



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PIES EN LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE XILXES, MONCOFA Y LA VALL D'UIXÓ

1 Antecedentes - Legislación

Legislación a aplicar:

- 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.
- 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 (TRLOTUP).

De acuerdo con el art 14.3º del TRLOTUP, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles son instrumentos de ordenación, que se definen en el art. 17.1º de dicho texto legal como aquellos que “ (...) tienen por objeto la **ordenación, gestión y desarrollo de intervenciones territoriales de interés general y estratégico**, de relevancia supramunicipal, que así sean declaradas por el Consell. También podrán tener esta consideración aquellas actividades legalmente implantadas, pero cuyo carácter se hubiera planteado originariamente de modo temporal, conlleven fijación o incremento del empleo y adopten soluciones que garanticen o mejoren su integración en la infraestructura verde del territorio y la aplicación de soluciones sostenibles basadas en la naturaleza.”

En este sentido, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles constituyen una **actuación de transformación urbanística**, tal y como esta se define en el art. 7.1º 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 (TRLR), por lo que, de acuerdo con el art. 22.4º del TRLR, los mismos deberán incorporar un informe de sostenibilidad económica, con el alcance indicado en dicho precepto: “4. **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.”

Además, de acuerdo con el apartado 5º de dicho precepto, deberán incluir una memoria de viabilidad económica en los siguientes términos: “ 5. **La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:**”

Respecto a los informes que ha de emitir la Administración competente por razón de la materia al inicio del procedimiento, el art. 64.1 del TRLOTUP dispone que “**La conselleria con competencia material relevante para los objetivos del proyecto de inversión estratégica sostenible, a instancia**



de la parte aspirante a promotora, en el plazo de 15 días desde la solicitud, formulará consulta sobre la viabilidad de su iniciativa ante la conselleria competente en materia de ordenación del territorio, con una propuesta esquemática. En esta propuesta, como mínimo, se contemplará: (...)
e) Informes de viabilidad y sostenibilidad económica, con la justificación de los recursos financieros necesarios para hacer frente a la actuación y un análisis de los costes externos de la misma.”

Por su parte el Anexo XIII de la LOTUP señala que,

“La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

*Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión del suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificando en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.
(...)”*

En los puntos siguientes se muestran los datos proporcionados por el promotor de la actuación y que servirán para ver la sostenibilidad económica del proyecto.



2 Parámetros urbanísticos de la actuación

Las magnitudes del ámbito que es objeto de análisis económico en el presente documento son las siguientes:

PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE "CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO"				
SUELO USO DOTACIONAL		286.814,46	m2	17,94%
ZONAS VERDES		258.913,41	m2	16,19%
ZV-PU	Parque Urbano	4.861,63	m2	
ZV-PP	Parque Periurbano - Deportivo	89.625,59	m3	
ZV-PF-1	Parque Forestal - 1	147.180,29	m2	
ZV-PF-2	Parque Forestal - 2	17.245,90	m2	
RED VIARIA EXTERIOR		10.262,72	m2	0,64%
CV-CN-1	Ampliación Rotonda Simba + Ramal N	5.512,72	m2	
CV-CN-2	Ampliación Ramales S	4.750,00	m2	
VÍA PECUARIA		17.638,33	m2	1,10%
VP	Vía Pecuaria	17.638,33	m2	
SUELO USO LOGISTICO		1.312.276,96	m2	82,06%
PARCELA LOGÍSTICA		1.206.275,55	m2	75,44%
PAR-LOG	Parcela Logística	1.206.275,55	m2	
CIRCULACIÓN Y APARCAMIENTO INTERIOR		106.001,41	m2	6,63%
AP-INT-1	Aparcamiento Pesados Norte	33.096,15	m2	
AP-INT-2	Aparcamiento Ligeros Centro	31.573,38	m2	
AP-INT-3	Aparcamiento Pesados Sur	41.331,88	m2	
TOTAL ACTUACIÓN PIES		1.599.091,42	m2	100,00%
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO		0,6300	m2t/m2s	
EDIFICABILIDAD		1.007.427,59	m2t	
INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA (Logística + Circulación y Aparcamiento)		0,767694	m2t/m2s	



3 Cuantificación de la inversión

Para cuantificar la inversión vamos a desglosarla en 3 partes fundamentales:

1. Valoración del Suelo
2. Presupuesto de Urbanización
3. Presupuesto de Construcción del centro logístico

3.1 Valoración del Suelo

A los efectos de tasación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en el 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, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, hasta tanto en cuanto no se desarrolle el reglamento del Real Decreto Legislativo, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

Para el cálculo del valor del suelo se utiliza el Método de Capitalización, de la renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción.

El cálculo se ha realizado considerando una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, calculando el valor de capitalización mediante la fórmula:

$$V = \frac{R}{r}$$

Donde:

- V: Valor de capitalización, en euros.
- R: Renta anual constante de la explotación, en euros.
- r: Tipo de capitalización.

Una vez se ha definido la valoración del suelo en función del tipo de cultivo, hay que clasificar los terrenos en función del tipo de suelo, dicho desglose se puede observar en la siguiente tabla:



Tipo de cultivo	Metros cuadrados	Parcelas
⊕ ABANDONADOS	787.604	143
⊕ MANDARINAS	370.085	61
⊕ NARANJOS	120.820	3
⊕ CITRICOS HIBRIDOS	91.376	16
⊕ FRUTALES (GRANADA)	80.211	20
⊕ LABOR REGADIO	44.476	10
⊕ INVERNADERO	25.641	5
Total general	1.520.213	258

En la valoración del suelo se ha asumido que todo el suelo Abandonado con un precio asimilado con el cultivo mayoritario (MANDARINAS CLEMENULES) de modo estimativo, pero se tendrá que definir en el proyecto de expropiación el precio definitivo.

Para las construcciones existentes en los terrenos se ha hecho una estimación inicial en función de la naturaleza de cada inmueble:

- Invernaderos 50€/m²
- Almacenes 100€/m²
- Casas particulares 450€/m²

Con todo ello, la inversión en suelo ascendería a 14.589.791€ a la que hay que aplicar el 5% de premio de expropiación que totaliza 15.319.281 €.

3.2 Presupuesto de Urbanización

Dentro de este punto se ha considerado los siguientes capítulos:

- 1) Conexiones viarias públicas
- 2) Espacios dotacionales/zonas verdes
 - a) Parque urbano/dotacional.
 - b) Parque periurbano.
 - c) Zona verde forestal.
- 3) Mejoras movilidad
- 4) Redes generales
- 5) Asistencia técnica y jurídica

El resumen del presupuesto de urbanización es el siguiente:



CAPITULO	CONCEPTO	Precio Ejecución Material	Gastos Gestión y Bo Industrial	Precio Ejecución Contrata
1	MEJORAS DE CONEXIÓN DEL NUDO DEL HOTEL SIMBA	1.950.000 €	19%	2.320.500 €
1	OTRAS MEJORAS EN CONEXIONES/ INFRAESTRUCTURAS	745.000 €	19%	886.550 €
2 a	PARQUE URBANO - XILXES	213.912 €	19%	254.555 €
2 b	PARQUE PERIURBANO	2.688.768 €	19%	3.199.634 €
2 c	ZONA VERDE FORESTAL + VIA PECUARIA	1.820.645 €	19%	2.166.568 €
3	MEJORAS MOVILIDAD	850.000 €	19%	1.011.500 €
4	REDES GENERALES	2.873.600 €	19%	3.419.584 €
5	ASISTENCIA TECNICA Y JURIDICA			1.446.852 €
TOTAL URBANIZACION				14.705.742 €

Para la valoración de los costes de urbanización e infraestructuras se ha utilizado baremos y honorarios publicados por el Instituto Valenciano de la Edificación y los colegios oficiales de arquitectos y abogados de Castellón siempre que ha sido posible.

Por último, hay que destacar que las obras de urbanización se ejecutarán dentro de una única fase de ejecución, con una estimación temporal de 2 años desde la aprobación del Proyecto de Inversión estratégica sostenible y los instrumentos de gestión necesarios para su ejecución.

3.2.1 Conexiones viarias públicas

Las conexiones viarias propuestas para el ámbito se encuentran todavía en fase de definición y consenso con el Ministerio de Fomento, y actualmente se pueden resumir en la mejora del nudo de conexión existente en la N-340 a la altura del Hotel Simba.

Dichas mejoras incluyen la ampliación/mejora de la rotonda y el cruce existente a cada lado de la N-340 y la construcción del puente sobre la línea de ferrocarril, junto con otras mejoras en conexiones/infraestructuras que pudieran ser necesarias debido al volumen del tráfico generado por el centro logístico.





CAPITULO	CONCEPTO	Precio Ejecución Material	Gastos Gestión y Bo Industrial	Precio Ejecución Contrata
1	MEJORAS DE CONEXIÓN DEL NUDO DEL HOTEL SIMBA	1.950.000 €	19%	2.320.500 €
1	OTRAS MEJORAS EN CONEXIONES/ INFRAESTRUCTURAS	745.000 €	19%	886.550 €
				3.207.050 €

Total Presupuesto conexiones viarias: 3.207.050€

3.2.2 Espacios dotacionales/zonas verdes

Tal y como se explica en la memoria, dentro del ámbito tenemos diferentes tipos de zonas verdes y cada una de ellas tiene un coste de ejecución diferente.

- El parque urbano en la parcela situada en Chilches/Xilxes en la partida Els Plans de 4.862 m2. En esta parcela se situará la pasarela ciclo-peatonal de acceso y un parque urbano.
- Parque periurbano en la zona más cercana al núcleo urbano de Chilches/Xilxes de 89.625 m2.
- Parque forestal → toda la zona que rodea la parcela de uso logístico con un ancho de 30 metros siempre que sea posible y que servirá de pantalla visual, contendrá un camino y una zona con árboles y arbustos, con una superficie cercana a los 200.000 m2.

Como punto de partida, para valorar el coste de las zonas verdes ejecutar partiremos del módulo de zonas verdes del IVE:

- Parque Urbano → se aplica el módulo de 44€/m2
- Parque periurbano → se aplica un 50% del módulo de 44€/m2.
- Parque forestal → Para las zonas verdes forestales se estima un coste de 10€/m2 (Similar al coste del Parque Periurbano Andarax en Almería).

CAPITULO	CONCEPTO	CANTIDAD (m2)	PRECIO MODULO €/M	Precio Ejecución Material	Gastos Gestión y Bo Industrial	Precio Ejecución Contrata
2 a	PARQUE URBANO - XILXES	4.862	44,00 €	213.912 €	19%	254.555 €
2 b	PARQUE PERIURBANO	85.638	30,00 €	2.569.146 €	19%	3.057.284 €
2 c	ZONA VERDE FORESTAL + VIA PECUARIA	188.794	10,00 €	1.887.940 €	19%	2.246.648 €
						5.558.487 €

3.2.3 Mejoras de Movilidad

En cuanto a mejoras de movilidad se estiman las siguientes actuaciones:

- Pasarela ciclo-peatonal metálica por encima de la vía del tren y la nacional 340, uniendo el casco urbano de Xilxes/Chilches con el parque Periurbano.
- Carril bici en el casco urbano de Chilches/Xilxes desde la estación de ferrocarril hasta la pasarela ciclo-peatonal.
- Señalización de caminos ciclo-peatonales hasta el ámbito desde la Vall d'uixo y Moncofa.

Precio de Ejecución Material estimado en 1.011.050 €



3.2.4 Redes generales

Para la elaboración del presupuesto se ha realizado un estudio de las conexiones actuales en los sectores urbanizados más próximos al ámbito (polígonos industriales de Chilches/Xilxes y Moncofa, junto con el sector terciario “Los tres términos”)

- Señal de telefonía e internet → se prevé conexión con las redes existentes y soterramiento de la línea que actualmente es aérea.
- Agua potable → conexión con el ámbito más cercano (Hotel SIMBA)
- Electricidad → soterramiento de todas las líneas de media tensión por el perímetro del ámbito (5 Kms de línea en total), y nueva línea de conexión junto con centro de transformación y CSI acorde a las necesidades estimadas del centro (2 MWh)
- Saneamiento → conexión con el Polígono Casablanca (Moncofa) con Hinca Horizontal por debajo de la nacional N340 y las vías del tren.

Redes generales	Precio Ejecución Material	Precio Ejecución Contrata
SEÑAL TELEFONIA + INTERNET	160.000 €	190.400 €
AGUA POTABLE	25.000 €	29.750 €
PROYECTO MEDIA TENSION (5 KMS LINEAS MEDIA TENSION +CT + CSI)	1.701.600 €	2.024.904 €
PLUVIALES URBANIZACION	910.000 €	1.082.900 €
SANEAMIENTO (300 MTS DE LINEA + HINCA HORIZONTAL)	77.000 €	91.630 €
	2.873.600 €	3.419.584 €

3.2.5 Gastos de asistencia técnica y jurídica

Los gastos de asistencia técnica y jurídica que incluyen la redacción de toda la documentación necesaria para la aprobación del proyecto y los documentos necesarios para la urbanización y gestión del ámbito ascienden a 1.412.851,50 €.

Los cálculos están basados en la superficie de actuación y en base a los honorarios oficiales de los correspondientes colegios implicados.

En el desglose de cada uno de los tres epígrafes con los estudios específicos incluidos en el presupuesto es el siguiente:



Planeamiento y memoria PIES		834.556,59 €
1	Honorarios Redacción PIES y Seguimiento	512.172,59 €
1	Honorarios Redacción Plan Especial	264.384,00 €
2	Levantamiento y Restitución Fotogramétrica	12.000,00 €
3	Estudio Ambiental y Territorial Estratégico	7.500,00 €
4	Estudio de Paisaje	7.500,00 €
5	Plan de Participación Pública	2.500,00 €
6	Estudios de Accesos Viarios y Trafico	7.500,00 €
7	Plan de Movilidad	5.000,00 €
8	Otros estudios (acústico, recursos hídricos, perspectiva de genero, etc.)	16.000,00 €
Urbanización		464.738,92 €
1	Honorarios Redacción y Dirección Proyecto de Urbanización	239.752,78 €
2	Estudio de Seguridad y Salud + Coordinación	51.499,87 €
3	Honorarios Redacción y Dirección Proyectos Electricos Urb. Tasas y OCA's	97.876,00 € 3.000,00 €
4	Coordinación Seguridad Proyecto Electrico	13.153,20 €
5	Proyectos Rotondas Carreteras	45.255,18 €
6	Estudio de Seguridad y Salud + Coordinación Rotondas	9.201,89 €
7	Estudios Geotécnicos	5.000,00 €
Gestión		113.556,00 €
1	Honorarios Redacción y Gestión Proyecto de Expropiación	90.636,00 €
2	Medición Fincas	19.920,00 €
3	Valoraciones Construcciones	3.000,00 €

3.3 Presupuesto de Construcción

El presupuesto de construcción se diferencia en los siguientes capítulos:

- Viales y aparcamiento interno: estimación basada en la definición realizada en los planos y los módulos de valoración de Instituto Valenciano de Edificación. (Anexo 2.7 Detalle de los módulos del IVE)
- Otros costes de acondicionamiento de la parcela logística
- Coste de construcción de las naves logísticas

3.3.1 Viales y aparcamiento interno

- a) Viales norte y sur → Vial interno dentro del ámbito de 50 metros de ancho → con espacio para 350 plazas de aparcamiento de camiones.
- b) Vial central → Vial interno dentro del ámbito de 20 metros de ancho → con espacio para 190 plazas de aparcamiento de vehículos ligeros.
- c) 5 rotondas en el vial interno de 50 metros de diámetro.



Tabla resumen del presupuesto para la red viaria interna:

CONCEPTO	CANTIDAD	RADIO	PRECIO €/M	Precio Ejecución Material	Gastos y Bo Industrial	Precio Ejecución Contrata
ROTONDAS PRIVADAS	5	25,00	47,00 €	461.410 €	19%	549.078 €
VIAL 50 DE ANCHO	1.162		2.957,38 €	3.436.476 €	19%	4.089.406 €
VIAL 20 DE ANCHO	740		1.283,75 €	949.975 €	19%	1.130.470 €
TOTAL viales internos						5.768.954 €

3.3.2 Otros costes

Además, hay que añadir los costes de instalaciones específicas aparte de las naves y la construcción, que son:

- Oficinas y vestuarios para cada una de las naves logísticas (10)
- Costes de la solera exterior de las naves (243.723 m2)
- Muelles para carga/descarga y Básculas para pesaje de los camiones
- Básculas para el pesaje de los camiones (10)
- Carteles informativos para los camiones situados en el aparcamiento interno
- Vallado del perímetro de la parcela
- Iluminación de las zonas exteriores de paso de los camiones y personal interno.
- Instalación de Placas solares fotovoltaicas (8.200 m2 para cubrir 1,8MWp)
- Instalación eléctrica de media tensión
- Sistema de pluviales

CAPITULO	Importe oficial
Oficinas y vestuarios centro logístico	292.086 €
Coste solera terreno exterior	3.940.759 €
Muelles y basculas	680.000 €
Carteles informativos exteriores	60.000 €
Valla perimetral exterior	132.160 €
Iluminacion exterior	487.446 €
Instalacion electrica Placas Fotovoltaizas	720.000 €
Instalacion electrica - Media tension y CT	691.000 €
Sistema de pluviales	390.000 €
OTROS COSTES DE CONSTRUCCION	7.393.451 €



3.3.3 Coste de construcción de las naves logísticas

Para los cálculos del presupuesto de construcción se ha utilizado los valores estándar del Colegio Territorial de Arquitectos de Castellón CTAC.

En primer lugar, hay que considerar que es un edificio con fachada sobre perímetro con una proporción superior al 75% y es un edificio de una planta.

Posteriormente teniendo en cuenta los usos obtenemos los coeficientes a considerar junto con el Módulo de Precio de Ejecución Material:

- Coeficiente E → $E = 1 + 0,05 \times n$
 - El coeficiente E se calcula con la fórmula siguiente, en la que “n” hace referencia al número de puntos asociado al tipo de edificación. N= 5 en nuestro caso, por lo que E= 1,25.
- Coeficiente U → Para el uso principal de Nave cobertizo 0,4.
- Coeficiente O → coeficiente de ajuste por ser en su mayoría diáfano 0,6.

Inflación → dado que los precios que se han tomado como referencia se publicaron en Abril de 2011, vamos a actualizarlos según el dato del IPC publicado en el Instituto Nacional de Estadística

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2016 desde Abril de 2011 hasta Octubre de 2021

Índice Nacional	Porcentaje(%)
	12,7

Aplicando los coeficientes y el Precio de ejecución material y la inflación llegamos al presupuesto total:

CONCEPTO	METROS CUADRADOS	COEFICIENTES	PRECIO EJECUCION	Inflación	PRESUPUESTO (€)
COBERTIZO O NAVE SIN CERRAMIENTOS	1.007.428	1,25 0,24	347,00 €	12,70%	118.192.111 €
GASTOS DE GESTION Y BENEFICIO INDUSTRIAL		19%			22.456.501 €
TOTAL					140.648.612 €

El desglose del presupuesto por capítulos sería el siguiente:

Concepto	%	P.E.M. €/m2	Gastos y Bo Industrial	P. E. C. €/m2	Precio Ejecución Material	Precio Ejecución Contrata
Movimiento Tierras, solera	10	11,73 €	19%	13,96 €	11.819.211,06 €	14.064.861,16 €
Redes generales	12	14,08 €	19%	16,75 €	14.183.053,27 €	16.877.833,39 €
Estructura y cerramientos	57	66,87 €	19%	79,58 €	67.369.503,04 €	80.169.708,62 €
Otros elementos	21	24,64 €	19%	29,32 €	24.820.343,23 €	29.536.208,44 €
Total General	100	117,32 €	19%	139,61 €	118.192.110,60 €	140.648.611,61 €



3.3.4 Gastos de gestión de la construcción

Los gastos de gestión de la construcción hacen referencia a toda la documentación y dirección de obra/coordinación necesaria para la ejecución de toda la actuación definida en el centro logístico.

Se ha desglosado en cuatro grandes capítulos:

- Honorarios del proyecto de ejecución de los Viales y aparcamiento interiores.
- Honorarios del proyecto de ejecución de las naves logísticas.
- Honorarios del proyecto de ejecución de las infraestructuras eléctricas globales
- Honorarios de los proyectos de ejecución de las instalaciones eléctricas específicas de las naves.

Desarrollo Interior Centro Logístico		7.682.773,05 €
Acondicionamiento Interior Parcela (Viales y Aparcamientos)		
1 Honorarios Redacción y Dirección Proyecto Acondicionamiento	51.574,56 €	4,10%
2 Estudio de Seguridad y Salud + Coordinación	14.231,81 €	1,13%
3 Honorarios Redacción y Dirección Proyectos Electricos BT.	4.000,00 €	
Tasas y OCA's	500,00 €	
4 Coordinación Seguridad	537,55 €	
5 Estudios Geotécnicos	5.000,00 €	
Construcción Centros (Por cada Centro de 100/120 Mm2)		
1 Honorarios Redacción y Dirección Proyecto Centros	4.804.560,03 €	39,00%
2 Estudio de Seguridad y Salud + Coordinación	788.440,62 €	6,40%
3 Honorarios Redacción y Dirección Proyectos Electricos BT.	40.000,00 €	-
4 Tasas y OCA's	5.000,00 €	
5 Coordinación Seguridad	5.375,46 €	-
6 Estudios Geotécnicos	50.000,00 €	
7 Declaración Obra Nueva - Notaría + Registro	57.807,70 €	0,47%
8 Tasas e Impuestos Declaración Obra Nueva	1.798.234,26 €	1,50%
Instalaciones Electricas MT Generales		
1 Proyecto + DO (LSMT CSI-CDIST+CDIST)	9.664,00 €	8,46%
2 Tasas y OCA's	1.000,00 €	
3 Coordinación Seguridad	1.651,43 €	1,45%
Instalaciones Electricas MT (Por cada 1/3 de Centros)		
1 Proyecto + DO (LSMT CDIST-CT + CT)	36.051,00 €	23,19%
2 Tasas y OCA's	3.000,00 €	
2 Coordinación Seguridad	6.144,64 €	3,95%



3.3.5 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo de carácter local que, junto al Impuesto sobre el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, forman el grupo de impuestos potestativos que prevé la Ley de Haciendas Locales.

La base imponible en el impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos el coste de ejecución material de misma.

El tipo impositivo está definido a nivel local por lo que se ha calculado en función de los metros edificables en cada término municipal la parte correspondiente de cuota, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

	Chilches	Vall de uxo	Moncofar	TOTAL
INVERSION CONSTRUCCION	44.106.241 €	71.323.897 €	13.672.205 €	129.102.343 €
ICIO + TASAS	3,75%	3,2%	3,5%	3,42%
METROS EDIFICABLES	344.175	556.564	106.689	1.007.428
Cuota tributaria	1.653.984 €	2.282.365 €	478.527 €	4.414.876 €

3.3.6 Fases de ejecución de la construcción

El planteamiento de las fases de ejecución del proyecto se ha elaborado conforme a las necesidades logísticas estimadas por el grupo STN para los próximos años y se engloban en 3 fases:

- **Fase 1:** Urbanización + construcción de 325.000 m² de naves logísticas, vial norte y el central, junto con las infraestructuras globales (líneas de media tensión, saneamiento general, urbano general) en los 4 primeros años desde la aprobación del Proyecto Inversión.
- **Fase 2:** construcción de 325.000 m² de naves logísticas y el vial sur en los 4 años siguientes.
- **Fase 3:** construcción de 357.428 m² de naves logísticas.

Los importes de la inversión de cada una de las fases de ejecución se definen en la siguiente tabla:

	COSTE CONSTRUCCION	COSTE VIALES INTERIORES	GASTOS DE GESTIÓN - CONSTRUCCIÓN	IMPUESTOS Y TASAS - CONSTRUCCION	INVERSION TOTAL
FASE 1	47.758.936 €	3.461.373 €	2.478.492 €	1.470.189 €	55.168.990 €
FASE 2	47.758.936 €	2.307.582 €	2.478.492 €	1.437.072 €	53.982.082 €
FASE 3	52.524.250 €	- €	2.725.792 €	1.507.617 €	56.757.658 €
TOTAL	148.042.122 €	5.768.954 €	7.682.776 €	4.414.878 €	165.908.666 €



3.3.7 Presupuesto de construcción general

El total del presupuesto total de construcción es el siguiente:

CAPITULO	PRESUPUESTO
VIALES Y APARCAMIENTO INTERNO	5.768.954 €
OTROS COSTES DE CONSTRUCCION	7.393.451 €
CONSTRUCCION NAVES LOGISTICAS	140.648.612 €
GASTOS DE GESTIÓN - CONSTRUCCIÓN	7.682.773 €
GASTOS IMPUESTOS Y TASAS - CONSTRUCCION	4.414.876 €
PRESUPUESTO TOTAL	165.908.666 €

3.4 Costes de Financiación

Para llegar al presupuesto global de la inversión es necesario incluir los costes de financiación de la inversión en el caso del grupo STN se han estimado bajo los siguientes supuestos:

- El 50% de la inversión se realizará con fondos propios y el otro 50% será financiado con un tipo de interés medio del 1% y 6 años de amortización.

El cuadro de amortización teórico es el siguiente:

AÑO	INTERESES ANUALES	DEVOLUCIÓN PRINCIPAL	PAGO ANUAL
1	- 979.668	- 15.924.351	- 16.904.019
2	- 820.425	- 16.083.594	- 16.904.019
3	- 659.589	- 16.244.430	- 16.904.019
4	- 497.145	- 16.406.874	- 16.904.019
5	- 333.076	- 16.570.943	- 16.904.019
6	- 167.367	- 16.736.652	- 16.904.019
COSTE FINANCIACIÓN	- 3.457.270	- 97.966.844	- 101.424.114



3.5 Presupuesto Global

El presupuesto global de la inversión que incluye la inversión en suelo, urbanización, construcción y financiación resumido es:

CAPITULO	PRESUPUESTO
SUELO	15.319.281 €
URBANIZACION	14.705.742 €
CONSTRUCCION	165.908.666 €
FINANCIACIÓN	3.457.270 €
PRESUPUESTO TOTAL	199.390.958 €

La propuesta inicial de ejecución del proyecto se encuentra representada en la tabla adjunta de manera anual, la fase 2 y la fase 3 dependerá de la evolución de las necesidades logísticas del grupo, pudiendo adelantarse o retrasarse.

FASES	AÑO	% COSTE URBAN.	M2 CONSTRUIDOS ANUAL	M2 CONSTRUIDOS ACUMULADOS
FASE 1	2023	20%	-	-
FASE 1	2024	80%	125.000	125.000
FASE 1	2025		100.000	225.000
FASE 1	2026		100.000	325.000
-	2027			325.000
FASE 2	2028		125.000	450.000
FASE 2	2029		100.000	550.000
FASE 2	2030		100.000	650.000
-	2031			650.000
FASE 3	2032		157.428	807.428
FASE 3	2033		100.000	907.428
FASE 3	2034		100.000	1.007.428

Realizando una estimación anual en función de las fases de ejecución de la construcción y el tiempo estimado para la urbanización:



FASES	AÑO	COSTE SUELO	COSTE URBANIZACIÓN Y	COSTE CONSTRUCCION	INVERSION TOTAL
FASE 1	2023	15,32 €	2,94 €	- €	18,26 €
FASE 1	2024	- €	11,76 €	23,41 €	35,17 €
FASE 1	2025	- €	0,35 €	15,88 €	16,23 €
FASE 1	2026	- €	0,35 €	15,88 €	16,23 €
-	2027	- €	0,35 €	- €	0,35 €
FASE 2	2028	- €	0,35 €	22,22 €	22,57 €
FASE 2	2029	- €	0,35 €	15,88 €	16,23 €
FASE 2	2030	- €	0,35 €	15,88 €	16,23 €
-	2031	- €	0,35 €	- €	0,35 €
FASE 3	2032	- €	0,35 €	25,00 €	25,34 €
FASE 3	2033	- €	0,35 €	15,88 €	16,23 €
FASE 3	2034	- €	0,35 €	15,88 €	16,23 €
		15,32 €	18,16 €	165,91 €	199,39 €

**En millones de €*

La inversión media anual es de 16,6 millones de Euros.



4 Impacto en las Haciendas Públicas Supramunicipales (Autonómica y estatal)

Para calcular el impacto a nivel general del proyecto planteado se ha seguido la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica del Ministerio de Fomento.

La cuantificación de los ingresos de las Haciendas Supramunicipales se ha realizado a través de un análisis input-output sobre la base del Marco Input Output de la Comunidad Valenciana donde se localiza el PIES.

El análisis que se realizará con esta herramienta consiste en calcular toda la cadena de efectos en los distintos sectores de la economía derivados de la traducción a términos monetarios de las inversiones que comporta el PIES propuesto.

En la tabla input-output, y de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93, aparecen los principales sectores de la economía regional, siendo necesario identificar aquellos sectores a los que afectará la inversión realizada, por simplificación, se considera que será principalmente construcción y servicios jurídicos/asesoramiento técnico.

En su proceso de producción, cada uno de los sectores afectados demandará bienes y servicios a todos los demás sectores en la medida que nos indican sus datos input-output. De este modo, la demanda de algunos sectores se traduce en demandas de otros, los cuales, a su vez, demandan bienes y servicios a todos los demás, produciéndose así toda una sucesión de efectos intersectoriales que pueden ser medidos combinando la información input-output con el álgebra matricial.

Esto permite llegar a una expresión matemática que calcula el efecto total y que además se puede descomponer en los efectos directos, indirectos e inducidos que se describen a continuación.

- **El efecto directo:** la ejecución de las inversiones supone, en primera instancia, un aumento en la demanda de los sectores que lo reciben (la construcción, claramente, pero también otros sectores). Todos estos sectores, para satisfacer la nueva demanda, deben aumentar su producción. Estos aumentos de producción constituyen el efecto directo.
- **El efecto indirecto:** los sectores directamente afectados generan a su vez una serie de efectos indirectos, pues para producir lo que se les demanda compran más a sus proveedores que, a su vez, también generan nuevas demandas en la economía. El resultado final de estas sucesivas rondas de efectos en la producción de los sectores es el llamado efecto indirecto.
- **El efecto inducido:** el «efecto suma» de los anteriores todavía tiene efectos adicionales. El aumento en la producción genera un mayor empleo y esto significa aumento en las rentas del trabajo que se traduce a consumo en función de la propensión a consumir de los hogares. El incremento en consumo produce toda una nueva cadena de efectos como los descritos más arriba cuya suma se conoce como efecto inducido.



Para determinar y cuantificar los efectos económicos del gasto, se seleccionarán las principales variables económicas que, en su conjunto, caracterizan la actividad económica. En concreto se calcularán los efectos sobre las siguientes variables:

- **Producción efectiva:** la producción efectiva consiste en añadir a su valor añadido bruto, sus consumos intermedios de bienes y servicios necesarios para producir los bienes y servicios finales del sector ya sean destinados al consumo o la inversión.
- **Valor Añadido Bruto:** Es la suma de las rentas del trabajo y del capital. En otras palabras, utilizando la nomenclatura de la contabilidad nacional, la remuneración de los asalariados más el excedente bruto de explotación.
- **Empleo:** considerando empleo como empleados equivalentes a tiempo completo y sin tener en consideración variaciones de productividad que pudieran alterar los cálculos.
- **Impacto fiscal:** se calculará el incremento de los impuestos directos e indirectos asociados al aumento de la producción, el VAB y el Empleo

4.1 Impacto de la inversión en la Producción Efectiva

En primer lugar, necesitamos desglosar el presupuesto de la inversión total en los distintos componentes de las tablas Input-output, es decir, desglosar por ramas de actividad o componentes de la demanda.

Según el presupuesto cerca de un 5% de la inversión se destina a Honorarios profesionales (Arquitectos, Ingenieros, Abogados, Notarios, Registradores, Asesorías, Economistas, etc. y el resto se distribuye entre consumos intermedios del sector construcción y afines y las remuneraciones a los asalariados correspondientes.

Bajo estos supuestos la descomposición sería la siguiente:

Rama	Desglose de la inversión por componentes de las tablas Input-output	Desglose Inversión
71	Actividades jurídicas y de asesoramiento administrativo	€ 9.129.625
	Remuneración de los asalariados	€ 27.794.823
	Sueldos y salarios brutos	€ 21.402.014
	Cotizaciones a la Seguridad Social	€ 6.392.809
51	Construcción	€ 147.257.342
	TOTAL	€ 184.181.790

A continuación, se calcula con las tablas MARCO INPUT-OUTPUT Y CONTABILIDAD REGIONAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA, 2000 los distintos multiplicadores para cada una de las líneas de desglose.



Rama	Desglose de la inversión por componentes de las tablas Input-output	Efecto Directo	Efecto Indirecto	Efecto Total	Efecto inducido
71	Actividades jurídicas y de asesoramiento administrativo	1,73	0,95	2,68	
	Remuneración de los asalariados	-	-	-	0,89
51	Construcción	1,69	0,62	2,31	
	TOTAL	1,59	0,55	2,13	0,13

En el caso de las remuneraciones de los asalariados, se ha utilizado la ratio de propensión a consumo utilizado en la guía metodológica del ministerio de fomento en sus supuestos (0,89).

Posteriormente se calcula el valor de dichos efectos:

Rama	Desglose de la inversión por componentes de las tablas Input-output	Desglose Inversión	Impacto directo	Impacto Indirecto	Impacto Inducido	Impacto Total
71	Actividades jurídicas y de asesoramiento administrativo	€ 9.129.625	€ 6.662.333	€ 8.647.644	€ -	€ 24.439.602
	Remuneración de los asalariados	€ 27.794.823	€ -	€ -	€ 24.737.393	€ 52.532.216
	Sueldos y salarios brutos	€ 21.402.014	€ -	€ -	€ -	
	Cotizaciones a la Seguridad Social	€ 6.392.809	€ -	€ -	€ -	
51	Construcción	€ 147.257.342	€ 101.408.012	€ 91.798.594	€ -	€ 340.463.947
	TOTAL	€ 184.181.790	€ 108.070.345	€ 100.446.238	€ 24.737.393	€ 417.435.765

Para poner en contexto el impacto de esta inversión en el entorno en el que se llevará a cabo se estima sobre el PIB de la comunidad valenciana y la provincia su peso relativo:

PIB (2019 CV)	€ 116.015.335.000
% SOBRE LA COMUNIDAD VALENCIANA	0,36%
PIB (2018 Castellón)	€ 16.149.473.000
% PROVINCIA DE CASTELLÓN	2,58%

4.2 Impacto de la inversión en el Valor Agregado

En segundo lugar, se calcula el valor agregado generado por la inversión:

- En este caso la remuneración de los asalariados es directamente mayor valor agregado y para las partes correspondientes a Construcción y Actividades jurídicas se ha aplicado el ratio % VAB / producción de las tablas Input/Output de la Comunidad Valenciana.

CONVERSION A VALOR AGREGADO BRUTO	VAB INVERSION	%VAB /Produccion
Remuneración de los asalariados (Inversión + Inducido)	€ 80.327.039	
Valor agregado Construcción (%VAB/produccion)	€ 98.582.325	29,0%
Valor agregado Actividad jurídicas y asesoramiento	€ 6.202.943	25,4%
Total	€ 185.112.307	

De nuevo para situar en contexto el valor agregado de la inversión se compara frente al dato regional y provincial:

VAB 2019 Comunidad Valenciana (INE)	€ 105.226.076.000
% Comunidad Valenciana	0,18%
VAB 2018 Castellón	€ 14.614.789.000
% Castellón	1,27%



4.3 Impacto de la inversión en el empleo

Para calcular el impacto en el empleo, utilizamos para cada uno de los efectos monetarios un ratio de conversión a empleo calculado en función de los datos de las tablas Input-output de la comunidad valenciana y los datos de empleo del INE para la región.

En nuestro caso nos encontramos con una ratio de 120.000€ de producción por cada empleo en la rama de la construcción y de 90.000€ como media general para la comunidad Valenciana, de esta forma el impacto general alcanza los 3.827 empleos.

	Empleo Generado EQUIVALENTE
Numero de empleos Inversión	1.535
Numero de empleos Efecto Directo	901
Numero de empleos efecto Indirecto	1.116
Numero de empleos efecto Inducido	275
Total empleos generados	3.827

En cuanto al impacto permanente a nivel empleo, tendría que considerarse el mantenimiento de todos los empleos del grupo STN cerámica, que en los próximos 5-6 años tiene previsto superar los 2.000 empleados, actualmente cuenta con 1344 empleados a 30 de Noviembre de 2021.

De forma específica para el nuevo centro logístico, la estimación de contratación para el centro logístico es de 600-650 personas de las cuales entre 85-90% tendrán contrato fijo y entre un 10-15% de trabajadores eventuales para momentos puntuales de picos en la demanda.

En función del puesto se estima que un 15%-20% sea trabajo cualificado dedicado a labores de gestión y administración del centro logístico (para personal con estudios de Formación Profesional o Universitarios) y el resto para personas con estudios básicos que realizarían trabajos de ubicación, paletizado, etc.

Estimación Inicial de los empleados del centro logístico a 100% de su capacidad

PERFIL EMPLEADO	EMPLEADOS
GESTION Y ADMINISTRACION	100
OPERARIOS	550
TOTAL	650



4.4 Impacto Fiscal del incremento de la producción, VAB y el empleo

Se puede estimar el % que suponen los impuestos netos a la producción y las cotizaciones sociales según las tablas Input-output de la Comunidad Valenciana para de esta forma obtener el impacto fiscal del incremento de la producción calculado.

Concepto	Total tablas IO	% Sobre Total Producción	Impacto fiscal
Impuestos netos sobre los productos	1.189.695	0,99%	4.121.657,34 €
Remuneración de los asalariados	31.777.316		
Sueldos y salarios brutos	25.296.730		
Cotizaciones a la Seguridad Social	6.480.586	5,38%	22.451.766,95 €
Otros impuestos netos sobre la producción	673.932	0,56%	2.334.814,20 €
Excedente bruto de explotación/Rentas mixtas	22.926.630		
VAB a precios básicos	55.377.879		
Producción a precios básicos	120.490.667		

- **Impacto Fiscal** → 28.908.238,49 €

4.5 Limitaciones del modelo Input-Output

Sin ánimo de ser exhaustivo este modelo en función de la metodología empleada está sujeto a los siguientes supuestos o limitaciones inherentes a todo modelo de esta naturaleza.

Es un modelo de “Foto fija”, pues asume los coeficientes estructurales de un año dado y proporciona los efectos que un shock de demanda exógena tiene en este periodo, al utilizarlo para proyectar el impacto de inversiones futuras se mantienen los coeficientes.

La estructura productiva es constante y no se ve afectada por la inversión realizada. El efecto económico que se recoge de la inversión en infraestructuras es el consecuente que tiene que efectuar la economía existente para satisfacer plenamente esa demanda, sin que se contemplen otros beneficios económicos inherentes a la mejora productiva de esta estructura.

El modelo IO es lineal y no contempla ni sustitución de factores, ni economías de escala, ni modificaciones fiscales. Este hecho es especialmente relevante a la hora de observar el efecto de creación/ mantenimiento del empleo, pues al fin y al cabo el modelo acaba asociando de manera lineal una demanda exógena a un nivel de producción y empleo que la satisface, por ello no se puede hablar estrictamente de creación de empleo. En último caso, este empleo dependerá de múltiples factores y especialmente de los institucionales del mercado de trabajo.

Además, los cálculos se realizan cuando la actuación está totalmente acabada sin tener en cuenta el tiempo que transcurre hasta la finalización de la actuación.



5 Valoración de los espacios destinados a uso general

A título recapitulativo se elabora un cuadro que incluye el valor del suelo y las mejoras relacionadas con los espacios destinados al uso público general:

VALORACION DE LA CESION DE LAS ZONAS VERDES	Importe	Metros Cuadrados	€/m2
COSTE SUELO - PARQUE FORESTAL	1.425.985 €	171.156	8,33 €
COSTE SUELO - PARQUE PERIURBANO	746.717 €	89.626	8,33 €
COSTE SUELO - PARQUE URBANO	40.505 €	4.862	8,33 €
COSTE MEJORAS - PARQUE FORESTAL	2.166.568 €	182.065	11,90 €
COSTE MEJORAS - PARQUE PERIURBANO	3.199.634 €	89.626	35,70 €
COSTE MEJORAS - PARQUE URBANO	254.555 €	4.862	52,36 €
PASARELA CICLOPEATONAL Y CARRIL BICI XILXES	1.011.500 €		
TOTAL	8.845.463 €		

No se incluye el espacio destinado a la vía pecuaria y la red viaria exterior.

6 Viabilidad económica del mantenimiento del proyecto

El objeto de este apartado es analizar el impacto económico que supone el desarrollo de la actuación prevista sobre las Haciendas Públicas a través de los ingresos puntuales y corrientes junto con los gastos corrientes que conlleva la ejecución del proyecto de inversión planteado.

En este caso el emplazamiento propuesto abarca espacio de tres términos municipales Chilches, Vall d'Uixo y Moncofar, por lo que para la mayor parte de los cálculos se ha desglosado el cálculo del impacto para cada municipio, sin embargo, el análisis se centra en la viabilidad global de la actuación independientemente de quien asuma el mantenimiento y como se materialice la forma de gestión de las infraestructuras generadas.

Para considerar el impacto de una actuación urbanística sobre las Haciendas Públicas, y siguiendo las recomendaciones de la Guía metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (Ministerio de Fomento, 2011), compararemos los gastos e ingresos públicos asociados a la actuación.

En este sentido es importante remarcar que la Administración Pública en calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización, sino que es el promotor quién soporta las obras de urbanización.

La superficie comprendida en cada uno de los términos se muestra en la siguiente tabla:



Concepto	Superficie total (m ²)	Chilches	La Vall d'uixo	Moncofar
Red Viaria y Via Pecuaria	27.901	22.388	0	5.513
Zonas Verdes	164.426	46.308	86.941	31.177
Parque Periurbano	89.626	89.626	0	0
Parque Urbano	4.862	4.862	0	0
TOTAL PUBLICO	286.814	163.184	86.941	36.690
% Suelo Publico	100%	57%	30%	13%
VIALES INTERNOS	85.575	59.062	3.884	43.055
CONSTRUCCION	1.206.276	389.261	721.097	95.917
PARCELA LOGISTICA	1.312.277	448.323	724.981	138.973
% Suelo General	100%	34%	55%	11%
TOTAL GENERAL	1.599.091	611.507	811.921	175.663
% Suelo General	100%	38%	51%	11%

De la tabla anterior se desprende que el municipio de Chilches va a ser el que absorba la mayor parte de las zonas verdes, la totalidad del suelo dotacional (parque urbano).

La Vall d'Uixo es el municipio con un mayor porcentaje de metros cuadrados afectados por el proyecto de inversión, aunque no se traduce en una mayor proporción de nuevas infraestructuras.

6.1 Estimación de Ingresos

Se han desglosado entre puntuales y corrientes para que se puede valorar correctamente la sostenibilidad económica en el largo plazo, sin que los ingresos puntuales interfieran en esa visión.

6.1.1 Ingresos puntuales

Los ingresos puntuales son debidos a los generados por las obras de urbanización del sector, construcción del centro logístico (ICIO) y el Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana por las transmisiones de propiedad.

6.1.1.1 IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

La Base imponible de este impuesto está constituida por el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la construcción que en este caso se encuentra entre los 100 y 110 Millones de Euros)

Con la tasa aplicable del 4% el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO para el proyecto supondrá unos ingresos superiores a los 4 millones de Euros, el desglose por municipio en función de los metros edificables y el % definido en las ordenanzas de cada municipio es el siguiente:

	Chilches	Vall de uxo	Moncofar	TOTAL
INVERSION CONSTRUCCION	44.106.241 €	71.323.897 €	13.672.205 €	129.102.343 €
ICIO + TASAS	3,75%	3,2%	3,5%	3,42%
METROS EDIFICABLES	344.175	556.564	106.689	1.007.428
Cuota tributaria	1.653.984 €	2.282.365 €	478.527 €	4.414.876 €



6.1.1.2 IMPUESTO SOBRE EL INCR. DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

El hecho imponible de este impuesto está constituido por el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana y se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento de Chilches.

En cuanto al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana, se realiza una estimación bajo los siguientes supuestos:

- Número de años desde adquisición medio de las parcelas afectadas: 20
- Valor catastral estimado: 3,5€ / m²
- Tipo de gravamen municipal sin bonificaciones ni reducciones.

	Xilxes	La Vall d'Uixó	Moncofa	TOTAL
Metros cuadrados afectados	611.507	811.921	175.663	1.599.091
Numero de años desde adquisicion	20	20	20	20
Porcentaje Anual de revaloración	2,70%	2,60%	2,50%	2,63%
Revalorización totla (años x porcentaje)	54%	52%	50%	52,55%
Base Imponible (Valor catastral x Revalorizac	1.155.749 €	1.477.697 €	307.410 €	2.940.855 €
Tipo Gravamen	30%	27%	14%	26,8%
Plusvalia (Tipo gravamen x Base Imponible)	346.725 €	398.978 €	43.037 €	788.740 €

El importe estimado por IIVTNU es de 788.740€.

	Xilxes	La Vall d'Uixó	Moncofa	TOTAL
INGRESOS PUNTUALES	1.855.013 €	2.838.021 €	510.582 €	5.203.616 €

6.1.2 Ingresos corrientes

Los ingresos corrientes tras la ejecución del proyecto corresponderían con el Impuesto de Bienes Inmuebles, junto con otras tasas de aplicación municipal (recogida de basuras, etc.)

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) es un impuesto encuadrado en el sistema tributario local de España, de exacción obligatoria por los ayuntamientos, que grava el valor de la titularidad y otros derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles localizados en el municipio que recauda el tributo.

Este impuesto se calcula como:

$$\text{CUOTA} = \text{Base imponible} * \text{Tipo impositivo}$$

La base imponible del IBI es el Valor Catastral de los bienes inmuebles y, actualmente, la referencia al mercado (RM) que es del 50%, y el tipo impositivo es un porcentaje fijado por cada ayuntamiento en su Ordenanza Fiscal y está limitado por ley para cada clase de bien inmueble (urbano o rústico).

Para calcular el Valor catastral tenemos que calcular el Valor catastral del suelo y el Valor catastral de las construcciones según la ponencia de valores de cada uno de los municipios.



Valor del suelo:

	Xilxes	Vall de uxo	Moncofar	TOTAL
M2 parcela	448.323,42	724.980,70	138.972,84	1.312.277
Valor unitario	18,03 €	84,00 €	85,00 €	
Zona valoracion		U84	U43	
COEF. CORRECTOR	1,15	1,1	1,15	
Valor Suelo	9.295.761,95 €	66.988.216,68 €	13.584.595,11 €	89.868.573,74 €
G+B	1	1,3	1,3	
RM	0,5	0,5	0,5	
Coeficiente Actualizacion	1,77	0,67	0,78	
Valor Suelo Actualizado 2021	8.233.092,68 €	29.239.795,17 €	6.866.673,25 €	44.339.561,09 €

Valor de las construcciones:

	Xilxes	Vall de uxo	Moncofar	TOTAL
M2 construidos	344.175,35	556.563,58	106.688,66	1.007.427,59
MBC	279,47 €	550,00 €	600,00 €	
Coeficiente (CATEGORIA 5)	0,45	0,45	0,45	
Valor por tipologia	209,60 €	247,50 €	270,00 €	
Vconstruccion	72.140.176,67 €	137.749.486,04 €	28.805.938,92 €	238.695.601,62 €
G+B	1,4	1,3	1,3	
RM	0,5	0,5	0,5	
Coeficiente Actualizacion	1,77	0,67	0,78	
Valor Construccion Act. 2021	89.450.597,90 €	60.126.496,20 €	14.560.682,05 €	164.137.776,16 €

Con estos datos ya se puede calcular el I.B.I. que suma un total de **1.719.100,89 € /año**

	Xilxes	Vall de uxo	Moncofar	TOTAL
Valor catastral actualizado	97.683.691 €	89.366.291 €	21.427.355 €	208.477.337 €
% IBI	0,825%	0,890%	0,55%	0,82%
Impuesto de Bienes Inmuebles	805.890,45 €	795.359,99 €	117.850,45 €	1.719.100,89 €



6.2 Gastos corrientes

La mayor parte de los gastos que generará la ejecución del PIES se realizarán con cargo a la unidad de ejecución, con lo cual no es necesario que el municipio realice inversiones en infraestructuras para su desarrollo.

Sin embargo, las haciendas públicas sí serán responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (zonas verdes y viales), producto de la ejecución de los nuevos desarrollos. Por otro lado, no se ha considerado un incremento relevante del número de habitantes en el conjunto de los municipios afectados por el desarrollo de este PIES.

Concepto	Superficie total (m ²)	Chilches	La Vall d'uiuxo	Moncofar
Red Viaria y Via Pecuaria	27.901	22.388	0	5.513
Zonas Verdes	164.426	46.308	86.941	31.177
Parque Periurbano	89.626	89.626	0	0
Parque Urbano	4.862	4.862	0	0
TOTAL PUBLICO	286.814	163.184	86.941	36.690
% Suelo Publico	100%	57%	30%	13%
VIALES INTERNOS	85.575	59.062	3.884	43.055
CONSTRUCCION	1.206.276	389.261	721.097	95.917
PARCELA LOGISTICA	1.312.277	448.323	724.981	138.973
% Suelo General	100%	34%	55%	11%
TOTAL GENERAL	1.599.091	611.507	811.921	175.663
% Suelo General	100%	38%	51%	11%

Para el cálculo de los costes de mantenimiento de los espacios públicos generados se ha dividido en relación con las diferentes funcionalidades:

1. **Red viaria:** el coste de mantenimiento estimado por metro cuadrado de la red viaria se estima en 0,29€ /m².
2. **Parque forestal:** las zonas verdes incluyen también las zonas de integración con la infraestructura verde, los caminos y vías pecuarias del ámbito, el coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado es de 0,6€/ m².
3. **Parque Periurbano:** el parque periurbano tiene un coste estimado de mantenimiento anual es de 1,5€ /m².
4. **Parque Urbano:** superficie dotacional propuesta como parque urbano, con un coste estimado en 3,5€/m².

Los costes de las zonas verdes se han estimado en base a licitaciones del mantenimiento de zonas verdes del municipio de la Vall D'uxo del 2010.

Los costes de mantenimiento de la red viaria se han obtenido de licitaciones de carreteras nacionales de distintas comunidades autónomas.



Por ejemplo: Coste de mantenimiento 0,28€/m2.

Conservación y mantenimiento de carreteras en MADRID SURESTE




Cliente	Comunidad de Madrid
Año comienzo	Presupuesto medio anual
2019	2.034.428,64 €
➤ Nº de trabajadores	20
➤ Parque de Maquinaria	3 Vehículos pesados 7 Vehículos ligeros
➤ Kms Tratados	516,51 Kms C.Convencional
➤ Centro de conservación	Colmenar de Oreja

El desglose de gastos corrientes anuales se muestra en la siguiente tabla:

Concepto	COSTES DE MANTENIMIENTO				Coste €/m ²
	Chilches	La Vall d'uixo	Moncofar	Total	
Red Viaria	6.493 €	- €	1.599 €	8.091 €	0,29 €
Zonas Verdes	27.785 €	52.164 €	18.706 €	98.656 €	0,60 €
Parque Periurbano	134.438 €	- €	- €	134.438 €	1,50 €
Parque Urbano	17.016 €	- €	- €	17.016 €	3,50 €
TOTAL PUBLICO	185.732 €	52.164 €	20.305 €	258.201 €	0,90 €



6.3 Conclusiones de la memoria

Como conclusión se comparan ingresos y gastos corrientes anuales:

	Chilches	Vall de uxo	Moncofar	TOTAL
INGRESOS CORRIENTES	805.890 €	795.360 €	117.850 €	1.719.101 €
GASTOS CORRIENTES	185.732 €	52.164 €	20.305 €	258.201 €
SALDO	620.159 €	743.196 €	97.545 €	1.460.900 €
SALDO %	77%	93%	83%	85%

Las principales conclusiones que se desprenden del estudio de la posible evolución de los distintos capítulos de ingresos y gastos municipales son las siguientes:

- Los costes fijos que deben afrontarse son los derivados del mantenimiento de los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales.
- Los gastos corrientes asociados al desarrollo del proyecto podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos corrientes, con lo que no se prevén desequilibrios que impacten negativamente el presupuesto de las haciendas locales implicadas.
- El proyecto no implica para los municipios la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo que los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.
- El desarrollo del proyecto significará un importante incremento de los ingresos puntuales, considerando los ingresos puntuales (cerca de 5 millones de Euros) la sostenibilidad económica está asegurada.
- El análisis de la viabilidad a nivel municipal podría no ser relevante si se gestionan de forma mancomunada los espacios públicos generados.



7 Suficiencia y adecuación del suelo a los usos propuestos

El artículo 30 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 5/2014 establece que en la Memoria de Sostenibilidad Económica se ponderará “la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”. Este concepto debe entenderse en coherencia con los objetivos territoriales y urbanísticos y de sostenibilidad señalados en la Estrategia Territorial Europea, y concretados en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante ETCV), en particular, en su Objetivo 24 denominado “Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada”.

En definitiva, lo que prescribe la Ley es que el planteamiento de cualquier actuación urbanística debe buscar el equilibrio entre desarrollo económico –entendido como empleos- y actuación urbanística –referido a habitantes.

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) dedica el capítulo IV al establecimiento de los criterios de crecimiento del suelo para actividades económicas.

La Directriz 91 fija el objetivo de los criterios, que resulta el de “orientar a los municipios a la consecución de unas pautas de ocupación racional y sostenible del suelo para estos usos”. La Directriz 92, establece los principios directores para esa ocupación racional y sostenible, y finalmente las Directrices 95 a 101 establecen la fórmula de cálculo del índice, analizando los factores que la conforman.

El índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas (IMOSE) es un índice que, multiplicado por el suelo que en el planeamiento vigente esté destinado a usos productivos, nos indica el suelo máximo que podemos destinar a dichos usos en el plan que estemos redactando. Además, supone el mantenimiento del modelo de crecimiento del municipio.

Aunque la figura de Proyecto de Inversión estratégica sostenible no tiene por qué adecuarse a lo definido en la ETCV sí que puede servir de guía el cálculo por el procedimiento general del IMOSE

La fórmula de cálculo del IMOSE está establecida en las directrices 95 a 101 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, y es la siguiente:

$$\text{IMOSE} = \text{TCE} \times \text{FCEA} \times \text{FCVT}$$

TCE: la tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario, es decir, la tasa del empleo no dedicado al sector primario (agricultura, ganadería, pesca).

- Viene dada en la propia ETCV → la tasa de crecimiento del empleo para el período 2010-2030 previsto en la Comarca La Plana Baixa es del 1,6% anual. 35,20% a 20 años.

FCEA: Factor de corrección por empleos municipales actuales, resulta de la fórmula:

$$\text{FCEA} = -0,2957 \times \text{Ln}(X) + 3,9719$$



Siendo X los empleos en los sectores industrial y terciario del municipio actualmente existentes y Ln (X) el logaritmo neperiano de X.

Datos a 31 de octubre de 2021 del empleo industrial de los municipios afectados:

Municipio	Total	Agricultura	Industria	Servicios
12053 Chilches/Xilxes	1.236	54	445	737
12077 Moncofa	2.354	97	970	1.287
12126 Vall d'Uixó, la	7.399	396	2.439	4.564

FCVT= La tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario se ha de corregir igualmente con un factor de vertebración territorial aplicable en el cálculo del índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas en los siguientes términos:

- En los núcleos urbanos situados en el ámbito de la Plan Litoral - Cota 100 se aplicará un incremento del 10 por ciento.
- En los núcleos urbanos situados en el ámbito de la Franja Intermedia del territorio se aplicará un incremento del 25 por ciento.
- En los núcleos urbanos pertenecientes al Sistema Rural se aplicará un incremento del 50 por ciento.

Según el anexo 1 del PAT de Castellón en tramitación los valores para cada municipio comparados con el suelo destinado a uso logístico del proyecto planteado:

Municipio	IMOSE	Sup. Crecimiento	Sup Uso logístico
Xilxes	68,59%	409.212,00	389.261,46
La Vall d'Uixó	50,04%	971.665,00	721.096,61
Moncofa	58,49%	339.453,00	95.917,48
TOTAL	59,04%	1.720.330,00	1.206.275,55

En el plan de actuación territorial de Castellón se establece que cada municipio debería utilizar el 75% de su superficie máxima de crecimiento para dejar el 25% a proyectos de interés estratégico.



8 Conclusiones sobre la sostenibilidad económica de la actuación

Examinada la documentación presentada, en aplicación del que se dispone en el punto 1 del artículo 64 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, esta Consellería competente en materia de industria:

Primero: Considera que el proyecto presentado es positivo y tendrá efectos favorables desde el punto de vista económico, a nivel de renta y generación de empleo, así como para el desarrollo sostenible de la actividad industrial en los municipios afectados: Xilxes, Moncofa y la Vall d'Uixó, y a priori cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 del 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.

Segundo: Entiende que una vez analizados los datos aportados se puede llegar a la conclusión de que la actuación resulta económicamente sostenible para cada uno de los municipios afectados y no se prevén desequilibrios en las haciendas locales implicadas bajo las hipótesis consideradas en la memoria presentada.

Tercero: Recomienda la revisión de algunas de las cifras y modelos de comparación aportados ya que pueden haber quedado obsoletos dado el tiempo transcurrido y teniendo en cuenta los actuales niveles de inflación y precios de las materias primas. No obstante, dado el amplio margen previsto entre ingresos puntuales y corrientes y los gastos, se puede prever un margen suficiente de absorción de incrementos de costes para mantener la sostenibilidad económica.

Cuarto: FORMULA CONSULTA SOBRE LA VIABILIDAD de la iniciativa presentada, ante la Consellería competente en materia de ordenación del territorio, y traslada la propuesta recibida, con el contenido anejo a esta propuesta conforme al que se establece legalmente, y después de los trámites oportunos, PROPONE SU DECLARACIÓN COMO PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE.

LA DIRECTORA DE INDUSTRIA, ENERGIA Y MINAS