
INFORME ÁREA INDUSTRIAL. PLAN PARCIAL SECTOR NP I-5.1 DE IBI.

INFORME ÁREA INDUSTRIAL

Ayuntamiento de Ibi

junio 2021

planifica

PLANIFICA INGENIEROS Y ARQUITECTOS, COOP. V.

planifica.org

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

C/ Àngel Guimerà, 7, 5A, 12002, Castellón

e-mail: info@planifica.org

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1 ANTECEDENTES

2 ANÁLISIS DE LA NORMATIVA

3 CLASIFICACIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL DE IBI

Ibi ya cuenta con la Asociación de Empresarios de Ibi y Comarca (IBIAE) que ha realizado un análisis de la clasificación del área industrial con fecha de 2018.

En dicho informe se concluye que Ibi está clasificada con un ÁREA INDUSTRIAL BÁSICA debido a que no cumple con todos los parámetros exigidos por la Ley, sin embargo, a fecha de 2018 solo le quedaba pendiente cumplir con unos pocos requisitos para mejorar su clasificación.

2.1 Introducción

La clasificación de las áreas industriales viene regulada en la Ley 14/2018 de 5 de junio de la Generalitat, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunidad Valenciana.

2.2 Objeto y ámbito de aplicación

2.2.1 Objeto

Tal como recoge la ley, el objeto es regular la implantación de medidas y figuras jurídicas de nueva creación dirigidas a mejorar la gestión y facilitar la modernización y la promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, con el fin último de mejorar la calidad de éstas, incrementar la competitividad de las empresas y favorecer la creación de empleo.

2.2.2 Ámbito de aplicación

Esta ley será de aplicación a todas las áreas industriales situadas dentro del ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

A los efectos de esta ley, se considerará como área industrial cada uno de los ámbitos territoriales sin solución de continuidad de suelo urbano de un municipio para los que su ordenación urbanística establezca el uso industrial como dominante. Excepcionalmente, y a solicitud de los municipios interesados, se podrá considerar como área industrial la agrupación de terrenos continuos de suelo urbano de más de un municipio, cuyo uso dominante sea industrial.

2.2.3 Objetivos

1. Impulsar que las áreas industriales de la Comunitat Valenciana cuenten con las infraestructuras, dotaciones y servicios necesarios para el desarrollo eficiente y económico, social y medioambientalmente sostenible de las actividades económicas, mejorando la gestión y la calidad del suelo industrial y la competitividad de las empresas.
2. Fomentar la implicación municipal y la colaboración público-privada en la gestión y mejora de las infraestructuras y los servicios existentes en las áreas industriales, así como en la implantación de nuevas dotaciones y servicios que aporten a las mismas mayor valor añadido.
3. Establecer diferentes instrumentos para que las personas titulares en las áreas industriales, así como las administraciones públicas, contribuyan de forma más eficiente a la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras, dotaciones y servicios en dichas áreas, sin menoscabo de las responsabilidades y competencias de las entidades locales en la financiación de los servicios de mantenimiento y conservación de las mismas.
4. Introducir la figura de la gerencia del área industrial como elemento clave para la profesionalización de la gestión de estos espacios económicos compartidos.

5. Promover incentivos económicos y administrativos dirigidos a las empresas y municipios que realicen actuaciones tendentes a mejorar las áreas industriales.

6. Promover servicios mancomunados que puedan contribuir de manera eficiente a la mejora de la gestión de los servicios e infraestructuras de las áreas industriales.

7. Elaborar un mapa de áreas industriales que se constituya en un auténtico censo de todo el suelo industrial de la Comunitat Valenciana. En él se detallarán sus principales características dotacionales y de servicios, con la finalidad de realizar actuaciones tendentes a la atracción de empresas del área industrial tanto nacionales como internacionales.

2.3 Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales

Se deberá crear una Entidad de gestión y modernización en cada área industrial.

Estas entidades se regirán conforme a lo indicado en la Ley tanto para sus disposiciones generales como para su organización y funcionamiento.

2.4 Clasificación y mapa de las áreas industriales

2.4.1 Categorías de áreas industriales

Las áreas industriales de la Comunitat Valenciana se clasificarán, atendiendo a sus dotaciones y a los servicios que ofrecen, en tres categorías:

1. Área industrial básica.
2. Área industrial consolidada.
3. Área industrial avanzada.

2.4.1.1 Art. 32. Área industrial consolidada

Se clasificarán como áreas industriales consolidadas aquellas áreas industriales básicas que hayan constituido una entidad de gestión y modernización de las reguladas en esta ley, o tuvieran una entidad de conservación urbanística, que tengan las cuatro dotaciones descritas en los puntos 1, 2, 3 y 11 siguientes y dispongan, además, por lo menos de tres de las dotaciones adicionales descritas en los puntos 4 a 10 y 12 siguientes:

1. *Instalaciones para la lucha contra incendios, con un número suficiente de bocas de agua distribuidas adecuadamente por el área.*
2. *Accesos, viales y rotondas amplias con una anchura suficiente para el tráfico de camiones.*
3. *Disponibilidad de suministro eléctrico en baja y en alta tensión igual o superior a 20 kV.*
4. *Saneamiento mediante una red separada de aguas pluviales y aguas residuales.*
5. *Redes de telecomunicaciones de banda ancha.*
6. *Disponibilidad de suministro de gas natural canalizado.*
7. *Directorio actualizado de las empresas y los servicios, así como señalización e identificación de las calles y salidas del área.*
8. *Sistema de recogida selectiva y gestión de residuos.*
9. *Sistema propio de vigilancia y seguridad del área.*
10. *Plan de seguridad y emergencia para el área industrial implantado.*
11. *Plan de movilidad sostenible implantado.*
12. *Establecimiento de restauración.*

2.4.1.2 Art. 33. Área industrial avanzada

Se clasificarán como áreas industriales avanzadas aquellas áreas industriales que, además de haber constituido una entidad de gestión y modernización de las reguladas en esta ley o tengan una entidad de conservación urbanística, cuenten con nueve de las doce dotaciones del artículo 32 siendo de obligatorio cumplimiento la del punto 5, redes de telecomunicaciones de banda ancha y dispongan, además, por lo menos de nueve de las diecinueve dotaciones adicionales siguientes:

- 1. Zonas, públicas o privadas, reservadas y señalizadas adecuadamente para el aparcamiento de camiones.*
- 2. Zonas habilitadas fuera de los viales para el aparcamiento de otros vehículos.*
- 3. Zonas verdes y de equipamiento mantenidas adecuadamente, que tengan una superficie que supere por lo menos en cinco puntos porcentuales el mínimo exigido por la normativa urbanística e incluyan zonas de sombra y mobiliario urbano.*
- 4. Servicio de transporte público para acceder al área.*
- 5. Rutas peatonales y carriles bici dentro del área que fomenten el desplazamiento interno sin vehículos a motor.*
- 6. Accesos, viales y zonas de estacionamiento, públicas o privadas, acondicionadas para el tránsito de megacamiones.*
- 7. Sistema de control del tipo y cantidad de residuos generados, con asesoramiento a las empresas sobre el tratamiento adecuado.*
- 8. Sistema de recogida de aguas pluviales o de aprovechamiento de aguas grises, para su utilización para el riego, limpieza, u otros usos permitidos.*
- 9. Alumbrado público dotado de medidas de eficiencia energética.*
- 10. Estación de servicio.*
- 11. Infraestructura para abastecimiento a vehículos eléctricos.*
- 12. Centro polivalente que cuente con espacios para reuniones, formación y servicios de oficina o adicionales.*
- 13. Servicio de correos o paquetería.*
- 14. Oficinas bancarias.*
- 15. Instalaciones, públicas o privadas, para la práctica deportiva.*
- 16. Escuela o centro de educación infantil de primer ciclo (cero a tres años) o ludoteca infantil, pública o privada.*
- 17. Hotel o servicio de alojamiento similar.*
- 18. Servicio de salud o asistencia sanitaria.*
- 19. Servicio de prevención de riesgos laborales mancomunado.*

2.4.2 Procedimiento para la clasificación

Las áreas industriales de la Comunidad Valenciana están clasificadas como categoría básica y es competencia de los municipios, solicitar la inclusión en las categorías de consolidada y avanzada.

2.4.3 Enclaves tecnológicos

El artículo 37 de la ley los define como "las zonas vinculadas a uno o varios parques científico-tecnológicos, o a redes tecnológicas organizadas que físicamente se encuentran ubicadas en distinto emplazamiento, y están destinadas a concentrar empresas de alto componente tecnológico o de alta intensidad innovadora, facilitando la fase competitiva de implantación de tecnología."

Para que se consiga la clasificación de enclave tecnológico, estos deberán ubicarse en un área industrial avanzada.

2.5 Modernización y promoción exterior de las áreas industriales clasificadas

Se prevé por parte de la Generalitat una convocatoria anual para la mejora y modernización de las áreas industriales de la Comunidad Valenciana.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas tanto las entidades locales (Ayuntamientos) como entidades de gestión y modernización de las áreas industriales.

La administración autonómica, así como los municipios con áreas industriales clasificadas conforme a esta ley deberán priorizar su planificación inversora y en su ordenación urbanística el desarrollo de infraestructuras logísticas, energéticas, de tratamiento de residuos y aguas, de telecomunicaciones y de cualquier otro tipo que directamente supongan dotar de mayor calidad a las citadas áreas industriales.

Según el art. 41 de la ley, para la promoción exterior de las áreas industriales avanzadas, se establece una serie de beneficios fiscales en las modalidades del impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados siempre que los ayuntamientos a los que pertenezcan dichas áreas hayan aprobado previamente una bonificación del 50% del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) para las empresas.

2.6 Marca de calidad “municipio industrial estratégico”

2.6.1 Reconocimiento como municipio industrial estratégico

La Generalitat Valenciana es la responsable de otorgar este distintivo al municipio. Este reconocimiento se otorga si se cumplen los siguientes requisitos acumulativos:

- Que al menos más de la mitad del suelo industrial del municipio esté clasificado como área industrial avanzada conforme a esta ley, y tenga la misma una superficie superior a un millón de metros cuadrados con dicha clasificación.
- Que hayan aprobado el beneficio fiscal recogido en el apartado 1 del artículo 41, o alguno asimilable.

2.6.2 Municipio logístico estratégico

Declaración que otorga el Consell a aquellos municipios que tengan infraestructuras logísticas al servicio de las áreas industriales y que claramente ejerzan funciones de carácter supramunicipal.

3.1 Descripción del área industrial de IBI

Para la clasificación del área industrial de IBI se parte del mencionado análisis llevado a cabo por el IBIAE al que se le complementa con el futuro desarrollo industrial del Sector NP-I5.1.

El ámbito de actuación se limitará a los siguientes polígonos industriales, con una superficie de 2.043.058 m² + 329.274,47 (Sector NP-I5.1):

- Polígono Industrial Casa-Pau.
- Polígono Industrial Derramador.
- Polígono Industrial Retiro – Casanova.
- Polígono Industrial L'Alfàs I
- Polígono Industrial L'Alfàs II.

- Polígono Industrial L'Alfàs III, fase Este y fase Oeste.
- Polígono Industrial I-2.
- Polígono Industrial NP-I5.1

El área industrial se considera como un área integral por lo que no existe delimitación física entre ellos.

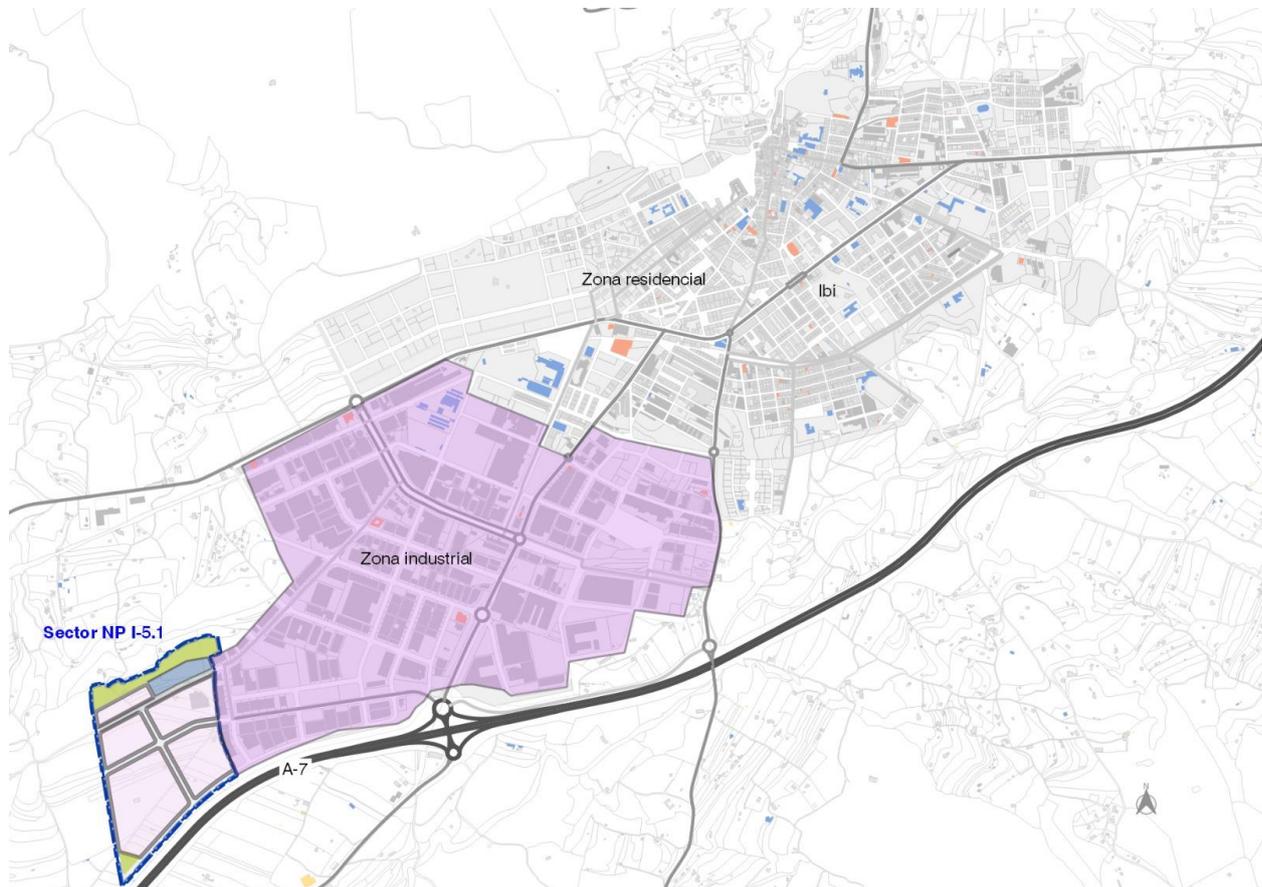


Ilustración 1. Ámbito de actuación. Fuente. Elaboración propia

3.2 Justificación de Área Industrial Básica

Según la legislación, "la inclusión de las áreas industriales en la categoría básica se hará de oficio."

Por tanto, el Área Industrial de Ibi es Área Industrial Básica.

3.3 Justificación de Área Industrial Consolidada

Para obtener la clasificación de Área Industrial Consolidada se deben cumplir dos requisitos:

1º requisito: Entidad de gestión y modernización

Actualmente todavía no se ha constituido la Entidad de gestión y modernización del área industrial de IBI.

2º requisito: Dotaciones

El área industrial está pendiente de la implantación del PMUS, que ha sido redactado durante los años 2019-2020, para poder optar a Área Industrial Consolidada.

Por parte del sector NP-I5.1, se ha elaborado un estudio de movilidad que desarrolla las propuestas contenidas en el PMUS municipal para extenderlas a esta zona industrial.

Respecto a las futuras dotaciones del sector NP-I5.1, además de las ya existentes en el polígono industrial, se propone la implantación del PMUS, ejecución de una red de saneamiento separativa y suministro de gas natural canalizado.

AREA INDUSTRIAL CONSOLIDADA	Área Industrial	Sector NP-I5.1
1. Instalaciones para la lucha contra incendios, con un número suficiente de bocas de agua distribuidas adecuadamente por el área. (Obligatoria)	Sí	Sí
2. Accesos, viales y rotondas amplias con una anchura suficiente para el tráfico de camiones. (Obligatoria)	Sí	Sí
3. Disponibilidad de suministro eléctrico en baja y en alta tensión igual o superior a 20 kV. (Obligatoria)	Sí	Sí
4. Saneamiento mediante una red separada de aguas pluviales y aguas residuales. (Adicional)	No	Sí
5. Redes de telecomunicaciones de banda ancha. (Adicional)	Sí	Sí
6. Disponibilidad de suministro de gas natural canalizado. (Adicional)	No	Sí
7. Directorio actualizado de las empresas y los servicios, así como señalización e identificación de las calles y salidas del área. (Adicional)	Sí	Sí
8. Sistema de recogida selectiva y gestión de residuos. (Adicional)	Sí	Sí
9. Sistema propio de vigilancia y seguridad del área. (Adicional)	Sí	Sí
10. Plan de seguridad y emergencia para el área industrial implantado. (Adicional)	No	No
11. Plan de movilidad sostenible implantado. (Obligatoria)	Sí	Sí
12. Establecimiento de restauración. (Adicional)	Sí	Sí

Requisitos mínimos		
Dotaciones obligatorias	3/4	4/4
Dotaciones adicionales	5/8	7/8
RESULTADO	NO	SÍ

Tabla 1. Requisitos disponibles en el área industrial de IBI para la clasificación de Área Industrial Consolidada. Fuente. Elaboración propia a partir de los datos de IBIAE

3.4 Justificación de Área Industrial Avanzada

Para obtener la clasificación de Área Industrial Avanzada se deben cumplir dos requisitos:

1º requisito: Entidad de gestión y modernización

Tal como se ha indicado anteriormente, todavía no se ha constituido la Entidad de gestión y modernización del área industrial de IBI.

2º requisito: Disponer de dotación nº5 del artículo 32. Redes de telecomunicaciones de banda ancha

El área industrial de IBI ya dispone de redes de telecomunicaciones de banda ancha, por lo que éstas se extenderán al sector NP-I5.1.

3º requisito: Disponer de al menos nueve dotaciones adicionales

El área industrial ya dispone de al menos nueve dotaciones adicionales por lo que para el sector NP-I5.1 se prevé que disponga de las mismas dotaciones adicionales y, además, se añadan otras dotaciones adicionales tal como se puede observar en la siguiente tabla.

AREA INDUSTRIAL AVANZADA	Área Industrial	Sector NP-I5.1
1. Zonas, públicas o privadas, reservadas y señalizadas adecuadamente para el aparcamiento de camiones.	No	Sí*
2. Zonas habilitadas fuera de los viales para el aparcamiento de otros vehículos.	Sí	Sí
3. Zonas verdes y de equipamiento mantenidas adecuadamente, que tengan una superficie que supere por lo menos en cinco puntos porcentuales el mínimo exigido por la normativa urbanística e incluyan zonas de sombra y mobiliario urbano.	No	No
4. Servicio de transporte público para acceder al área.	No	Sí
5. Rutas peatonales y carriles bici dentro del área que fomenten el desplazamiento interno sin vehículos a motor.	Sí	Sí
6. Accesos, viales y zonas de estacionamiento, públicas o privadas, acondicionadas para el tránsito de megacamiones.	No	Sí*
7. Sistema de control del tipo y cantidad de residuos generados, con asesoramiento a las empresas sobre el tratamiento adecuado.	No	No
8. Sistema de recogida de aguas pluviales o de aprovechamiento de aguas grises, para su utilización para el riego, limpieza, u otros usos permitidos.	No	Sí
9. Alumbrado público dotado de medidas de eficiencia energética.	Sí	Sí
10. Estación de servicio.	Sí	Sí
11. Infraestructura para abastecimiento a vehículos eléctricos.	No	Sí*

12. Centro polivalente que cuente con espacios para reuniones, formación y servicios de oficina o adicionales.	No	No
13. Servicio de correos o paquetería.	Sí	Sí
14. Oficinas bancarias.	Sí	Sí
15. Instalaciones, públicas o privadas, para la práctica deportiva.	Sí	Sí
16. Escuela o centro de educación infantil de primer ciclo (cero a tres años) o ludoteca infantil, pública o privada.	No	No
17. Hotel o servicio de alojamiento similar.	Sí	Sí
18. Servicio de salud o asistencia sanitaria.	No	No
19. Servicio de prevención de riesgos laborales mancomunado.	Sí	Sí

Requisitos mínimos. Dotaciones opcionales	9/19	14/19
RESULTADO	Sí	Sí

Tabla 2. Requisitos disponibles en el área industrial de IBI para la clasificación de Área Industrial Avanzada. Fuente. Elaboración propia a partir de los datos de IBIAE

3.5 Enclave tecnológico

Para obtener la clasificación de Enclave Tecnológico se deben cumplir dos requisitos:

1º requisito: Ser zona vinculada a parque científico-tecnológico

En la actualidad y por las características de la zona industrial, no existe una catalogación de parque tecnológico por lo que el desarrollo del NP-15.1, no supondrá una transformación de la zona industrial en Enclave tecnológico.

2º requisito: Ser un área industrial avanzada

Este requisito podrá cumplirse tras la implantación del PMUS.

3.6 Municipio industrial estratégico

Para obtener la clasificación de Municipio Industrial Estratégico se deben cumplir tres requisitos:

1º requisito: Ser un área industrial avanzada

Este requisito podrá cumplirse tras la implantación del PMUS y la constitución de la Entidad de gestión y modernización del área industrial.

2º requisito: Disponer de una superficie de más de un millón de metros cuadrados

La actual zona industrial de IBI supera dicha superficie por lo que la ejecución del sector industrial NP-15.1 no modificará este requisito.

3º requisito: Tener aprobado el beneficio fiscal del 50% del ICIO (conforme art. 41 de la ley)

El municipio de IBI cuenta con una ordenanza fiscal reguladora del ICIO del municipio en la que en su art. 5 indica “Se bonifica la cuota del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras el porcentaje del 50 por ciento, a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración”.

3.7 Municipio logístico estratégico

Para considera un municipio logístico estratégico debe disponer de infraestructuras logísticas al servicio de las áreas industriales y que claramente ejerzan funciones de carácter supramunicipal.

El área industrial de IBI no dispone de dichas infraestructuras y el desarrollo del sector NP-I5.1 tampoco va a suponer su implantación por lo que no se puede optar a esta categoría.

El IBIAE debe formar la entidad de gestión y modernización, así como implantar las medidas propuestas en el PMUS redactado en 2019, ambos aspectos permitirán obtener la clasificación de Área Industrial Avanzada.

Por otra parte, el desarrollo del sector NP-I5.1 se ejecutará conforme a los estándares de la ley para optar a la clasificación de Área Industrial Avanzada. El sector, una vez esté ejecutado y se hayan implantado en sus parcelas actividad, se podrá adherir al IBIAE para formar en su conjunto un Área Industrial Avanzada.

Respecto a la posibilidad de obtener el distintivo de Municipio Industrial Estratégico, es muy posible, ya que cumple con dos de los tres requisitos y el que falta es ser un área industrial avanzada, que como hemos indicado anteriormente es sencillo de cumplir.

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

Víctor G. Romero Matarredona

Elisabeth Seco García

Rafael Ibáñez Sánchez-Robles



Arquitecto Municipal de Ibi

Coordinadora Municipal de Territorio y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Ibi

Arquitecto.
Planifica Ingenieros y Arquitectos COOP V

