MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

PLAN PARCIAL PRELIMINAR
SECTOR UHI-8 DE VILA-REAL



URBAN INCENTIVES, S.L.
(GRUPO PORCELANOSA)
junio 2022
José H. Garrido Pérez, Arquitecto col. COACV, 02978

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 40.3 de la LOTUP determina la obligatoriedad de incluir entre los documentos del plan parcial una memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural, como es el caso.

En este sentido, 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 exige que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, como el presente plan parcial, incluyan un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se pondere, en particular, el impacto de la actuación en la Hacienda Municipal afectada 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.

Por lo tanto, procedemos a continuación a demostrar la sostenibilidad económica de la actuación.

IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA MUNICIPAL.

Excedente de aprovechamiento.

A efectos del análisis de la sostenibilidad económica de la actuación, por su importancia cuantitativa, deben tenerse en cuenta los ingresos que percibirá la Administración por la monetarización del excedente de aprovechamiento, si bien estos ingresos deberán emplearse necesariamente, con carácter finalista, en las finalidades propias del Patrimonio Público del Suelo.

Como ya se ha dicho con anterioridad la actuación implica un ingreso en las arcas municipales de 1.557.130,65 €, en concepto de monetarización del excedente de aprovechamiento.

Estimación de ingresos corrientes derivados del desarrollo de la nueva ordenación.

Se analizan únicamente los recursos ordinarios de mayor repercusión sobre las arcas municipales.

La repercusión de los tributos referidos a los servicios financiables mediante tasa o precio público (basuras, agua, etc) no se analizan, ya que se suponen en equilibrio con los gastos a los que van asociados.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana (IBIU).

En el presente caso, todo el suelo clasificado como urbanizable tendrá el carácter de urbano a efectos de este impuesto, ya que el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario incluye en esta clase a los terrenos que tengan la consideración de urbanizables, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, como sucede en el caso del presente plan parcial.

La reclasificación del suelo que supone el presente plan parcial, teniendo en cuenta que incrementa la edificabilidad respecto de la ya consolidada en el suelo urbano en 77.077,64 m2t, representa un incremento de ingresos por IBIU, si bien con un aumento progresivo, en función de la materialización de la efectiva construcción, en un período de construcción máximo que puede estimarse en 10 años.

Resulta fundamental la comunicación al Catastro, con la debida diligencia, de los hitos administrativos que producen alteración de los valores catastrales (aprobación definitiva del Plan, acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación, etc.), ya que cuanto antes se comuniquen e impulsen por parte del Ayuntamiento ante el Catastro, con mayor prontitud se obtendrá el correspondiente rendimiento presupuestario.

Para estimar este montante económico debemos aplicar la vigente Ordenanza Fiscal.

ORDENANZA FISCAL NÚM. 1/2020 REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.
TIPO DE GRAVAMEN ARTÍCULO 10.1.

El tipo de gravamen de los bienes de naturaleza urbana queda fijado como sigue:

Tipo mínimo ..... 0,40 %

Incremento fijado por el Ayuntamiento.....0,28326 %

TIPO APLICABLE .....0,68326 %

Considerando el PEM unitario de 342,50 €/m2t, calculado anteriormente, tenemos quepara los 114.940,97 m2t edificables suponen unos ingresos en IBI de ***268.980,89 €*** (114.940,97 m2t x 342,50 €/m2t x 0,0068326).

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y Tasa por licencias urbanísticas.

Ambas exacciones se devengarán con ocasión de la construcción de las nuevas edificaciones que se realicen con motivo del desarrollo del Plan. La base imponible coincide en los dos casos, según las vigentes Ordenanzas Fiscales, por lo que se podrán calcular ambos de forma conjunta.

TASA

ORDENANZA FISCAL NÚM. 6/2013 REGULADORA DE LA TASA POR LA REALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE CONTROL DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 6.2.- En el supuesto de tramitación de licencias urbanísticas, aprobación de proyectos de reparación incluidos en las órdenes de ejecución, comprobación e inspección de declaraciones responsables o de comunicaciones, relacionados con actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, según lo establecido por la normativa urbanística la cuota será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo impositivo del 0'7 % con un importe mínimo de 12,02 euros.

Considerando el PEM unitario de 342,50 €/m2t , calculado anteriormente, tenemos que para los 114.940,97 m2t edificables, ya que la edificación existente en suelo urbano será demolida, supone un ingresos en TASAS de ***275.570,98 €*** (114.940,97 m2t x 342,50 €/m2t x 0,007).

IMPUESTO

ORDENANÇA FISCAL 5/2013 REGULADORA DE L'MPOST SOBRE CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES

BASE IMPOSABLE, QUOTA I MERITACIÓ ARTICLE

4.1. La base imposable d'aquest impost está constituïda pel cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra, i s'entén, a aquest sefectes, el cost d'execució material.
No formen part de la base imposable l'impost sobre el valor afegit i la resta d'impostos anàlegs propis de règims especials, les taxes, els preus públics i la resta de prestacions patrimonials de carácter públic local relacionades, si escau, amb la construcció, instal·lacióo obra, ni tampoco els honoraris de professionals, el benefici empresarial del contractista ni qualsevol altre concepte que no integre, estrictament el cost d'execució material.

ARTICLE 4.2. La quota de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen.

ARTICLE 4.3. El tipus de gravamen serà el 2 per 100.

ARTICLE 4.4. L'impost es merita en el momento d'iniciar-se la construcció, instal·lacióo obra, encara que no s'haja obtingut la llicència corresponent.

Considerando el PEM unitario de 342,50 €/m2t, calculado anteriormente, tenemos que para los 114.940,97 m2t edificables, ya que la edificación existente en suelo urbano será demolida, supone un ingresos en ICIO de ***787.345,64 €***(114.940,97 m2t x 342,50 €/m2t x 0,02).

Estos tributos, por la naturaleza de su hecho imponible, tienen un carácter coyuntural dependiente directamente, no solo de los plazos de tramitación administrativa y gestión de la urbanización del nuevo sector, sino sobre todo de la dinámica del mercado inmobiliario.

Sin embargo, debido al carácter finalista de la presente actuación para industria de los propios promotores, se puede estimar un período de devengo sucesivo, en función de las efectivas edificaciones, de los próximos 10 años.

Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).

La complejidad de los elementos tributarios que intervienen en el cálculo de la cuota de IAE, dependiente de factores tales como el número de trabajadores y los kilovatios, hace que sea muy difícil realizar una estimación precisa sobre la previsión de rendimiento de este tributo como consecuencia de la edificación y apertura de las futuras edificaciones industriales que se establezcan en el nuevo sector UHI-8.

Por lo tanto, se realiza una estimación aproximada que dependerá del uso especifico de las edificaciones que se realizan.

Basándonos en la experiencia en el sector cerámico se realiza la siguiente hipótesis.

Superficie construida total 114.940,97m2t.
Superficie destinada a usos complementarios, no ocupables, 50% : 57.470,48 m2t.
Superficie de uso productivo 50%: 57.470,48 m2.
Ratio trabajador/m2: 1 trabajador / 300 m2.
Total de trabajadores :192 trabajadores.

ORDENANZA FISCAL NÚM. 2/2004

REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS

IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS (€)	COEFICIENTE
Desde 1.000.000,00 hasta 5.000.000,00	1,29
Desde 5.000.000,01 hasta 10.000.000,00	1,30
Desde 10.000.000,01 hasta 50.000.000,00	1,32
Desde 50.000.000,01 hasta 100.000.000,00	1,33
Mas de 100.000.000,00	1,35
Sin cifra neta de negocios	1,31

A los efectos de la aplicación de este coeficiente, el importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo será el correspondiente al conjunto de actividades económicas ejercidas por el mismo y se determinará de acuerdo con lo previsto en el párrafo c) del apartado 1 del art. 83 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

COEFICIENTES DE SITUACIÓN

ARTÍCULO 8.1.- A los efectos de lo previsto en el artículo 88 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, las vías públicas de este municipio se clasifican en cuatro categorías del modo siguiente:

CATEGORÍA 1.- Está integrado por la zona industrial y por el ámbito del Plan Parcial Primer Sedeny (terciario grandes superficies y comercial de tamaño medio), quedando definido por las siguientes vías públicas: Carretera de Onda, (desde la Avenida de Alemania hasta el final del término municipal), Camino Viejo de Onda-Castellón, (desde la Avenida de Castellón hasta la C/. Encarnación), la Avda. de Alemania, Avda. Italia, Avda. Portugal y toda la Circunvalación de la N-340, así como los polígonos de suelo urbano industrial delimitados en el P.G.M.O.U.

CATEGORÍA 2.- Lo forman las calles comprendidas en la zona interior delimitada por las siguientes calles: Cristo de la Penitencia, Angeles, Aviador Franco, Santa Clara, Pza. San Pascual, calle San Pascual, Torrehermosa, Avda. La Murá, Avda. Pío XII, Vives y Zumalacárregui.

CATEGORÍA 3.- Lo forman las calles comprendidas en la zona exterior de las calles de delimitación del sector 2 y las siguientes calles: Vicente Sanchiz, Joan Baptista Llorens, Teruel, Profesor Broch i LLop, Solades, Carinyena y José Ramón Batalla.

CATEGORÍA 4.- Está constituida por el resto de vías públicas no incluidas en las categorías anteriores.

ARTÍCULO 8.2.- Sobre las cuotas incrementadas por aplicación del coeficiente señalado en el artículo 8 de la presente Ordenanza, y atendiendo a la categoría de la calle en que radica físicamente el local, se establecen los siguientes índices:

CATEGORÍA 1.- coeficiente de situación: 1,30

CATEGORÍA 2- coeficiente de situación: 1,20

CATEGORÍA 3- coeficiente de situación: 1,10

CATEGORÍA 4- coeficiente de situación: 1

La normativa de aplicación es la siguiente.

Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Grupo 247. Fabricación de productos cerámicos.

Epígrafe 247.3 Fabricación de baldosas para pavimentación o revestimiento barnizadas o esmaltadas.

Cuota de:

Por cada obrero: 1.108 pesetas. (6,659214 euros)
Por cada Kw: 1.698 pesetas. (10,205186 euros)

Considerando los 192 trabajadores, el impuesto asciende a 1.278,57 € (192 x 6,659214)

Considerando 125 w/m2, resultan14.368Kw que a 10,20 €/kw asciende a 146.549,74 €.

TOTAL……..……..***147.828,31 €***

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

Es de aplicación la Ordenanza Fiscal Nº 4/200, Reguladora del Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Este tributo tiene, asimismo, un carácter coyuntural y dependiente de la actividad inmobiliaria, por lo que dada la dificultad para establecer un criterio objetivo y homogéneo que permita determinar anticipadamente la base imponible, se ha considerado preferible, por un criterio de prudencia valorativa, no tener en cuenta una previsión de este tributo vinculada alnuevo desarrollo.

Además, dado el carácter de la promoción de esta actuación, de autoconsumo y de objetivo de mantenimiento de la situación actual, en propiedad y en actividad, tampoco es previsible que se produzcan transmisiones relevantes de suelo que generen el devengo de este impuesto.

Estimación de ingresos municipales derivados del desarrollo de la nueva ordenación.

En resumen, los ingresos estimados para el Ayuntamiento son los siguientes.

EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO……1.557.130,65 €
IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES, IBI……268.980,89 €
TASAS LICENCIAS OBRAS……275.570,98 €
IMPUESTO CONSTRUCCIONES, ICIO……787.345,64 €
IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS……...147.828,31 €

TOTAL……3.036.857,19 €

Los últimos 4 impuestos se prevén en un plazo de 10 años y el primero, el mas importante, en el momento de aprobación definitiva de la reparcelación.

Estimación de la inversión pública derivada de la ejecución del Plan.

Ejecución de las obras de urbanización.

La Administración Municipal no participa en la inversión para la ejecución de las obras, sino que al contrario recibe el importe total del excedente de aprovechamiento libre de cargas.

Ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras dotacionales.

No existe ningún coste que deba sufragar la Administración.

Análisis del Incremento Patrimonial.

Como se ha visto anteriormente lo ingresos del Ayuntamiento por la actuación ascienden a 3.036.857,19 €.

El incremento patrimonial se produce por la incorporación al PMS del excedente de aprovechamiento, en este caso en forma de compensación económica.

Su análisis queda limitado a la cuantificación, que resulta de los parámetros económicos de la proposición jurídico-económica del PAI.

Deberá ser destinado a los fines legalmente establecidos en la LOTUP, sin que sea preciso acordar ni vincular tal destino en este momento.

Se incrementa, asimismo, la titularidad pública correspondiente a las dotaciones del ámbito, viales y zonas verdes.

Se produce en los siguientes momentos dentro de la secuencia de desarrollo del Plan:

Aprobación del expediente reparcelatorio y consiguiente adquisición por parte del Ayuntamiento de la titularidad de los suelos destinados a dotaciones y vías públicas, así como del ingreso proveniente de la monetarización del excedente del aprovechamiento con destino finalista al PMS.

Recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora.

Estimación de los gastos corrientes de la Hacienda Municipal.

Se parte de la premisa de que la gestión y el mantenimiento del suelo que se amplía, del nuevo desarrollo urbanístico, se llevará a cabo mediante la traida de los servicios actualmente existentes en el ámbito de las actuales instalaciones, colindantes por su lado norte y el mantenimiento de su forma de gestión, respecto de los servicios financiables mediante tasa o precio público (fundamentalmente los relativos al ciclo integral del agua y recogida de basuras), por lo que la ampliación de estos servicios se hará en equilibrio financiero.

Por lo que se refiere al mantenimiento de las zonas verdes, viales y alumbrado público, se han consultado publicaciones varias, adoptándose una media de 2,5 €/m2/año que para los 57.715,45 m2 de estas dotaciones implica un gasto anual de ***144.288,62 €/año***, cantidad inferior a los impuestos anuales de actividades económicas y bienes inmuebles que ascienden a un total de ***416.809,20 €.***

No obstante, dado el carácter industrial y su lejanía respecto del casco residencial es de prever que no serán zonas verdes de uso general por los vecinos, previéndose una urbanización que implique un mínimo mantenimiento, con instalaciones y especies vegetales que no lo requieran.

Por último, respecto de los gastos de vigilancia policial y de administración general, se considera que la ampliación sobre el suelo actualmente consolidado no representa una diferencia significativa respecto de los citados servicios.

CONCLUSIONES.

Tras el análisis y evaluación de la repercusión del Plan sobre la Hacienda Municipal, se concluye su sostenibilidad económica, previéndose un importante superávit anual, referido al incremento sobre el suelo actualmente consolidado, ya que dicho incremento.

Vila-real junio de 2022.
Arquitecto Col COACV 02978
Diplomado Técnico Urbanista por el Ministerio de Administración Pública.
D. José H. Garrido Pérez .

Firmado digitalmente por: JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ - NIF:19829748E
Fecha y hora: 11.06.2022 16:09:48