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

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. SECTOR NP I-5.1 DE IBI.

Ayuntamiento de Ibi

junio 2022

planifica

PLANIFICA INGENIEROS Y ARQUITECTOS, COOP. V.

planifica.org

C/ Almirante, 7 – Local 2 - 46003, Valencia

C/ Poeta Guimerà, 7, 5A, 12001, Castelló de la Plana

e-mail: info@planifica.org

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1. OBJETO.....	2
2. ANTECEDENTES. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	2
3. COSTES DIRECTOS DE URBANIZACIÓN AYUNTAMIENTO.....	4
4. RESERVAS DE SUELO CON DESTINO DOTACIONAL.....	4
5. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL	5
5.1 Costes derivados de la implantación de infraestructuras.....	5
5.2 Mantenimiento de las infraestructuras	5
2.5.3 PRESTACIÓN DE SERVICIOS LOCALES.....	7
2.5.4 INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA	8
2.5.5 BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN	9
ANEXO 1: ESTUDIO DE MERCADO	
ANEXO 2: JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS	

Las actuaciones de transformación urbanística tienen la obligación de formular un estudio de viabilidad económica en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En su apartado 4 dispone:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Tal precepto ha sido asimismo recogido por el Artículo 40.3 a)5. del TRLOTUP, que exige que entre la documentación del Plan Parcial se incorpore tanto un estudio de viabilidad económica como un Estudio de Sostenibilidad Económica.

El Ayuntamiento de Ibi pretende desarrollar el Sector NP I-5.1, mediante el procedimiento establecido en la legislación urbanística y medioambiental vigente.

Dado que el ámbito ya tiene establecida la ordenación estructural, establecida en la Modificación Puntual nº27 del PGOU de Ibi, desarrollada mediante Plan Parcial aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 9 de febrero de 2022 y ratificado por el mismo Pleno el 1 de junio de 2022.

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	IEB
EDIFICABILIDAD 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:

AFECCIONES: - 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 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.

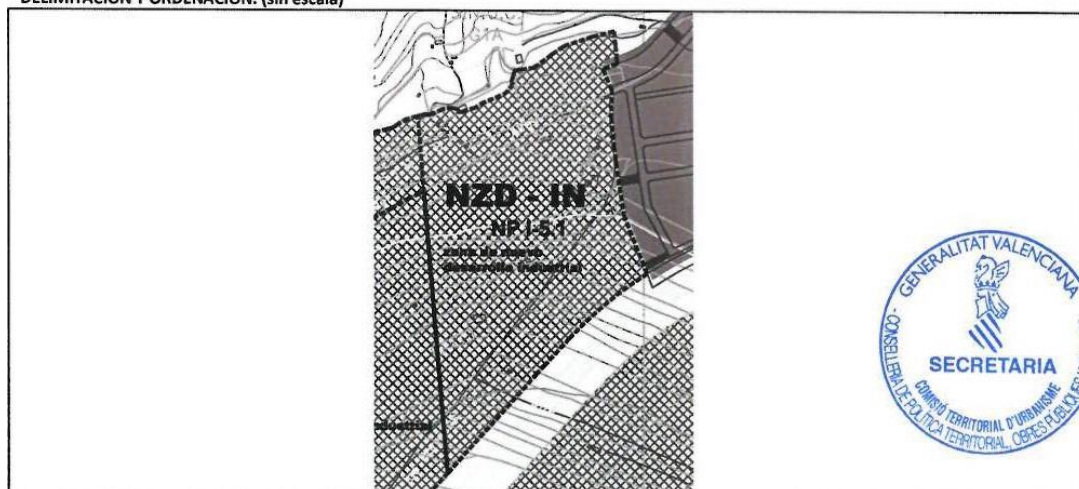
2. Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en el mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos 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 características del Sector NP I-5.1 de la Modificación Puntual nº 27 del PGOU de Ibi.

Los costes indicados en el informe de viabilidad económica serán financiados por los propietarios del suelo, si bien y respecto del Ayuntamiento de Ibi, ha de precisarse que de conformidad con lo establecido en los Artículos 51 y 52 del Real Decreto Legislativo, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las fincas obtenidas en virtud de los deberes de promoción de actuaciones de transformación urbanística se integrarán en los patrimonios públicos de suelo.

En su virtud, las fincas producto de la Reparcelación del Sector NPI5.1, se integrarán en el patrimonio municipal del suelo, puestas éstas a disposición de la Administración libres de toda carga de urbanización.

Estas fincas equivalen al 10% procedente de la actuación urbanística, correspondiendo al Ayuntamiento un total de 21.637,35 m² de suelo neto. Esta cuantía es provisional y se determinará en el momento de la reparcelación y puede variar en función de la tipología asignada.

El valor del suelo que le corresponde al Ayuntamiento se estima, según el Informe de Viabilidad Económica, en la cantidad de 2.145.855,37€, valor que se entiende íntegro dado el suelo del que deriva, se pondrá a disposición del Ayuntamiento de Ibi, libre de cargas. Este valor supone un remanente a favor de la Administración que posibilita la promoción del desarrollo de este tipo de suelo con garantías de no incurrir en ningún tipo de riesgo.

El desarrollo del Sector NPI5.1 conlleva la presencia del vial de la red estructural (Calle Cádiz), y si se considera como tal, la correspondiente afección de la autovía A-7, dependiente de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento. Esta carretera discurre paralela al límite sur del sector.

El desarrollo del Sector NPI5.1 tiene, junto con los sectores NPI5.2 y NPI5.3, vinculado proporcionalmente, al aprovechamiento de cada sector, la ejecución y obtención de los terrenos del nudo que une el Sector NPI5.3 con la carretera CV-806. Este enlace se ejecutará con el desarrollo del Sector NPI5.3.

Al no tratarse de un suelo residencial, los suelos dotacionales que serán recibidos tras la finalización de las obras de urbanización se corresponde con la red viaria (CV y CVP), zonas verdes (VJ) y equipamientos (QM, QI).

Parcela	Nombre Parcela	Tipología	real	computable
			sup (m ²)	
Equipamiento	S*.QI			100,00
Equipamiento	S.QM			16.511,38
Zonas Verdes	S.VJ 1		29.538,01	29.531,25
Zonas Verdes	S.VJ 2		3.572,48	3.502,37
Red Primaria Viaria	P.CV			12.686,93
Red Secundaria Viaria	S.CV		41.685,31	41.755,42
Red Secundaria Viaria	S.CVP		6.941,76	6.948,52

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

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos que serán implantados, el mantenimiento de la red viaria, los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, el alumbrado público, la recogida de basura y limpieza viaria y los servicios de limpieza y mantenimiento de las zonas verdes.

5.1. Costes derivados de la implantación de infraestructuras

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de los sectores, no supone coste para la administración, siendo sufragados por los propietarios del desarrollo del suelo, obteniendo además el Ayuntamiento el suelo correspondiente a la cesión del 10% del suelo con uso lucrativo.

5.2. Mantenimiento de las infraestructuras

Para el cálculo de los costes de mantenimiento se ha utilizado como base el “Informe de Sostenibilidad Económica de la Modificación Puntual nº 27 del PGOU de IBI” y se ha actualizado los costes en función de la evolución del presupuesto municipal desde al año 2017 hasta el último presupuesto municipal liquidado, 2020. Se han analizado exclusivamente el Capítulo 1 y 2 de los presupuestos municipales, el resto nada tienen que ver con el coste del mantenimiento de las infraestructuras municipales. Se ha utilizado las “obligaciones reconocidas netas” que son el importe de las obligaciones de pago que han tenido su origen en el ejercicio. El importe que se ha gastado en un ejercicio se indica en esta columna y, por tanto, es el que se considera gasto presupuestario.

	PARTIDAS PRESUPUESTO MUNICIPAL	2017	2018	2019	2022
Cap. 1	GASTOS DE PERSONAL	7.354.098 €	7.623.819 €	7.623.819 €	9.285.349 €
Cap. 2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	5.953.174 €	6.117.855 €	6.117.855 €	7.200.676 €
		13.307.272 €	13.741.674 €	13.741.674 €	16.486.025 €

El incremento de estas partidas es de un 23,89%, se ha utilizado este incremento para actualizar los

Infraestructuras viarias

En las infraestructuras viarias, las actividades serán relativas a la conservación ordinaria con el objetivo de retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías públicas. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, etc.), y

el mantenimiento de la señalización vertical y horizontal, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones de carácter específico.

Según el Informe de Sostenibilidad Económica de la Modificación Puntual nº 27 del PGOU de IBI, el coste anual de la plantilla actual destinada al mantenimiento de vías públicas repercutible al conjunto de los tres sectores (NPI5.1, 2 y 3), con datos actualizados para el año 2017, sería de 183.562 euros anuales. Vamos a mantener para el presente estudio los datos del 2017 actualizados al 2022. Estos datos atienden a la proporción de viario a mantener en el nuevo sector, frente a la inversión que hace el Ayuntamiento de Ibi en los viales de todo el municipio.

Distribuyendo proporcionalmente el gasto entre los tres sectores al Sector NPI 5.1 le corresponden **66.472,07€**

Sector	Superficie m2	%	RED VIARIA
NPI 5.1	317.450	29,23%	53.655,26 €
NPI 5.1 2022			66.472,07 €
NPI 5.2	443.380	40,83%	74.939,89 €
NPI 5.3	325.210	29,94%	54.966,85 €
TOTAL	1.086.040	100,00%	183.562,00 €

6.1.1. Zonas verdes públicas

Del mismo modo que en el dotacional público viario, el mantenimiento de zonas verdes públicas responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, mantenimiento de la señalización, mobiliario urbano e instalaciones de alumbrado.

Según el Informe de Sostenibilidad Económica de la Modificación Puntual nº 27 del PGOU de IBI, el coste anual de la plantilla actual destinada al mantenimiento de zonas verdes al conjunto de los tres sectores (NPI5.1, 2 y 3), con datos actualizados para el año 2017, sería de 77.740 euros anuales.

El coste anual de este mantenimiento, viene de aplicar los datos aportados por los servicios económicos de la propia administración local, en relación y de forma proporcional a la superficie de zonas verdes a mantener en el conjunto del municipio, de acuerdo con el artículo 6.1 del Anexo IV del TRLOTUP.

Distribuyendo proporcionalmente el gasto entre los tres sectores al Sector NPI 5.1 le corresponden **28.151,46€**

Sector	Superficie m2	%	ZONA VERDE
NPI 5.1	317.450	29,23%	22.723,44 €
NPI 5.1 2022			28.151,46 €
NPI 5.2	443.380	40,83%	31.737,65 €
NPI 5.3	325.210	29,94%	23.278,91 €
TOTAL	1.086.040	100,00%	77.740,00 €

6.1.2. Infraestructura de abastecimiento de agua potable

La implantación inicial de la infraestructura se sufraga con las cargas de urbanización indicadas, por lo que el resto de cortes de mantenimiento del servicio se sufragará a través de la imposición de las correspondientes tarifas de abastecimiento, no suponiendo esto, una carga económica para el Ayuntamiento.

6.1.3. EDAR e infraestructura de saneamiento

El canon de conexión a la depuradora se sufraga, como ya se ha indicado, con cargas de urbanización del desarrollo del Sector NPI 5.1 y, en cuanto al coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratamiento de las aguas residuales a depurar serán costeados por los usuarios a través del correspondiente canon de depuración en sus recibos de agua potable, por esta razón no supone esta instalación ninguna carga para el Ayuntamiento.

6.1.4. Infraestructura de suministro eléctrico, telefonía y telecomunicaciones

Las infraestructuras de suministro eléctrico y telecomunicaciones de nueva implantación, serán financiadas con cargo al desarrollo del sector, y una vez realizadas se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por las empresas que sean adjudicatarias para el suministro, con cargo al servicio, no suponiendo carga alguna para el Ayuntamiento de Ibí.

6.2. PRESTACIÓN DE SERVICIOS LOCALES

6.2.1. Recogida de residuos sólidos urbanos

Este servicio público se financia a través de la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, no suponiendo, por tanto, una carga adicional para el Ayuntamiento.

6.2.2. Policía Local Urbana

La prestación del servicio de seguridad ciudadana se lleva a cabo en la actualidad por la propia plantilla de la Policía Local, además de contar con un servicio privado de refuerzo, costeadado por los propios industriales a los que da cobertura.

En relación al coste repercutible a la totalidad de sectores industriales del municipio, la plantilla de la Policía Local se ve afectada del siguiente modo para el conjunto de los tres sectores industriales, siempre usando como base el Estudio de Sostenibilidad Económica de la MP nº27 del PGOU de Ibí.

Patrullas	Agentes Patrulla	Minutos	Total Minutos
2	2	40	480
Total h/día		Días al año	Total coste/año
8		365	65.012,36 €

Distribuyendo proporcionalmente el gasto entre los tres sectores al Sector NPI 5.1 le corresponden **23.542,49€**

Sector	Superficie m2	%	POLICIA
NPI 5.1	317.450	29,23%	19.003,14 €
NPI 5.1 2022			23.542,49 €
NPI 5.2	443.380	40,83%	26.541,55 €
NPI 5.3	325.210	29,94%	19.467,67 €
TOTAL	1.086.040	100,00%	65.012,36 €

6.2.3. Limpieza viaria

Este servicio no se financia con tasa alguna, por lo que el coste repercutible al Ayuntamiento sería el siguiente según el Informe de Sostenibilidad Económica de la MP nº 27:

	m2	%	€
Superficie NPI-5	1.086.048,00		
Coste Limpieza NP I-5 2020			42.312,43 €
Coste Limpieza NP I-5 2022			52.419,74 €
Superficie NPI-5.1	317.450,00	29,23%	
Coste Limpieza NP I-5.1			15.322,20 €

El importe correspondiente al NPI5.1 actualizado asciende a **52.419,74€**

6.3. INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA

Los ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos locales, vinculados al desarrollo de los nuevos sectores, se establecerán por los siguientes conceptos:

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

6.3.1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponden, en nuestro caso, a dos actos diferentes.

En primer lugar, el desarrollo de los suelos urbanizables producirá la inclusión de nuevos solares en las normas de valoración de los bienes de naturaleza urbana, hasta ahora incluidos en el de bienes de naturaleza rústica. Y como consecuencia de ello se producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Para su cálculo tendremos en cuenta en primer lugar que, el tipo medio de la Ordenanza Fiscal año 2.021, para el IBI de urbana, es del 0,585% y que la ponencia de valores, como referencia una media de solares industriales ya existentes en una zona adyacente a la prevista para el desarrollo.

De los valores obtenidos, el m2 de nave construido tiene un valor aproximado de 89,30€/m2, cantidad que ponderaría el 0,585% ofreciendo un valor de 0,52€/m2t nave industrial y el valor del suelo de 0,19 €/m2s.

Con estos valores obtenidos el cálculo de la repercusión de los solares resultantes y el techo edificado, teniendo en cuenta que las parcelas lucrativas estimadas en el Sector NPI 5.1 serían de 216.077,23 €:

NPI 5.1	Cabida	Valor de Aplicación	IBI (€)
Solares	217.956,70 m2	0,19	41.411,77 €
Edificabilidad	213.845,17 m2t	0,52	111.199,49 €
			152.611,26 €

6.3.2. Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

Al tratarse de un suelo industrial, la media de los vehículos estimada con nuevo domicilio fiscal en las industrias de nueva creación se estima en base a un porcentaje de la ampliación del nuevo sector en relación con el suelo industrial ya en funcionamiento del resto del municipio, fijando además una estimación en camiones de una cuota en función de la carga útil.

En el Informe de Sostenibilidad Económica de la MP nº27 establece un ingreso en concepto de este impuesto para el conjunto de los tres sectores de 53.400€. Distribuyendo proporcionalmente en los tres sectores da como resultado una previsión de ingresos en concepto de IVTM de **19.337,38€**

Sector	Superficie m2	%	IVTM
NPI 5.1	317.450	29,23%	15.608,84 €
NPI 5.1 2022			19.337,38 €
NPI 5.2	443.380	40,83%	21.800,76 €
NPI 5.3	325.210	29,94%	15.990,40 €
TOTAL	1.086.040	100,00%	53.400,00 €

2.5.4.3 Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) + Tasa por estudio Licencia + Tramitación Licencia Ambiental

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

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

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

NPI 5.1	Edificabilidad m2t	Módulo PEM €/m2	PEM €	ICIO 3,2%	TASA 0,4%	LIC: AMB. 1,1%
Nave	192.460,65	132,12	25.427.901,53 €	813.692,85 €	101.711,61 €	279.706,92 €
Oficinas	21.384,52	252,31	5.395.527,50 €	172.656,88 €	21.582,11 €	59.350,80 €
			986.349,73 €	123.293,72 €	339.057,72 €	

6.4. BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos, que se producirán como consecuencia del desarrollo del Sector NPI 5.1, se define la previsión de balance sobre la Hacienda Local.

Como se justifica, el balance es positivo sobre la Hacienda Pública Local, tanto en su momento inicial o de implantación, como en su proyección futura, al resultar los ingresos periódicos anuales procedentes, principalmente del IBI, costearán los gastos derivados de dicho desarrollo para las arcas municipales, pudiendo comprobar el impacto sostenible y en equilibrio sobre las cuentas públicas.

BALANCE INGRESOS Y GASTOS DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL SECTOR NPI 5.1 DE IBI

CONCEPTO	INGRESOS		GASTOS	
	UNICA	ANUAL	UNICA	ANUAL
Costes de urbanización Ayuntamiento				
Mantenimiento infraestructuras viarias				-66.472,07 €
Mantenimiento Zonas Verdes				-28.151,46 €
Limpieza Polígono Industrial				-52.419,74 €
Infraestructura Agua Potable				
EDAR e infraestructura de saneamiento				
Infraestructura electricidad y teleco				
Recogida RSU				
Polocía Local				-23.542,49 €
Impuesto Bienes Inmuebles (IBI)		152.406,48 €		
Impuesto Vehículos (IVTM)		19.337,38 €		
Impuesto Construcciones e Instalaciones (ICIO)	987.195,49 €			
Tasa tramitación licencia de obra	123.399,44 €			
Tasa tramitación licencia ambiental	339.348,45 €			
TOTALES	1.449.943,38 €	171.743,86 €		-170.585,76 €

ANEXO1: ESTUDIO DE MERCADO

La realización del estudio de mercado del suelo industrial tiene las siguientes características:

Escasez de suelo industrial. -

Cómo se justifica en el informe de sostenibilidad ambiental, el suelo urbanizado industrial de Ibi se encuentra en un elevado porcentaje ocupado por la edificación. Esta escasez de suelo ha sido la causa de la deslocalización de alguna industria.

Tamaño de las parcelas. -

El estudio ha analizado dos tipologías de nave industrial, las parcelas de hasta 2.000m² y las de más de 5.000m². De la primera tipología se han podido encontrar testigos en el propio municipio. Esta tipología de manzana tiene una demanda menor que las de gran tamaño.

Las parcelas de mayor tamaño y sobre todo las de muy gran tamaño (50.000m²) tienen un mercado provincial, los operadores que se ubican en este tipo de parcela tienen criterios de búsqueda distintos al industrial local. Es por esto que se ha diferenciado las dos tipologías de parcela.

Ante la escasez de oferta de parcelas de grandes dimensiones se ha optado por buscar parcelas con características similares en cuanto a tamaño y relación con un eje estructurante del territorio.

Una vez analizado los testigos el precio de ambas tipologías es similar, en el entorno de los 100€/m².

También se ha encontrado un testigo de suelo urbanizable en el vecino sector NPI5.2. Se ha recogido para compararlo con el resultado obtenido en el informe de viabilidad económica.

TABLA TESTIGOS

Testigo	Municipio	Uso	Dirección	Superficie	Construcción	Precio	
				m ²		€	€/m ²
1	IBI	IND	Calle Pontevedra	1.200	NO	149.000	124,17
2	IBI	IND	Pol. Ind. "El Derramador"	1.652	NO	172.000	104,12
3	IBI	TER	SECTOR NPT1 - PARCELA P-29	562	NO	50.423	89,72
4	IBI	TER	SECTOR NPT1 - PARCELA 28	465	NO	45.516	97,88
5	IBI	TER	SECTOR NPT1 - PARCELA 46	615	NO	66.571	108,25
6	IBI	IND	Pol. Ind. Camí cementerio	1.833	NO	135.000	73,64

99,63

Testigo	Municipio	Uso	Dirección	Superficie	Construcción	Precio	
				m ²		€	€/m ²
1	CASTALLA	IND	CL VILLENA DE MAN 3 PAR 3 UZI-5 E	6.880	NO	548.365	79,70
2	CASTALLA	IND	POL. BASTÁ	16.000	NO	1.600.000	100,00
3	CASTALLA	IND	CL VILLENA	5.364	NO	455.940	85,00
4	VILLENA	IND	PL INDUSTRIAL FORTE 1	104.000	15.000	11.440.000	110,00
5	MONFORTE DEL CID	IND	PI LAS NORIAS	57.754	NO	5.197.860	90
6	ALICANTE	IND	PI AGUA AMARGA	38.479	NO	5.002.270	130

99,12

Testigo	Municipio	Uso	Dirección	Superficie	Construcción	Precio	
				m ²		€	€/m ²
	IBI	IND Uble	NPI.5.2	78.000		2.325.000	29,81

ANEXO 2: JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS

1. INTRODUCCIÓN

Partiendo de la redacción utilizada por el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante LSRU, al referirse al uso productivo, debe concretarse qué tipos de usos engloba, ya que la definición de los distintos usos y, por tanto, la consideración de los usos admitidos, excluidos, compatibles y complementarios se recogerá en las correspondientes ordenanzas incorporadas a los instrumentos de planeamiento. En este sentido, por uso productivo debe entenderse aquél que es susceptible de generar actividad económica por cuanto tiene por objeto o está destinado a la producción de bienes y servicios, pudiéndose englobar en él, por tanto, los usos industriales en sus distintas categorías, terciarios, turísticos, etc.

A partir de la conceptualización del uso productivo, el contenido del informe de sostenibilidad económica dependerá del alcance y naturaleza del instrumento de planeamiento de que se trate, teniendo por supuesto mayor incidencia en aquellos de carácter general (planes generales y planes de sectorización) que incorporan al proceso urbanizador nuevos suelos con tal destino. En este sentido hemos de tener en cuenta varias precisiones.

En primer lugar, el artículo 22.4 de la LSRU contiene una previsión básica que dispone que las Administraciones deberán velar y garantizar por el destino de suelo adecuado y suficiente para usos productivos. Tal previsión constituye un cambio radical del principio inspirador en la configuración del modelo de ciudad propuesto en la legislación estatal anterior (Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) donde el suelo urbanizable tenía carácter residual. La justificación de la suficiencia, adecuación e idoneidad del suelo productivo constituirá en este sentido determinación básica del informe de sostenibilidad económica referido a los instrumentos de actuación sobre el medio urbano.

En segundo lugar, la adecuación del suelo productivo previsto y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, ha de referirse igualmente a la determinación contenida en el art. 40 del TRLOTUP en el que se listan los documentos necesarios para la tramitación de un Plan Parcial, entre los que se encuentra el informe de sostenibilidad económica y el informe de viabilidad económica.

El Plan General de Ibi, clasificó suelo para actividades económicas en cantidad suficiente para la demanda de este tipo de suelo, más adelante se realizará una cuantificación del suelo pendiente de desarrollo y del suelo ocupado por actividades económicas.

El desarrollo del Sector NPI.5.1 sigue las directrices para el desarrollo del suelo establecidas en el Plan General de Ibi.

2. ENTORNO GEOGRÁFICO

Ibi es un municipio eminentemente industrial donde las industrias se reciclan continuamente para adaptarse a los nuevos mercados. Desde el siglo pasado, el negocio del helado ha generado muchos puestos de trabajo. También es conocida por su producción de juguetes que en los años 70 y 80 centraban a casi toda la población activa. Actualmente Ibi es una de las localidades más industrializadas de la provincia, pero las empresas de juguetes están siendo reemplazadas por fábricas de metal y de plástico en general, aumentando también el sector de importación y exportación.

Actualmente la industria de Ibi se concentra en sus polígonos industriales, siendo el de mayor extensión L'Alfaç III. En total hay más de 2.5 millones de metros cuadrados destinados a uso industrial y un total de más de 500 empresas.

Entre ellas destacan: INJUSA, Juguetes Picó S.L., Unimasa, ColorBaby, S.L. Moltó S.A., Flejes Industriales S.A., Acteco S.L., Juguetes y H. JOAL S.A., etc.7 Además la multinacional Smurfit Kappa posee una factoría en el polígono de reciente creación situado al otro lado de la A-7.

3. DESARROLLO DEL SUELO INDUSTRIAL

El PGOU califica como industriales los siguientes suelos urbanizables:

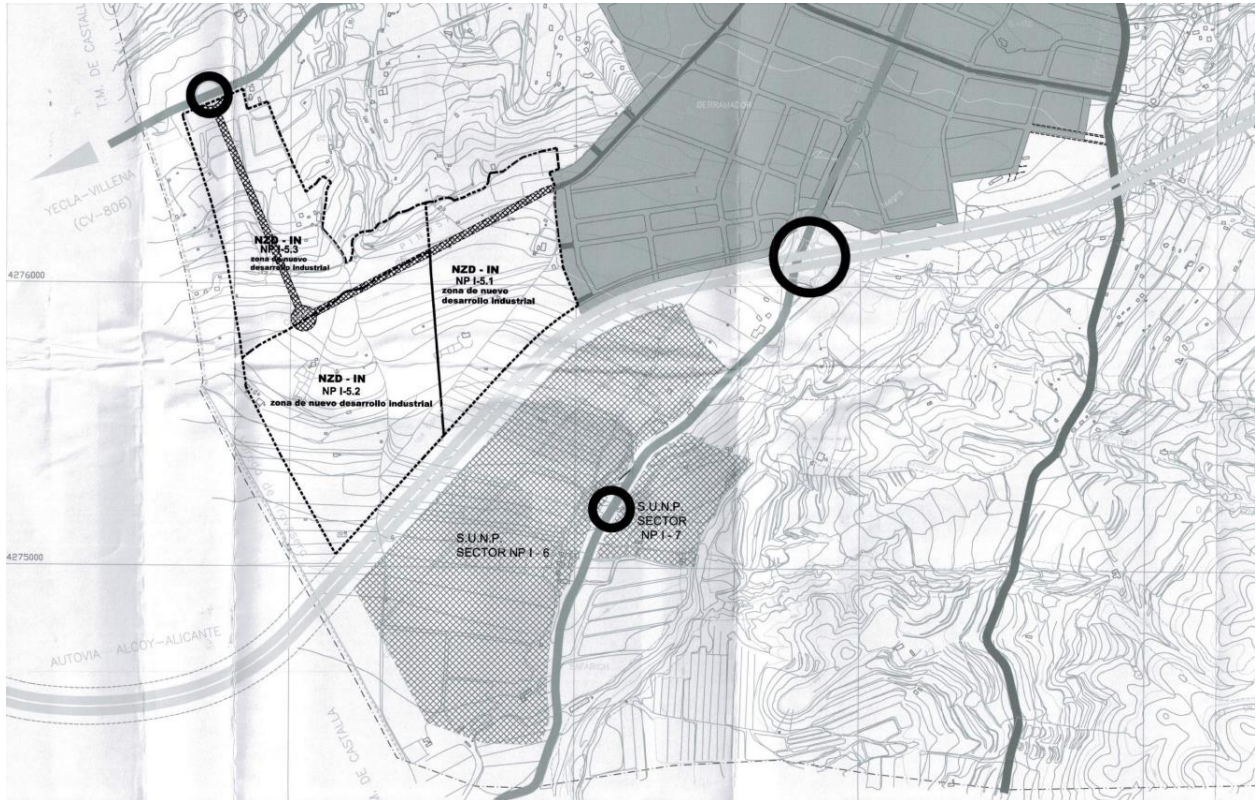
Suelo Urbanizable Pormenorizado		Total (m2)	Lucrativo (m2)	
P-I1	IND	65.774	39.428	
P-I2	IND	76.307	43.034	
P-Alfaç III	IND	617.944	366.876	
P-R13/14/15	TER		4.354	
P-R16/17/18	TER		4.968	
P-Alfaç III	TER		19.764	
P-T1	TER	16.510	4.115	
			482.539	
Suelo Urbanizable				
SECTOR 5:		1.086.040		
	5.1		317.450	208.609
	5.2		443.380	291.362
	5.3		329.266	216.373
SECTOR 6:		842.019	553.323	
SECTOR 7:		137.509	59.589	
			1.329.256	

Para estimar la cantidad de suelo neto de los sectores urbanizables pendientes de desarrollo, se ha aplicado el porcentaje de suelo neto obtenido en la propuesta de planeamiento del Sector NPI5.1, al resto de sectores. De esta manera podemos realizar una estimación de la cantidad de suelo neto que se obtendrá con el desarrollo de los sectores.

El PGOU establece el orden en el que se desarrollaran los suelos industriales:

Art. 7.4. Prioridades de ejecución.

Los Sectores Industrial del Plan general, NP I-5.1, NP I-5.2, deberán desarrollarse necesariamente antes que el sector 6, no teniendo los demás un orden cronológico establecido, pudiendo iniciarse cualquiera de ellos sin depender de ningún otro. El programa establecerá en cada caso los trabajos necesarios para conectar las redes viarias y de servicios del sector con las existentes en el Suelo Urbano. En el caso de los Sectores NP I-5.1, NP I-5.2 y NP I-5.3, se dispondrá el desarrollo secuencial de los mismos, el cual se establecerá según su numeración, ejecutando en primer lugar el Sector NP I-5.1 (ZND-IN), seguido del NP I-5.2 (ZND-IN), finalizando con el desarrollo del Sector NP I-5.3 (ZND-IN). Tras la finalización de la tramitación y ejecución del Sector NP I-5.1, y en concreto en el momento de obtener la aprobación definitiva de su Reparcelación, se podrá iniciar el desarrollo de este Sector NP I-5.2, y con igual criterio la secuencia de desarrollo del Sector NP I-5.2 respecto al Sector 6 y el Sector NP I-5.3.



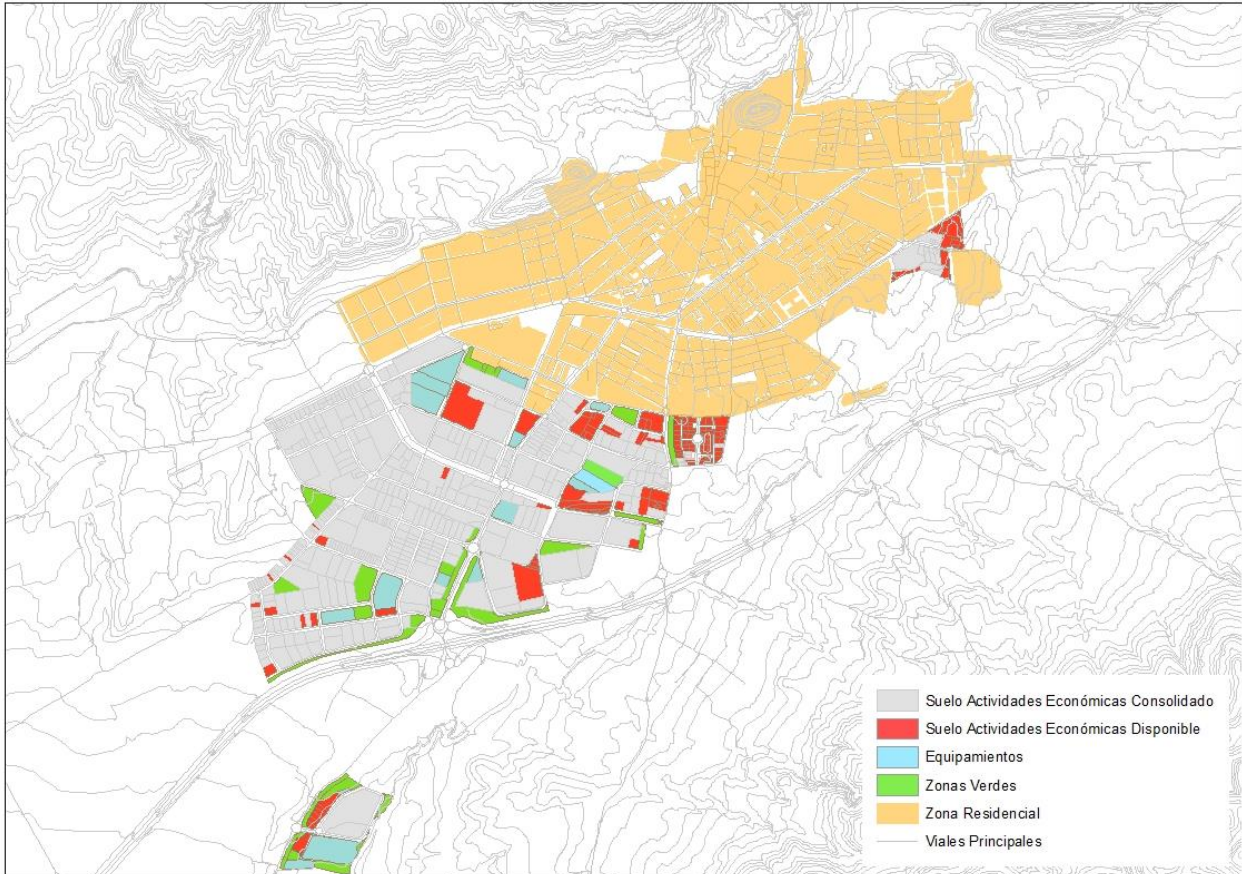
Para los suelos industriales urbanizados se ha realizado una comprobación del grado de ocupación del suelo. De este análisis, que se puede visualizar en la siguiente imagen, se ha podido comprobar la práctica consolidación de todo el suelo urbanizado. El 85,58% del suelo industrial urbanizado se encuentra ocupado por la edificación. El resto del suelo, el 14,42%, que queda libre se debe a diferentes circunstancias:

Suelo reservado por los industriales para la ampliación de su actividad.

Suelo ubicado en zonas con mal acceso (Polígono Cementerio)

Suelo con parcelas de una dimensión con poca demanda (parcelas de 1.000m²)

Suelo con escasa demanda (Terciario T-1).



Mapa de consolidación del suelo industrial urbanizado. Fuente Elaboración Propia.

Suelo urbanizado	m2	
Suelo Actividades Económicas (Incluye los suelos Uble. ejecutados)	1.508.060	

CONSOLIDADO	1.290.549	85,58%
DISPONIBLE	217.511	14,42%

TOTAL DISPONIBLE	1.578.962	

4. SUELO DISPONIBLE PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

De los datos anteriores, resumidos en la siguiente tabla, podemos extraer las siguientes conclusiones en relación con los usos productivos.

Suelo Urbanizable Pormenorizado		Total (m2)	Lucrativo (m2)
P-I1	IND	65.774	39.428
P-I2	IND	76.307	43.034
P-Alfaç III	IND	617.944	366.876 Ejecutado
P-R13/14/15	TER		4.354
P-R16/17/18	TER		4.968
P-Alfaç III	TER		19.764 Ejecutado
P-T1	TER	16.510	4.115 Ejecutado
			482.539
DISPONIBLE (sin ejecutados)			91.784

Suelo Urbanizable			
SECTOR 5:		1.086.040	
	5.1	317.450	208.609
	5.2	443.380	291.362
	5.3	329.266	216.373
SECTOR 6:		842.019	553.323
SECTOR 7:		137.509	59.589 Ejecutado
			1.329.256
DISPONIBLE (sin ejecutados)		2.065.568	1.269.667

Suelo urbanizado	m2	
Suelo Actividades Económicas (Incluye los suelos Uble. ejecutados)	1.508.060	
CONSOLIDADO	1.290.549	85,58%
DISPONIBLE	217.511	14,42%
TOTAL DISPONIBLE	1.578.962	

1.- La superficie lucrativa total de los sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada con uso global industrial o terciario propuesto por el Plan General asciende a 482.539m² de suelo neto, de los que 91.784m² no se han ejecutado.

2.- La superficie total de los sectores de suelo urbanizable no consolidado con uso global industrial propuesto por el nuevo Plan General asciende a 2.065.568m² de suelo bruto. Sólo se ha desarrollado el Sector 7 con 137.509m². Se ha estimado el suelo neto que se obtendrá del desarrollo de estos sectores, resultando un total de 1.329.256m² de los que se han desarrollado 59.589m².


3.-La superficie total del suelo urbanizado con uso exclusivo terciario e industrial asciende a 1.508.060m² de suelo neto quedando disponible 217.511m², lo que supone un 14,23% del total.

EN CONSECUENCIA, SE PUEDE CONCLUIR, QUE LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL CON DESTINO A USOS PRODUCTIVOS ES SUFICIENTE Y ADECUADA, NO SÓLO PARA SATISFACER LAS FUTURAS NECESIDADES DE SUELO.

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
TAG Urbanismo

Arquitecto.
Planifica Ingenieros y Arquitectos COOP V