.CV		12.686,93	-	-
	S.CV	41.685,31	41.755,42	-	-
	S.CVP	6.941,76	6.948,52	-	-
Sector NP I-5.1 (ZND-IN)			328.992,57		213.845,17

El Plan Parcial define dos tipologías diferenciadas, la nave industrial de bloque adosado, IBA, con 22.109,19 m² y la nave industrial de bloque exento, IBE, con 195.847,51 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	22.109,19 m ²	99,63 €/m ²	2.202.738,60 €
TOTAL	IBE	195.847,51 m ²	99,12 €/m ²	19.412.405,19 €
TOTAL		217.956,70 m ²	99,17 €/m ²	21.615.143,79 €

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 NR I-5.1	
APROVECHAMIENTO TIPO:		0,65	m ² /m ²
INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA:		0,65	IFB
EIFICIBILIDAD MÁXIMA:		206.347	m ² t
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:	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Castilla, 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 Sectores de 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 las 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 el 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 su 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)



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 **11.997.705,84 € más IVA**, más **126.636,39 € sin IVA** y los metros cuadrados de aprovechamiento objetivo son 213.845,17 m² de los que le corresponde a la propiedad el 90 % (192.460,65 m²) una vez descontada la cesión del excedente de aprovechamiento.

El cálculo de las cargas de urbanización, se obtiene del proyecto de urbanización, del contrato de servicios para la redacción de los proyectos y del informe de capacidad de la EPSAR.

CARGAS FIJAS:					
Obras Sector NPI 5.1		PEM	PEC	€/m ² bruto	€/m ² neto
Demolición y actuaciones previas		89.103,48 €			
Acondicionamiento del terreno		1.006.174,11 €			
Firmes y pavimentos urbanos		2.304.399,65 €			
Señalización viaria		22.429,72 €			
Instalaciones		4.861.697,64 €			
Jardinería		366.887,83 €			
Equipamiento urbano		145.625,60 €			
Control de Calidad		185.000,00 €			
Gestión de residuos		316.542,64 €			
Seguridad y salud		122.677,02 €			
Obras de conexión		111.044,17 €			
Total		9.531.581,86 €			
GG+BI (19%)		1.811.000,55 €			
			11.342.582,41 €	34,48	52,04
Honorarios Técnicos					
Plan Parcial		23.688,00 €			
Programa de Actuación Integrada		13.818,00 €			
Proyecto de Urbanización		104.622,00 €			
Proyecto de Reparcelación		55.272,00 €			
Dirección de Obra		157.271,00 €			
Total			354.671,00 €	1,08	1,63

Gastos de Gestión					
	Notaria y registro	81.227,92 €			
	Publicaciones	2.150,00 €			
			83.377,92 €		
				0,25	0,38
Rotonda CV					
				PEC	
	PEM	260.000,00 €			
	GG + BI (19%)	49.400,00 €			
	% NPI 5.1	29,23%			
			90.437,76 €		
				0,27	0,41
Expropiación del suelo (sin IVA)					
	Superficie (m2)	3500			
	Valor +Afección 5% (€/m2)	1,008			
	% NPI 5.1	29,23%	1.031,24 €		
				0,003	0,005
Canon de conexión EPSAR (sin IVA)					
	Canon		125.605,15 €		
GASTOS CON IVA					
			11.871.069,10 €		
	IVA (21%)		2.492.924,51 €		
GASTOS SIN IVA					
			126.636,39 €		
	TOTAL CARGAS FIJAS PROGRAMA		11.997.705,48 €	36,47	55,05
	TOTAL IVA		2.492.924,51 €		
ESTIMACIÓN CARGAS VARIABLES					
	Indemnizaciones		983.353,70 €	2,99 €	4,51 €

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

		€/m2 bruto	€/m2 neto
VALOR VENTA	21.615.143,79 €	65,70 €	99,17 €
GASTOS URBANIZACIÓN	11.997.705,48 €	36,47 €	55,05 €
VALOR DEL SUELO BRUTO	9.617.438,31 €	29,23 €	

El Sector tiene una superficie de 328.992,57m² y el valor de suelo bruto por unidad de superficie es de 29,23€/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 29,23 €/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 (55,05€/m² neto) y por otro financiar el valor del suelo aportado (0,96 €/m² bruto o 1,45 €/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

Amparo Palomares Pérez

Rafael Ibáñez Sánchez-Robles



Arquitecto Municipal de Ibi

Técnico de la Administración General
T.A.G. Urbanismo

Arquitecto.
Planifica Ingenieros y Arquitectos COOP V