



Documento de Subsanción de la
MEMORIA Y NORMAS DE ACTUACIÓN

Abril 2023

Índice

MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA	3
1. ANTECEDENTES-LEGISLACIÓN	3
2. PROMOTOR DEL PROGRAMA.	4
3. ÓRGANO SUSTANTIVO PARA LA APROBACIÓN DE ESTE PROGRAMA.	4
4. OBJETIVOS Y FINALIDAD DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA	5
5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	8
6. INICIATIVA DE PROGRAMACIÓN	9
7. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA	10
8. DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA	12
9. ALTERNATIVA TÉCNICA	12
10. PROPOSICIÓN JURÍDICO – ECONÓMICA Y NORMAS DE ACTUACIÓN	12
10.1 Estimación de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de urbanización	12
10.2 Retribución del urbanizador	17
10.3 Aprovechamiento correspondiente a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento	17
10.4 Estimación de plazos para la ejecución del Programa de Actuación Integrada	18
10.5 NORMAS DE ACTUACIÓN.	19
10.5.1 Procedimiento de aprobación del Programa de Actuación Integrada	19
10.5.2 Disponibilidad de recursos presupuestarios para financiar la actuación.	19
10.5.3 Licitación de las obras de urbanización y selección del empresario constructor.	20
10.5.4 Ejecución de las obras de urbanización	21
10.6 PROYECTO DE REPARCELACIÓN	21

MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA

El pasado día 09.01.2023 la sociedad Espacios Económicos Empresariales S.A. (en adelante EEE) recibió el informe jurídico elaborado por el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial de la Dirección General de Urbanismo de la Conselleria de Política Territorial, Obras públicas y Movilidad, sobre la documentación técnica y jurídica presentada por esta sociedad para promover el Programa de Actuación Integrada del Área Logística de Sagunto.

La conclusión del citado informe era que la documentación examinada se considera correcta en líneas generales, no obstante, lo cual se sugería la subsanación de diversas cuestiones identificadas en el mismo.

A tal efecto se presenta esta documentación mejorada en la que se incorpora la subsanación de las cuestiones indicadas en el informe citado.

1. ANTECEDENTES-LEGISLACIÓN

El presente Programa de Actuación Integrada del Área Logística de Sagunto (en adelante, PAI Área Logística de Sagunto) constituye, al amparo de cuanto dispone el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Urbanística, Territorio y Paisaje aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante, TRLOTUP), el instrumento de ordenación de la gestión urbanística de las previsiones y ordenación pormenorizada del Plan Especial del Área Logística de Sagunto aprobado definitivamente por el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 30 de noviembre de 2022. Todo ello, de conformidad con la Ficha de gestión incorporada en el indicado Plan Especial.

Asimismo, el artículo 14 del Plan Especial del Área Logística de Sagunto establece expresamente lo siguiente:

“CONDICIONES DE GESTIÓN

El Plan Especial del sector Área Logística de Sagunto es de iniciativa pública, adquiriéndose su suelo por expropiación y debiéndose tramitar el Programa de Actuación Integrada por gestión directa”.

El presente Programa de Actuación Integrada tiene por objeto promover la gestión y urbanización de los terrenos que forman parte del Área Logística de Sagunto, ordenados pormenorizadamente por el Plan Especial citado, con la finalidad de favorecer la implantación de una Gigafactoría dedicada a la fabricación de Baterías, dentro del marco general que ofrece el Acuerdo del Consejo

de Ministros de 13 de julio de 2021 que declaró como Proyecto Estratégico de Recuperación y Transformación Económica el desarrollo de un ecosistema para la fabricación de Vehículos Eléctricos y Conectados (“PERTE VEC”). Este proyecto PERTE VEC se enmarca en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia del Reino de España, aprobado por la Comisión Europea dentro del programa NextGenerationEU y de acuerdo con el contenido del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la implantación del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Tal y como señala la Resolución del Consejo de Ministros, el PERTE VEC constituye un proyecto estratégico de inversión con un importante potencial de arrastre para el conjunto de la economía que, por su impacto estructural transformador y su fundamento en los principios de la colaboración público-privada, contribuye claramente al crecimiento económico, la creación de empleo y la competitividad del país.

En particular, también hay que tener en cuenta la gran importancia del sector de la automoción en España, ya que juega un papel estratégico en: (i) la economía nacional, con un efecto tractor por su peso en el PIB; (ii) el empleo directo e indirecto; (iii) su contribución a la balanza comercial; y (iv) las inversiones en innovación que se reflejan en mejoras constantes en la competitividad.

El contenido principal del PERTE VEC, y más importante en términos de inversión, se refiere a las acciones integradas que afectan a la cadena de valor industrial para vehículos eléctricos y conectados. Esto asegura el eje central del proyecto, tanto en los elementos principales de la cadena industrial (fabricación de equipo original y montaje, o componentes para la fabricación del vehículo), como en los elementos complementarios (fabricación de elementos innovadores, sistemas de carga y otros artículos similares) y en elementos transversales relacionados con la economía circular, la digitalización y la formación. Todos ellos son pilares fundamentales del programa NextGenerationEU y del Plan Nacional de Recuperación y Resiliencia.

Las actuaciones relativas a los elementos centrales de la cadena de valor industrial incluyen la creación y puesta en marcha de infraestructuras para la fabricación de baterías y pilas. Ambos son esenciales para el desarrollo y la operación de los vehículos eléctricos y, además, cumplen con el contenido específico de diferentes políticas de palanca y componentes del Plan Nacional de Recuperación y Resiliencia.

Tampoco puede ignorarse en este Informe el inicio del expediente promovido por Power Holdco S.A. perteneciente al grupo Volkswagen, para la obtención de la calificación de su iniciativa de implantación de una Gigafactoría en Sagunto, precisamente en la zona cuya ejecución urbanística se pretende con este Programa, como proyecto territorial estratégico (PTE) cuya declaración como tal se ha producido el Gobierno Valenciano mediante su acuerdo de 16 de diciembre de 2022, del Consell, por el que se declara como

proyecto territorial estratégico para industrias de alto componente tecnológico e innovador la iniciativa presentada por la empresa Power Holdco Spain, SA, en el término municipal de Sagunto (DOGV 19.12.2022).

2. PROMOTOR DEL PROGRAMA.

Lo es la mercantil ESPACIOS ECONÓMICOS EMPRESARIALES, S.A. (en adelante, EEE) , que actúa como promotora de este Programa en función de la habilitación que a tal efecto le fue conferida por la Resolución de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de 14 de febrero de 2020, por la que se le designó como promotora del Programa de Actuación Integrada ("PAI") del Plan Especial de Parc Sagunt II y, específicamente se le encomendó (i) apoyar y promover el PAI, a través de la gestión directa del Plan Especial para Parc Sagunt II; (ii) desarrollar los instrumentos urbanísticos aprobados al efecto, así como el resto de instrumentos de gestión urbanística que sean necesarios para la ordenación y el desarrollo urbanístico de esta zona, de acuerdo con las condiciones establecidas en las disposiciones urbanísticas aprobadas a tal efecto por la Generalitat Valenciana;

Además, actúa en este caso como propietaria única de los terrenos objeto de la actuación una vez ha finalizado todo el proceso de expropiación por Tasación Conjunta del ámbito en ejecución del Plan Especial para la Delimitación de Terrenos para la constitución de Patrimonio Público de Suelo Sagunto II, aprobado definitivamente por Resolución de 5 de junio de 2002, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, DOGV de 13 de junio de 2002. En concreto, en el DOGV de 11.03.2022 se publicó el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia adoptado en la sesión de 23 de febrero de 2022, relativo a la aprobación definitiva del Proyecto de expropiación por tasación conjunta para la obtención de los terrenos del ámbito Parc Sagunt II, en el término municipal de Sagunto, y de declaración del efecto de legitimar la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida.

En estos momentos ya se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad a favor de EEE todo el ámbito objeto de la actuación, cuya titularidad de ostenta en virtud el Proyecto de Expropiación indicado anteriormente, y que conformaba inicialmente la finca registral número 76.076 inscrita al Tomo 2987, libro 1060, Folio 1. En estos momentos los datos registrales son los siguientes:

A) *Finca resto (finca 76076) = 4.148.756,14 m2 dividida del siguiente modo:*

Sección A = 167.159 m2 ()*

Sección B = 735.829 m2. ()*

Sección C = 3.245.768,14 m2.

B) *Finca Segregada (finca 76386 y coincidente con parcela IN-3 de la ordenación pormenorizada del Plan Especial) = 1.293.848,86 m2.*

Hay que hacer constar que las superficies indicadas con (*) no son coincidentes con las que a fecha de hoy constan en el Registro de la Propiedad, pero son correctas una vez ajustado el límite Norte de la misma, según rectificación presentada en el Registro de la Propiedad (a fecha de hoy no inscrita), datos correctos éstos que se han incorporado al Proyecto de Reparcelación.

3. ÓRGANO SUSTANTIVO PARA LA APROBACIÓN DE ESTE PROGRAMA.

Lo ha de ser la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad por haber sido la promotora del Plan Especial del Área Logística de Sagunto.

Esa condición le viene dada por lo previsto en el artículo 44.4 del TRLOTUP según el cual, *"la Generalitat puede asumir la redacción de planes y programas de ámbito municipal para el ejercicio de sus competencias sectoriales. La promoción, tramitación, aprobación y gestión de estos planes corresponderá a la conselleria competente por razón de la materia sectorial que los motive, previo informe del órgano competente en materia de urbanismo y evaluación ambiental y territorial, en su caso"*.

Siendo ello así, habiendo sido la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad la promotora del Plan Especial del Área Logística de Sagunto y al amparo del precepto citado, corresponde la tramitación y aprobación del presente Programa a dicha Conselleria y dentro de la misma a la Dirección General que se considere competente en virtud de las competencias sectoriales específicas relacionadas con el objeto de este Programa, previo informe de la Dirección General de Urbanismo.

Así mismo se deja constancia de que, conforme a lo dispuesto en el art. 123.2 TRLOTUP el Programa de Actuación Integrada por Gestión Directa se tramitará conforme a lo previsto en el art. 61 TRLOTUP, no quedando sujeto a Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica al cumplirse las condiciones establecidas en el art. 123.2 TRLOTUP, es decir, (i) tratarse de un Programa que no incorpora ningún instrumento de planeamiento; (ii) haber sido sometido el Plan Especial aprobado a Evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y al TRLOTUP.

No obstante, el Proyecto de Urbanización, en sí mismo, si que queda sujeto a Evaluación de Impacto Ambiental SIMPLIFICADA por venir referido así en el Anexo II, Grupo 7, letra a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, lo que se tendrá que integrar en el procedimiento de aprobación del Programa como un informe preceptivo previo a la misma.

4. OBJETIVOS Y FINALIDAD DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

De conformidad con el artículo 116 del TRLOTUP, el PAI Área Logística Sagunto tiene como objetivos principales:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente el ámbito de gestión previendo la ejecución de las obras de urbanización que permitan otorgar a las fincas resultantes de la condición de solar a los efectos del artículo 186 del TRLOTUP.
- c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales.
- e) Obtener gratuitamente a favor de la Administración los suelos dotacionales.
- f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios

En el presente caso, debe considerarse que dichos objetivos genéricos propios de cualquier iniciativa de programación deben permitir, adicionalmente, gestionar y materializar las previsiones del Plan Especial del Área Logística de Sagunto aprobado definitivamente por resolución de la consellera de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de 02.12.2022, en cuanto a las previsiones relativas a las necesidades del Proyecto Estratégico de Recuperación y Transformación Económica para el desarrollo de un ecosistema para la fabricación de vehículos eléctricos y conectados ("PERTE VEC"), presentado por Power Holdco y otras entidades, interesadas en ubicarse en dicha área.

De este modo, la finalidad última del presente PAI es la obtención de suelo urbanizado y finalista que permita la implantación del indicado proyecto, así como de cualquier otro de naturaleza logística e industrial configurándose en un nodo de referencia a nivel europeo.

En concreto, y de conformidad con el artículo 7 del Plan Especial del Área Logística de Sagunto

"el objetivo perseguido por la actuación es la creación de una zona logística e industrial, desarrollada por gestión directa de la Administración, donde puedan ubicarse usos que requieran condiciones privilegiadas de accesibilidad desde la red viaria y ferroviaria nacional y desde el Puerto de Sagunt".

Aspectos significativos que conviene destacar de entre los objetivos de la programación que aquí se plantea, específicamente referidos al Área Logística Sagunto, serían:

- a) El trazado viario se ha establecido con el criterio de conseguir grandes parcelas, optimizando la superficie del mismo resolviendo la accesibilidad a las parcelas y a los equipamientos públicos, así como a la distribución de zonas de aparcamiento en varias bolsas estratégicamente repartidas por el ámbito del área con el objetivo de minorar al máximo los desplazamientos y mejorar la accesibilidad peatonal a los puestos de trabajo.

El proyecto de urbanización contempla la ejecución de los viales que lo componen, utilizando distintos tipos de secciones en función de las necesidades operativas de los mismos.

Para el dimensionamiento del firme de los nuevos viales a proyectar se deberá efectuar unas estimaciones de tráfico basándose en la superficie de suelo industrial que se genere con el nuevo polígono y consecuentemente en el número de nuevas industrias que se implantarán en dicha zona.

Los carriles ciclistas internos al Sector discurren, siempre que es posible, por las zonas verdes o paralelamente a las mismas, o bien por los elementos centrales de los bulevares, teniendo un ancho mínimo de 2,5 metros.

- b) En cuanto a las obras de conexión e integración con la red viaria y de movilidad existente, cabe mencionarse que se han definido en el Proyecto de Urbanización, conforme prevé el Plan Especial, cuatro accesos denominados Acceso Este 1, Acceso Este 2, Acceso Norte 1 y Acceso Norte 2.

- Acceso Este 1: Que sería el acceso este que conecta con la CV-309, y es el más cercano a las trayectorias desde Valencia capital, partiendo de una gran rotonda en Parc Sagunt I, conecta con una nueva rotonda en nuestro ámbito, de donde parte el nuevo boulevard, y de él todo el conjunto de la red viaria del sector.

- Acceso Este 2: Paso superior que se debe ejecutar sobre la nueva rotonda que conectará con el boulevard principal de Parc Sagunt I, salvando las vías ferroviarias de acceso a la nueva Terminal Intermodal. Este vial tiene conexión directa con la entrada Norte al polígono, desde el polígono Camí de la Mar. En la zona Norte, se realiza una entrada al polígono desde viales del colindante polígono Camí de la Mar, que conectan directamente con la autovía V-23:

- Acceso Norte 1: Desde la rotonda de la entrada principal del polígono Camí de la Mar, situada en la zona Oeste del mismo, se realiza un vial de conexión que pasa a distinto nivel de la plataforma del nuevo ferrocarril de acceso al puerto de Sagunto y del vial de circunvalación de nuestro ámbito. Este vial principal conecta directamente con Parc Sagunt 1.
- Acceso Norte 2: Aprovechando el paso inferior que ADIF ha comprometido con el Ayuntamiento de Sagunt en las obras del acceso ferroviario al Puerto de Sagunt y ampliando el mismo, se crea una conexión secundaria (SCV-9) (vial urbano) que une al Área Logística con el Polígono del Camí de la Mar y con Puerto de Sagunto.

Los dos accesos Este, cruzan perpendicularmente a la CV 309, hasta conectar mediante sendas rotondas con el vial perimetral que circunda el polígono por el norte, colindante con la franja del corredor verde diseñado que separa al polígono de las reservas tanto del AVE como de la conexión con el FFCC de Zaragoza y Teruel.

En cuanto a las conexiones del sector con la red de Alta Capacidad de carreteras, tal como se refleja en el Estudio Previo de Accesos del Plan Especial, se ejecutan con cargo al Sector dos nuevos accesos (al norte, con conexión indirecta con la autovía V-23), y la mejora de los dos accesos existentes a Parc Sagunt I desde la carretera CV-309, que son los que se consideran imprescindibles para el correcto funcionamiento del Área Logística y deben ser ejecutadas por el urbanizador.

- c) Cabe destacar igualmente la Red de infraestructuras no motorizadas (movilidad sostenible). El Programa contempla el proyecto, obtención de terrenos, en su caso, y la ejecución de las siguientes estructuras:
- Pasarela ciclopeatonal sobre la autovía V-23, que dé continuidad al itinerario Eurovelo EV-8
 - Paso a distinto nivel para salvar el nuevo acceso ferroviario al puerto de Sagunto, distinto de los pasos de la red viaria rodada.
 - Itinerario ciclopeatonal integrado en el ecoducto a ejecutar sobre la carretera CV-309 para dar continuidad al corredor Serra Calderona – Marjal dels Moros
 - Itinerarios ciclopeatonales sobre las estructuras de los accesos Este 1 y 2 de conexión del Área Logística de Sagunt con Parc Sagunt I.
- d) En cuanto a la obtención de suelos dotacionales cabe destacar que la superficie prevista de zonas verdes y espacios libres en el sector es de 972.351,46 m², que es muy superior al 10% de la superficie computable del sector (544.094,08 m²). Esto

es debido a la necesidad de crear un corredor de amortiguación del sector y de conexión biológica en la infraestructura verde territorial. La existencia de grandes infraestructuras lineales que lindan con el sector y la proximidad de la zona húmeda protegida de la Marjal Dels Moros hacen necesario este corredor verde.

Por su parte, la superficie destinada a equipamientos públicos en el sector es de 343.766,32 m², que es superior al 5% de la superficie computable del sector (272.047,04 m²).

- e) Otros aspectos de interés a destacar de entre los objetivos específicos de este Programa serían los siguientes:
- i. Por lo que respecta a los servicios afectados, (camino rurales, líneas eléctricas, red pública de comunicaciones electrónicas, gas...) tanto en superficie/aéreo como enterradas existentes, se da continuidad de forma enterrada y/o perimetral, o bien integrándola en las propias infraestructuras de la urbanización siempre sin interrumpir el servicio afectado ni al propio sector del Área Logística de Sagunt.
 - ii. Se contempla la demolición de la red de acequias existentes en la zona de actuación, reponiendo las acequias principales que queden en servicio y desviándolas.
 - iii. Sólo se contempla en el proyecto de urbanización exclusivamente el movimiento de tierras de los viales interiores del polígono, las zonas verdes y los accesos al mismo. El movimiento de tierras que se ejecutará para llevar a cabo las obras, tal y como ordena el Plan Especial, se intentará adaptar al máximo al terreno existente, esto minimizará los aportes de tierras externas ya que el terreno actual tiene un desnivel de unos 25 m de altura entre los extremos, lo que implica que es prácticamente llano.
 - iv. La fuente primera y principal de suministro para las actuaciones propuestas es la proveniente de la Desalación.
 - v. El proyecto de urbanización contempla la conexión de la red de aguas residuales con la nueva EDAR a ejecutar en la manzana de equipamiento infraestructura servicio urbano denominada SQI-2.
 - vi. Se contempla la construcción de dos depósitos de regulación para el suministro de agua potable, en los que se ubicarán tanto los equipos de presión para garantizar las presiones de suministro como los posibles equipos de cloración y/o tratamiento adicional que requiera el agua en función de su procedencia.

- vii. Las redes se dimensionan cumpliendo las ordenanzas reguladoras del Ayuntamiento de Sagunto en cuanto a calidades y diámetros de las tuberías.
- viii. La red de saneamiento será separativa. Las aguas residuales deberán ser conducidas hasta la EDAR prevista. Para las aguas pluviales, tal y como se establece en el Estudio Hidrológico Complementario que forma parte de la documentación del Plan Especial, se contempla un sistema de drenaje que dirija las aguas de lluvia procedentes de las cubiertas de las naves industriales hacia unos depósitos de detención en superficie situados en las zonas verdes del ámbito.
- ix. En cuanto al suministro eléctrico se destaca que las parcelas que adquirirán la condición de solar contarán con dotación en MT, siendo necesaria la previsión de posiciones de AT para futuros suministros de altas potencias para aquellos clientes finalistas con una gran superficie de parcela que así lo demanden.
- x. En cuanto al Alumbrado Público se han tenido en cuenta las disposiciones de aplicación de este tipo de instalaciones del Reglamento Electrotécnico para Instalaciones Eléctricas de Baja Tensión (RD 842/2002 de 2 de agosto) y cuantas normas vigentes son de aplicación, implementando un modelo concreto basado en tecnología led, con sistema de reducción de flujo mediante driver en la luminaria, y una protección mínima de 10KV frente sobretensiones. Además, siguiendo las BBGG del Ayuntamiento de Sagunto para este tipo de instalaciones. Las luminarias contarán con Sistemas de Control que apliquen las tecnologías disponibles más avanzadas para facilitar su automatización y eficiencia.
- xi. El proyecto de urbanización contempla una red pública de comunicaciones lo que permitirá optimizar las soluciones técnico-económicas que a posteriori ofrezcan los operadores de telecomunicaciones a los clientes finalista.

Finalmente, en cuanto al resto de objetos específicos de esta Programación, como en otros apartados de esta Memoria se irá desarrollando que,

- a) Desde luego, la programación contempla la obtención gratuita a favor de la Administración actuante de los suelos dotacionales, tanto zonas verdes, como equipamientos y dotaciones, en superficie muy superior a los estándares definidos normativamente, si bien no se contempla la cesión del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Sagunto, en tanto en cuanto se parte de una situación distinta a los supuestos generales de Programación

de actuaciones urbanísticas, en la medida en que todo el ámbito del Sector ha sido previamente obtenido por expropiación por parte de la Generalitat Valenciana.

Por lo tanto, habiéndose adquirido estos terrenos por expropiación se ha de considerar que los mismos se integran en el Patrimonio Público del Suelo (art. 51 RD Legislativo 7/2015 de 31 de octubre y art. 104 y ss. TRLOTUP, de tal modo que teniendo esta naturaleza pública, no existe la justificación de la cesión del 10 % (participación pública en las plusvalías) ya que en este caso, esa participación es íntegra, no solo limitada al 10 % del aprovechamiento, y se materializa en la obtención de los ingresos por la enajenación de esos terrenos cuyo último destino es la intervención en el mercado del suelo para el desarrollo de finalidades de interés general.


En consecuencia y bajo este esquema, no existe equidistribución de beneficios y cargas entendida en el sentido normal de la expresión al tratarse de un ámbito de PROPIETARIO ÚNICO, en este caso la Administración pública a través de una sociedad mercantil pública cuyo capital social pertenece íntegramente a la Administración General del Estado y a la Generalitat Valenciana, la cual tiene por ley reconocida la condición de beneficiaria de la Expropiación Forzosa y por lo tanto ha podido adquirir y patrimonializar este ámbito inicialmente declarado por el Plan Especial aprobado definitivamente en fecha 5 de junio de 2002, como ámbito específico para la constitución del Patrimonio Público de Suelo, Sagunto II.

En el citado Plan Especial, cabe recordar que se delimitó un área de suelo para la constitución de Patrimonio Público de Suelo, de acuerdo con las determinaciones previstas por la entonces vigente Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana (LRAU) y por el entonces vigente Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPLAN) Decreto 201/1988, de 15 de diciembre (ahora artículo 106 del Real 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), con la finalidad de disponer de suelos adecuados para actuaciones de iniciativa pública, a fin de regular el mercado de terrenos.

Al proyecto de urbanización no se acompañan los convenios con las compañías distribuidoras entendiendo que por la singularidad de la actuación urbanística que se está desarrollando no resultan necesarios, dado que es la Administración la que está promoviendo la actuación la que además es la titular de los servicios públicos (así sucede en el caso de la energía eléctrica) y por lo tanto con capacidad para ser ella quien indique a la Compañía distribuidora cómo tiene que actuar.

5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del PAI Área Logística de Sagunto lo constituye la Unidad de Ejecución Única delimitada en el Plan Especial Área Logística de Sagunto coincidente con el ámbito del Sector de ordenación contenida en la Ficha de Gestión que se incorpora a continuación:

FICHA DE GESTIÓN		ZND-IN ÁREA LOGÍSTICA PARC SAGUNT	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN		
CLASE DE SUELO	Suelo Urbanizable		
USOS			
USO DOMINANTE	Industrial		
USOS COMPATIBLES	Terciario, Ferroviario Intermodal y Dotacional Actividades empresariales relacionadas con los sectores logístico, industrial, ferroviario intermodal y terciario Instalaciones de la red pública de comunicaciones electrónicas		
USOS INCOMPATIBLES	Residencial, excepto residencial unifamiliar destinado a vivienda de personal de guardia de las instalaciones de usos distinto al de vivienda		
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO Y ÁREA DE REPARTO			
El área de reparto coincide con el ámbito del Sector. El aprovechamiento tipo es de 0.638 m ² /m ² s.			
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s)	5.440.940,40	IEB (m ² /m ² s)	0,638
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m ² s)	131.658,93	IER (m ² /m ² s)	-
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² s) (urbanización a cargo del Sector, incluida en la SCS)	131.658,93	IET (m ² /m ² s)	0,0453
SUP. INSCRITA DE ZONAS VERDES (m ² s)	-	IEI (m ² /m ² s)	0,5926
SUP. INSCRITA DE EQUIPAMENTOS (m ² s)	-	EDIF. RES. TOT (m ² t)	-
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² s)	-	EDIF. RES. TOT (m ² t)	-
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² s)	-	EDIF. VIV. VPP (m ² t)	-
SUP. ADSCRITA DE ZONAS VERDES (m ² s)	-	% RESERVA VPP (%)	-
SUP. ADSCRITA DE EQUIPAMENTOS (m ² s)	-	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	-
SUP. RED PRIMARIA	131.658,93	Nº HAB. ESTIMADOS	-
RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s)	-	Nº VIVIENDAS/HA	-
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² s)	5.440.940,40		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
Se ha desarrollado la ordenación pormenorizada en el Plan Especial	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Programa de Actuación Integrada
GESTIÓN	DIRECTA
PROGRAMACIÓN	La Unidad de Ejecución es única y coincide con el ámbito del Sector
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
<p>1. Conexiones de la Infraestructura Verde del sector con el exterior</p> <p>- Red de Infraestructuras No Motorizadas/Movilidad Sostenible</p> <p>Se asigna al agente urbanizador el proyecto, obtención de terrenos, en su caso, y la ejecución de las siguientes estructuras:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Pasarela ciclopeatonal sobre la autovía V-23 * Paso a distinto nivel para salvar el nuevo acceso ferroviario al puerto de Sagunto, independiente de los pasos a distinto nivel de la red viaria rodada. * Itinerario ciclopeatonal de conexión del Área Logística de Sagunto con Parc Sagunt I a través de los pasos de los enlaces Este 1 y Este 2 sobre la CV-309, que conectan con la red ciclopeatonal del Área Logística de Sagunto. * Itinerario ciclopeatonal integrado en el ecoducto a ejecutar sobre la CV-309 <p>Estas actuaciones quedan recogidas en los planos O.01, O.04 y O.06 de este Plan Especial.</p> <p>- Actuaciones en el corredor territorial y biológico:</p> <p>Se asigna al sector el proyecto, la ejecución de las siguientes actuaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Medidas preventivas: <ul style="list-style-type: none"> - Preservación de edificación en el sector suroeste del Área Logística de Sagunto. - Señalización de advertencia en los puntos de mayor riesgo de atropello y colisión con la fauna silvestre en la CV-309 a su paso por el corredor biológico. La definición exacta se realizará a la vista de los resultados del Programa de Vigilancia Ambiental. * Medidas correctoras: <ul style="list-style-type: none"> - Restitución de acequias afectadas por la urbanización del Área Logística de Sagunto. - Pasos de fauna a considerar en las nuevas infraestructuras lineales que se desarrollen, vallado complementario, sistemas de escape y revegetación. - Ecoducto de conexión entre el Área Logística de Sagunto y la ZRP-AG sobre la CV-309 * Medidas compensatorias (en ZRP-AG) <ul style="list-style-type: none"> - Ampliación del corredor ecológico (recalificación zona ZRP-AG) - Creación de nuevos hábitats, mejora de hábitats y cajas nido, preferiblemente en la ZRP-AG, en la medida en que sea compatible con la propiedad y uso de los terrenos. <p>2. Suministro de agua</p> <p>Conexión con la planta desaladora. La fuente primera y principal de suministro para las actuaciones propuestas ha de ser las instalaciones de desalación. Una vez agotado este recurso, en caso de pretender nuevos incrementos, estos podrán proceder de la conducción Turia-Sagunto. Deberá tramitarse la oportuna concesión para su aprovechamiento.</p> <p>3. Red de saneamiento</p> <p>Red de saneamiento separativa.</p> <p>Recogida de aguas pluviales por sistema de drenaje que recoja las aguas procedentes de cubiertas de naves en depósitos de retención situados en las zonas verdes. Se aportará el caudal procedente de aliviaderos.</p> <p>Esta red de depósitos de retención se conectará a la nueva EDAR a construir con cargo al sector en SQI-2.</p> <p>Se implantarán SUDS.</p> <p>Se recuperará el agua de condensación de los equipos de refrigeración, en su caso.</p> <p>Se aportará agua a la Marjal dels Moros desde dos orígenes: aguas de la EDAR convenientemente depuradas; y escorrentías en régimen de lluvias torrenciales según Estudio Hidrológico.</p> <p>Las aguas residuales serán conducidas hasta la EDAR.</p>	

<p>4. Energía Eléctrica El suministro se realizará a partir de la nueva subestación de transformación a instalar en SQI-1.</p> <p>5. Red pública de comunicaciones electrónicas La conexión con la red pública de comunicaciones electrónicas se realizará a través de una cámara de conexión situada en el límite del sector. Se incluirá en las obras de urbanización la previsión de la red pública de comunicaciones electrónicas.</p> <p>6. Red de gas Se incluirá en las obras de urbanización, la construcción de la red de suministro de gas a las parcelas. Se deberá trasladar el trazado de la red de gas existente.</p> <p>7. Accesos viarios Se asigna al agente urbanizador el proyecto, obtención de terrenos, en su caso, y la ejecución de las siguientes actuaciones (red primaria viaria) en el desarrollo del sector: * Acceso Norte 1 (PCV-2). Conexión del sector con el polígono industrial Camí a la Mar, incluyendo el cruce a distinto nivel del nuevo acceso ferroviario al puerto de Sagunto en ejecución. * Acceso Norte 2 (SCV-9 y SCV-10). Conexión del sector con el polígono industrial Camí a la Mar en su zona este, aprovechando la ejecución de un paso inferior bajo el nuevo acceso ferroviario al puerto de Sagunto. Incluye una rotonda de conexión con el viario del polígono industrial Camí a la Mar y los ramales de conexión con la CV-309. * Acceso Este 1 (SCV-1). Remodelación del enlace existente de la CV-309 para adaptarlo a la ordenación del sector. * Acceso Este 2 (PCV-3). Nuevo paso superior sobre la CV-309.</p> <p>8. Gestión de residuos Se incluirá la creación de un centro de transferencia de residuos en la parcela SQI-3, con capacidad suficiente para dar servicio a los residuos producidos en el sector.</p> <p>9. Calidad del aire Se incluirá la implantación de una estación de medición en continuo de la calidad del aire. Esta estación se integrará en la Red Valenciana de Vigilancia y Control de la Contaminación Atmosférica, cuya ubicación deberá ser supervisada y consensuada con la Dirección General de Calidad y Educación Ambiental.</p> <p>10. Proyectos de Urbanización y otros proyectos de desarrollo Los proyectos de urbanización y otros proyectos que desarrollen la ordenación del sector: * Estarán sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. * Incorporarán Estudio de Integración Paisajística * Irán acompañados de un Estudio de Huella de Carbono donde se concrete con mayor precisión la huella de carbono y se determine la ganancia producida por las zonas verdes y la pérdida por los campos de cítricos eliminados, que determinará las Tm de CO2 anuales a fijar y la superficie de suelo forestal a reforestar cuyos importes se incluirán en el Proyecto de Urbanización. El Proyecto de Urbanización incluirá una planificación de la reforestación (incluyendo suelos, plazos e importes) que será consensuada con el Servicio de Ordenación y Gestión Forestal de la D.G. de Medi Natural i d'Avaluació Ambiental. El Proyecto de Urbanización deberá ser informado, al menos, por el Servicio de Coordinación de Políticas de Cambio Climático y por el Servicio de Ordenación y Gestión Forestal. * Incorporarán un Plan de Seguridad frente al riesgo de accidentes que tendrá en cuenta la incidencia de las actividades peligrosas situadas fuera del sector. * Tendrán en cuenta la perspectiva de género. * Necesitarán Memoria de Impacto Patrimonial.</p> <p>11. Plan de Movilidad El Plan de Movilidad y las propuestas relativas a transporte público deberán actualizarse conforme se conozca el tamaño y características de las empresas que se implanten en el Área Logística.</p>
--

6. INICIATIVA DE PROGRAMACIÓN

Tal como se muestra en la Ficha de Gestión incorporada al epígrafe anterior, el presente PAI se asume por gestión directa, de conformidad con lo indicado en los artículos 7.1; 14 y 16 del Plan Especial del Área Logística de Sagunto.

En concreto, el citado artículo 16 dispone:

“Para el cumplimiento del objetivo perseguido por la actuación, la creación de una zona industrial donde puedan ubicarse usos que requieran condiciones privilegiadas de accesibilidad desde la red viaria nacional y desde el Puerto de Sagunto se reserva el sector delimitado para su desarrollo por gestión directa de la Administración”.

En este caso la iniciativa pública y la gestión directa de este programa se adoptan en atención a las circunstancias concretas que lo condicionan, específicamente la vinculación que existe entre el desarrollo de esta actuación y el cumplimiento de los compromisos adquiridos por la Generalitat Valenciana en relación con la implantación de una Gigafactoría dedicada a la fabricación de Baterías, dentro del marco general que ofrece el Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de julio de 2021 que declaró como Proyecto Estratégico de Recuperación y Transformación Económica el desarrollo de un ecosistema para la fabricación de Vehículos Eléctricos y Conectados (“PERTE VEC”). Este proyecto PERTE VEC se enmarca en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia del Reino de España, aprobado por la Comisión Europea dentro del programa NextGenerationEU y de acuerdo con el contenido del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la implantación del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Al respecto, el artículo 123.1 del TRLOTUP contempla la gestión directa a través de empresas o entidades de capital íntegramente público:

“Las administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, por sí mismas o a través de organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, mediante gestión directa, pueden promover programas de actuación integrada, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución”.

Siendo ello así, la iniciativa de programación corresponde a la mercantil EEE, S.A. (en adelante, EEE) en virtud de la Resolución del Conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la Generalitat Valenciana de fecha 14 de febrero de 2020 mediante la que se acordó:

- Instar a la indicada sociedad (en ese momento, Parque Empresarial de Sagunto, S.L.) para que impulsara y promoviera el programa de Actuación Integrada del Plan Especial del Área Logística de Sagunto.

- Aprobar la gestión directa, a través de la sociedad EEE como agente urbanizador para el desarrollo urbanístico del PAI de dicho ámbito.
- Requerir a EEE, para que comprometiera los fondos económicos y medios propios para la formulación de una relación concreta e individualizada de bienes y derechos de los que considere necesaria la expropiación con el objeto de que la Conselleria apruebe el correspondiente expediente expropiatorio mediante el procedimiento de tasación conjunta.

Atendiendo a lo anterior, y habiéndose aprobado la gestión directa a través de la mercantil EEE, ésta ostentará la condición de agente urbanizador una vez aprobado el presente Programa al amparo de lo dispuesto en el artículo 119.2 del TRLOTUP.

La indicada Resolución del año 2020 se fundamentó, por un lado, en el Plan Especial de Delimitación de Terrenos para la Constitución de Patrimonio Público de Suelo – Sagunto II aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha 5 de junio de 2002 y; por el otro, en el artículo 60 de la Ley 9/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana que dispuso:

“Para el cumplimiento de sus fines “Parque Empresarial de Sagunto, Sociedad Limitada”¹, podrá llevar a cabo las actuaciones de adquisición de suelo que convengan, incluso mediante expropiación, a cuyo efecto podrá ostentar la condición de beneficiaria prevista en la legislación en materia de expropiaciones, tanto en aquellos casos en los que corresponda la facultad expropiatoria a la Administración de la Generalitat Valenciana, como en aquellos otros en los que dicha facultad corresponda a otra Administración”.

Asimismo, en cumplimiento de la indicada Resolución de 14 de febrero de 2020, ha finalizado el proceso de adquisición del suelo mediante el procedimiento expropiatorio, habiéndose aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta “Parc Sagunt II” y ostentando la mercantil EEE la condición de beneficiaria de dicha expropiación y, por tanto, ostentando, a fecha de hoy, la titularidad del 100% del suelo expropiado en el seno de dicho proyecto.

Por tanto, atendiendo a todo lo anterior, la mercantil EEE ostenta la iniciativa del presente Programa de gestión directa siendo que, una vez aprobado el presente Programa ostentará la condición de urbanizador de conformidad con el artículo 119.2 del TRLOTUP.

¹ Hoy, EEE, S.A.

7. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Ciertamente, los antecedentes y premisas descritas en el apartado anterior justifican la conveniencia e idoneidad de impulsar el PAI Área Logística de Sagunto en este momento y con la finalidad de cumplir con los objetivos previstos.

En primer lugar, la necesidad de suelo vinculado a los usos logísticos e industriales en el emplazamiento de referencia que justificó su reserva y delimitación como patrimonio público de suelo en el Plan Especial de Delimitación indicado anteriormente se ha manifestado de forma más intensa en el momento actual cuando, la disponibilidad de suelo en el ámbito del denominado Parc Sagunt I es ya prácticamente nula.

En efecto, el indicado ámbito cuya reserva y delimitación se previó igualmente mediante el correspondiente Plan Especial de Delimitación en el año 2001, se ha desarrollado a lo largo de los años y ha permitido su colmatación prácticamente en su totalidad mediante la implantación en el mismo de grandes empresas e instalaciones, nutriendo de tejido industrial y productivo el entorno de Sagunto y el Puerto y fomentando así, la actividad económica y el desarrollo de dicho núcleo. Sin embargo, la disponibilidad de suelo es ya prácticamente nula.

Precisamente con la visión de colmatación de esta primera fase de desarrollo de suelo industrial la Homologación del Área de Parc Sagunt y el Plan Parcial del Sector Parc Empresarial Sagunt 1 de suelo urbanizable aprobado definitivamente en fecha 26 de marzo de 2003 en relación con el ámbito específico del Área Logística objeto de la presente programación (identificada en dicho instrumento como Parc Sagunt 2), indica (página 16 de la Memoria):

“Por esta razón la actuación procedente en el momento actual consiste en, manteniendo la clasificación como suelo no urbanizable común, establecer las condiciones futuras de su reclasificación como suelo industrial, que se determinan mediante la elaboración de unas Directrices definitorias de la Evaluación Urbana y ocupación del territorio (...)”

Asimismo, en las Condiciones de Gestión, la indicada Memoria indica que “el desarrollo del sector Parc Empresarial Sagunt 1 tendrá carácter prioritario, aunque podrá desarrollarse simultáneamente la zona Parc Sagunt 2”.

Del mismo modo, la Homologación del área de Parc Sagunt, tal como se ha indicado en los Antecedentes de esta Informe también recogía la necesidad de desarrollar todo el ámbito (Parc Sagunt I y Parc Sagunt II) por fases sucesivas:

“La Homologación del Plan General surge como consecuencia de la iniciativa de la Administración para desarrollar la Actuación Industrial Parc Sagunt como iniciativa de gestión pública a llevar a cabo mediante etapas sucesivas, con la finalidad de disponer de reservas de suelo urbanizado de uso industrial capaces de responder a la demanda previsible y al desarrollo del importante núcleo de actividades económicas de Sagunt”.

Pues bien, el desarrollo sucesivo de ambos ámbitos era el planteamiento inicial en los distintos instrumentos de ordenación y reserva de suelo; siendo el momento actual, una vez colmatado el ámbito de Parc Sagunt 1, el idóneo para impulsar el desarrollo de la denominada Área Logística de Sagunto (Parc Sagunt 2). Pero no solamente ello, y en segundo lugar, las necesidades e iniciativas existentes en la actualidad han especialmente conveniente e idónea la presente iniciativa con la finalidad de generar suelo apto para la implantación de proyectos estratégicos y de interés para la economía y desarrollo del tejido industrial y productivo no solamente a nivel local sino a nivel europeo y mundial tales como los Proyectos Estratégicos para la Recuperación y Transformación Económica contemplados en el Real Decreto – ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En efecto, la generación de suelo finalista con usos industriales y logísticos en el ámbito del presente PAI y atendiendo a las infraestructuras previstas en el Plan Especial Área Logística de Sagunto se hace especialmente idónea para dar cabida y albergar este tipo de Proyectos Estratégicos, y en particular lo es para albergar la Gigafactoría dedicada a la fabricación de Baterías, a la que anteriormente se ha hecho referencia, dentro del marco general que ofrece el Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de julio de 2021 que declaró como Proyecto Estratégico de Recuperación y Transformación Económica el desarrollo de un ecosistema para la fabricación de Vehículos Eléctricos y Conectados (“PERTE VEC”).

La Generalitat Valenciana a través de EEE ha conseguido atraer esta factoría que va a desarrollar la empresa Power HoldCo, del grupo Volkswagen, lo que puede representar del orden de 4.500 millones de euros de inversión en el periodo 2023-2026 y la creación de casi 4.200 empleos directos. En una primera fase, durante la construcción de la planta, montaje de maquinaria y puesta en marcha de la factoría, el empleo temporal ascendería a 8.900 puestos directos y 10.200 indirectos de media anual. Luego, en la fase de producción, el empleo se aproximaría a 4.200 puestos directos, 3.000 de ellos solo en la fase de desarrollo, según recoge el Documento de Consulta Pública de la iniciativa industrial presentada para su declaración como Proyecto Territorial Estratégico ante la Conselleria de Política Territorial.

Recogiendo datos expresados en el Acuerdo del Consell de 10.12.2022 por el que se declara el Proyecto de Gigafactoría de Power HoldCo, como Proyecto Territorial Estratégico podemos decir que, es patente la compatibilidad del mismo con los objetivos, principios directores y criterios de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, emitido por el Subdirección General de Planificación

Territorial de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, en particular con respecto a los objetivos enunciados en la Directiva 116 de la ETCV. Estos requisitos son:

- a) Una dimensión y requerimientos que justifiquen una localización al margen de las pautas,

La propia magnitud y efectos del proyecto justifica su localización al margen de las pautas ordinarias de la planificación urbanística y territorial. En este sentido ya existe un reconocimiento previo por parte de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana de la especificidad del ámbito en el que se implanta el proyecto y sus condiciones excelentes de accesibilidad. En la documentación justificativa de la ETCV (objetivo 24) ya se propone el ámbito territorial coincidente con el denominado Plan Especial del Área Logística de Sagunto como Nodo de Actividad Económica (directriz 111 de la ETCV), referido a espacios de gran dimensión, por encima de 150 ha que combinan proyectos industriales de gran escala con parques de proveedores, servicios, y otros usos relacionados; y

- b) Un impacto supramunicipal positivo y permanente desde el punto de vista económico, ambiental o social.

La instalación de un gigafactoría de fabricación de baterías para vehículos eléctricos en el ámbito del denominado Plan Especial del Área Logística de Sagunto, es una iniciativa empresarial con importantes efectos positivos y permanentes para el conjunto del territorio. Desde el punto de vista económico, esta implantación será un primer paso para consolidar un clúster industrial innovador dedicado a la movilidad sostenible en la Comunitat Valenciana que, al margen de su impacto en la renta regional, provocará efectos de arrastre sobre diversas actividades económicas complementarias, tendrá un efecto atractor sobre otras industrias auxiliares y de proveedores y dinamizará el sistema innovador de la Comunitat Valenciana. Todo ello puede contribuir a consolidar el territorio valenciano como uno de los referentes europeos en materia de fabricación de vehículos y componentes para la movilidad eléctrica sostenible.

Desde el punto de vista social, al margen de la mejora del prestigio y de la imagen de marca de la Comunitat Valenciana, esta factoría tendrá un gran impacto sobre la creación de empleo, tanto directo como indirecto e inducido, potenciará la formación adaptada en todos los niveles y adoptará las políticas avanzadas del grupo Volkswagen en materia de igualdad y no discriminación.

Y desde el punto de vista ambiental, la producción de la factoría contribuirá a la reducción de las emisiones de CO₂, así como de contaminantes atmosféricos de fuerte impacto en la salud humana ligados al uso de combustibles fósiles en la automoción. La implantación de esta factoría, y otras semejantes en la Unión Europea, contribuirán a la descarbonización de la economía, a la consecución de economías de escala para abaratar los costes de los vehículos eléctricos y a reducir la dependencia energética en materia de combustibles fósiles.

Por otra parte, y según la documentación obrante, el impacto directo en el Valor Añadido Industrial (VAB) de esta iniciativa empresarial en la Comunitat Valenciana supondrá unos 650 millones de euros cuando se alcance el 100 % de la producción prevista. Esta generación de VAB supone por sí misma un incremento del 50 % del actual VAB del sector valenciano de la automoción, con lo cual queda demostrado su fuerte impacto supramunicipal teniendo en cuenta que este sector de la automoción ya supone el 11 % del VAB industrial de la Comunitat Valenciana. La productividad en términos de ocupación sería de unos 150.000 euros/empleado, prácticamente el doble de la ratio actual en el sector de la automoción, lo cual es indicativo de la innovación y especialización de esta gigafactoría. Según estos mismos datos, el efecto indirecto sobre el VAB industrial oscilaría entre 663 y 722 millones de euros en función del grado de avance de la implantación de la planta de Sagunto.

Todo ello otorga a este desarrollo urbanístico un marcado interés supramunicipal que se ve reflejado en el impulso del Programa por parte de EEE.

8. DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

La documentación propia del presente programa presenta la singularidad de que la gestión que se propone cuenta con ordenación previa pormenorizada, que no es otra que la que establece el Plan Especial aprobado en fecha [...] de ahí que no se acompañe una propuesta de ordenación urbanística. El artículo 117 de TRLOTUP establece el contenido documental del Programa de Actuación Integrada (PAI) y conforme al mismo se incorpora a este Programa:

a) Alternativa Técnica, integrada de:

- (i) Plano de Ordenación del ámbito de actuación que refleje la ordenación pormenorizada.
- (ii) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración del ámbito de programación.
- (iii) Proyecto de Urbanización.
- (iv) Inventario de construcciones y plantaciones afectadas.

b) Proposición jurídico – económica, integrada de memoria y normas de actuación.

La totalidad de la documentación exigida se encuentra integrada en el presente PAI Área Logística de Sagunto, tal como consta en los diversos apartados y epígrafes del presente documento.

9. ALTERNATIVA TÉCNICA

De conformidad con el artículo 117 del TRLOTUP, el presente PAI Área Logística de Sagunto incorpora la Alternativa Técnica que incluye:

- Plano de ordenación del ámbito de actuación que refleja la ordenación aprobada en el Plan Especial del Área Logística de Sagunto. Anexo I de la presente Memoria.
- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno. Anexo II de la presente Memoria.
- Proyecto de Urbanización. Anexo III de la presente Memoria.
- Inventario de construcciones y plantaciones afectadas e incompatibles con la ordenación urbanística aprobada. Anexo IV de la presente Memoria.

10. PROPOSICIÓN JURÍDICO – ECONÓMICA Y NORMAS DE ACTUACIÓN

10.1 Estimación de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de urbanización

El concepto de cargas de urbanización incluidas en el presente programa el que señala el art. 150 TRLOTUP según el cual,

1. *Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido:*

- a) *Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.*
- b) *La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.*
- c) *Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:*

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:

a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales

b) Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todas las personas propietarias en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada persona propietaria o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del agente urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 99.3 de este texto refundido.

4. Las cargas de urbanización correspondientes a la ejecución del sistema de saneamiento y depuración, cuando el programa de actuación incluya la construcción de un sistema propio, serán costeadas en su totalidad con cargo a la actuación urbanística. Cuando el programa de actuación incluya la conexión de la actuación al sistema público, la actuación urbanística participará en los gastos de construcción o ampliación de las infraestructuras públicas, con independencia de cuál sea su estado de ejecución, en la parte correspondiente a la actuación urbanística de que se trate. Este ingreso deberá ser transferido por la administración actuante o por el agente urbanizador a la Generalitat, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, salvo que se establezca un pacto a través de los acuerdos que se prevean en los instrumentos contemplados en la normativa aplicable en materia de sector público.

1. Cargas fijas de urbanización

a) Costes de urbanización

Por la remisión que opera el art. 150 al art. 116 del TRLOTUP solo se consideran cargas de urbanización fijas, en un sentido estricto, aquellas que tienen por objeto la urbanización completa del ámbito de la actuación llevando a cabo las siguientes obras:

1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas.

4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

5.º Red de alumbrado público.

6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

También se incluyen como cargas fijas de urbanización, las siguientes:

a) Las obras de conexión e integración de la actuación con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes, tal y como ello se define en el Plan Especial; y

b) El coste de obtención a favor de la Administración los suelos dotacionales públicos del ámbito de la

actuación.

- c) Y en general todas aquellas condiciones de ejecución de la actuación que se pretende llevar a cabo y que se definen en la Ficha de Gestión del Sector.

Todo ello, de conformidad con las previsiones de la Ficha de Gestión contenida en el Plan Especial y cuyo contenido íntegro se ha incorporado al epígrafe 4.1 anterior de esta memoria.

El montante total de las inversiones a realizar de 323.077.388,41 €.

El desglose de conceptos en que se descompone el Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Urbanización – que actualiza y ajusta los importes establecidos en el Proyecto Básico de diciembre de 2022 es el siguiente:

LOTE	PEM	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN (SIN IVA)	PRESUPUESTO TOTAL (CON IVA)
1.- VIAL ESTRUCTURAL	40.322.090,51 €	47.983.287,71 €	58.059.778,13 €
2.- URBANIZACIÓN	150.123.846,32 €	178.647.377,12 €	216.163.326,32 €
3.- SUBESTACIÓN ELÉCTRICA ALIMENTACIÓN 220KV/30 KV	9.450.834,13 €	11.246.492,61 €	13.608.256,06 €
4.- ZONAS VERDES Y FORESTALES	19.673.711,30 €	23.411.716,45 €	28.328.176,90 €
5.- EDIFICIOS PARA APARCAMIENTOS Y ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA.	51.375.869,27 €	61.137.284,43 €	73.976.114,16 €
6.- ANEXO (ANEJO 30): REDES PROVISIONALES	547.252,18 €	651.230,09 €	787.988,41 €
TOTAL	271.493.603,71 €	323.077.388,41 €	390.923.639,98 €

Datos obtenidos del informe del Servicio de Supervisión de Proyectos y Coordinación Técnica de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de fecha 23.03.2023.

No obstante, sin que ello implique la ruptura del carácter unitario del Proyecto de Urbanización como omnicompreensivo de todas las actuaciones que resultan necesarias para ejecutar las previsiones del Plan Especial del Área Logística Parc Sagunt II aprobado el 30 de noviembre de 2022, en el Anejo nº 13 del Proyecto Básico de diciembre de 2022 ya se identificaron una serie de actuaciones que se denominaron "Actuaciones no ordinarias" para hacer notar que se trata de obras necesarias para la correcta funcionalidad del ámbito y del resto de las obras de urbanización, pero que por su carácter específico o

singular de interés público, no participan de la consideración de cargas urbanísticas en sentido estricto, quedando su ejecución diferida a que por parte del Agente Urbanizador se alcancen los acuerdos que procedan con otras Administraciones públicas, entidades públicas o privadas o empresas de servicios para su financiación y/o ejecución, no siendo importes repercutibles en el precio de venta de las parcelas resultantes.

El desglose de estas Actuaciones Complementarias es el siguiente:

Obras y actuaciones no ordinarias	
Eje estructural	51.389.363,43
Acometida ETAP Sagunto (CHJ)	891.134,30
Subestación eléctrica	4.343.500,00
Estación de transferencia de residuos	1.470.432,77
EUROVELO	2.278.074,74
Medidas ambientales y paisajísticas	804.705,05
Gestión de residuos	170.164,36
Seguridad y salud	522.328,71
Total	61.869.703,36

Se ha de señalar que estas Obras y Actuaciones no ordinarias no coinciden con los Lotes de licitación, puesto que como tales se ha considerado su coste de Ejecución Material si bien a la hora de licitar hay partidas o conceptos que se integran con otras partidas o conceptos de las obras de urbanización en sentido estricto. Por esa razón no cabe confundir el importe estimado de la licitación de un Lote y el importe estimado de una actuación no ordinaria. Los importes de las medidas ambientales y paisajísticas, gestión de residuos y seguridad y salud son una estimación realizada por el equipo redactor del Proyecto de Urbanización.

En consecuencia, el Programa considera como importe de las cargas de urbanización, el que resulta de esta matización, es decir:

$$323.077.388,41 - 61.869.703,36 = 261.207.685,05€$$

A las cargas de urbanización del Proyecto de Urbanización habría que añadir los honorarios profesionales y los gastos generales. A los efectos de cuantificar estos importes se ha considerado conveniente, por un principio de congruencia, considerar los mismos importes que aparecen en la Memoria de Viabilidad Económica del Plan Especial, en la que la sociedad Espais Econòmics Empresarials ya expuso sus previsiones en orden a la necesidad de contratar profesionales

externos que desarrollaran los proyectos y asumieran la Dirección facultativa incluyendo una partida adicional para posibles imprevistos.

El desglose sería el siguiente:

- Honorarios profesionales:.....	8.792.746,00 €
- Redacción proyecto de urbanización y PAI.....	2.359.686,28 €
- Redacción del proyecto de reparcelación.....	12.600 €
- Dirección Facultativa obras urbanización.....	5.673.832,76
- Otros proyectos específicos.....	746.626,96 €
- Gastos de gestión adicionales:	3.647.344,00 €
- Honorarios Registro Propiedad.....	600.000 €
- Otros gastos notariales.....	350.000 €
- Asesoramiento jurídico.....	647.350 €.
- Aavales/fianzas/depósitos.....	1.597.350 €
- Partida adicional para posibles imprevistos.....	1.200.000,00 €
- Cantidad alzada a justificar	
TODO LO CUAL ASCIENDE A.....	13.640.090,00 €

Considerando que, como luego se explicará, en el caso que nos ocupa no procede repercutir en la actuación otras partidas como el Beneficio del Agente Urbanizador o sus gastos de gestión, cuyo importe estimado quedaría englobado en la partida anterior de Honorarios y Gastos, el total de cargas de la urbanización ascenderían a,

$$261.207.685,05 + 13.640.090,00 = 274.847.775,05 €$$

Si a ello unimos el coste de adquisición del suelo (expropiación) + Cargas de Urbanización, el total coste de adquisición de los solares resultante para la sociedad pública EEE ascenderá a $98.173.148,57 + 274.847.775,05 = 373.020.923,62 €$.

b) Los gastos de gestión del agente urbanizador

Habiéndose optado por la Gestión Directa de este ámbito los gastos de gestión del Agente Urbanizador, en este caso EEE específicamente referidos al desarrollo de esta actuación tienen coste cero, por las siguientes razones:

a) En primer lugar, por cuanto que EEE asumirá con su propia estructura de costes y personal, los cometidos específicos que se generen en la ejecución del Programa, teniendo en consideración que estos costes van a poder ser subsumidas en la actividad general de EEE y que responden a aquellas actividades habituales y normalizadas que viene desarrollando con asiduidad.

b) En segundo lugar, porque se descarta la asunción de costes de conservación y mantenimiento de la urbanización, en la medida en que como se justificará en otros apartados de la documentación que presentamos, el objetivo es la constitución, antes de la finalización de las obras de urbanización de una Entidad de Gestión y Modernización del Área Logística de Sagunto, de conformidad con lo previsto en la Ley 14/2018 de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, y que sea esa entidad la que asuma la conservación de la urbanización de conformidad con lo previsto en el art. 169.2 TRLOTUP, conforme al cual "... los administrados podrán constituir e integrarse voluntariamente en asociaciones privadas de conservación de la urbanización, cuyo objeto sea la conservación de las obras públicas de urbanización y el mantenimiento de servicios extraordinarios que sean de interés particular."

Esta fórmula es la que mejor satisface los intereses públicos afectados pues descarga al Ayuntamiento de Sagunto de cargas presupuestarias para el mantenimiento de infraestructuras que, debido a la singularidad de la actuación, podríamos considerar como extraordinarias o singulares y que sin duda serán mejor atendidas por los propios empresarios ubicados en el Área Logística, por supuesto todo ello sin perjuicio de que por parte del Ayuntamiento se lleven a la práctica cuantos actos de comprobación, inspección y control del cumplimiento de las obligaciones básicas de conservación de la urbanización procedan, así como del ejercicio por su parte de todas las potestades que como Administración le correspondan.

En orden a los posibles gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización que pudieran devengarse desde la finalización de las obras hasta la recepción de las mismas por parte de la Administración actuante (en este caso entendiendo por tal la Generalitat Valenciana y la sociedad pública EEE) se ha previsto que para que no sean un sobre coste para el Agente Urbanizador, en las licitaciones de las obras a ejecutar se incorporará una obligación específica que deberá ser expresamente asumida por todos los licitadores, conforme a la cual correrá de su cargo el mantenimiento de las obras ejecutadas hasta que se produzca la recepción de las mismas. De este modo se consigue igualmente el objetivo de coste cero en cuanto a los gastos de gestión.

- c) Lo mismo sucede con respecto a los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar y e impulsar, que se consideran incluidos, en caso de devengarse en otros conceptos y partidas anteriormente citados y en particular dentro de la partida de posibles imprevistos. En todo caso en el apartado referido a Redacción de Proyectos y Dirección de obras se ha incluido una partida de gastos de gestión adicionales que cubrirían los posibles incurridos del Agente Urbanizador en estas concretas cuestiones.

Los controles de calidad y peritajes presupuestados serán a cargo de las empresas que asuman la ejecución de las obras de urbanización, caso de considerarse necesarios, y así se hará constar en los Pliegos de las licitaciones correspondientes.

c) **El Beneficio Empresarial del Agente Urbanizador**

Sucede lo mismo que se ha indicado en el punto anterior. Se ha decidido no repercutir beneficio empresarial alguno en esta actuación, considerando que:

- a) EEE, asume la Gestión Directa en su condición de empresa pública especializada en esta tarea, asumiendo un papel que le ha atribuido la Generalitat Valenciana mediante resolución de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de 14 de febrero de 2020, por la que se le designó como promotora del Programa de Actuación Integrada ("PAI") del Plan Especial de Parc Sagunt II y, específicamente se le encomendó (i) apoyar y promover el PAI, a través de la gestión directa del Plan Especial para Parc Sagunt II; (ii) desarrollar los instrumentos urbanísticos aprobados al efecto, así como el resto de instrumentos de gestión urbanística que sean necesarios para la ordenación y el desarrollo urbanístico de esta zona, de acuerdo con las condiciones establecidas en las disposiciones urbanísticas aprobadas a tal efecto por la Generalitat Valenciana; y
- b) Dado que se trata de una actuación de extraordinario interés no sólo por estar incluido en el PERTE VEC y por su calificación como Proyecto Territorial Estratégico por el Consell de la Generalitat Valenciana, sino porque su ejecución y funcionamiento contribuirá significativamente a la mejora de la eficiencia industrial, el desarrollo económico y la cohesión social en la Comunitat Valenciana y en particular el fomento del empleo y la atracción de actividades de alto valor agregado lo que reforzará la competitividad de la Comunitat Valenciana.
- c) En todo caso el beneficio a obtener por el Agente Urbanizador estará incluido en el precio de enajenación de las parcelas resultantes de la actuación, conforme a lo que se especifique en el Plan de Negocios de la misma, en el que como se ha señalado se tendrán que tomar en consideraciones aspectos de carácter comercial (política de

precios, promoción de la actuación para proyectos tractores que incentiven la adquisición de suelo finalista en fases posteriores, etc...), todo lo cual excede de la perspectiva urbanística de este documento.

d) **Total cargas fijas de la urbanización.**

Así pues, el total de cargas fijas de urbanización sería:

a) Obras de urbanización	261.207.685,05 €
b) Redacción de proyectos y dirección de obra	13.640.090,00 €
c) Gastos de Gestión del Agente Urbanizador	N/A
d) Beneficio del Agente Urbanizador	N/A.
TOTAL	274.847.775,05 €

2. **Cargas de urbanización variables**

En relación con las cargas variables se ha de precisar que en el presente programa no se van a considerar como tales, lo que no significa que no se hayan devengado algunos de los conceptos que señala el art. 150.2 TRLOTUP.

En efecto, tiene que tenerse en consideración en este sentido que esta actuación que se propone ejecutar tiene como precedente la tramitación por Tasación Conjunta de toda la expropiación del ámbito en ejecución del Plan Especial para la Delimitación de Terrenos para la constitución de Patrimonio Público de Suelo Sagunto II, aprobado definitivamente por Resolución de 5 de junio de 2002, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, DOGV de 13 de junio de 2002.

En efecto, en el DOGV de 11.03.2022 se publicó el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia adoptado en la sesión de 23 de febrero de 2022, relativo a la aprobación definitiva del Proyecto de expropiación por tasación conjunta para la obtención de los terrenos del ámbito Parc Sagunt II, en el término municipal de Sagunto, y de declaración del efecto de legitimar la ocupación de los bienes o derechos afectados, previo pago o depósito del importe íntegro de la valoración establecida.

Dentro del justiprecio fijado en su día quedaron incluidos dos de los conceptos integrantes de las cargas variables de la urbanización, en concreto:

- a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales; y
- b) Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

Luego en un sentido técnico-urbanístico preciso estos importes ya no serían cargas variables porque en este caso no se tendrían que indemnizar terceros ya que pertenecerían al propio Agente Urbanizador y en todo caso éste, como Beneficiario de la expropiación forzosa ya ha atendido a los mismos anticipadamente en el justiprecio satisfecho, y por lo tanto se han de entender incorporados (en la parte que corresponda) al precio de venta del producto inmobiliario considerado a los efectos de esta Memoria.

Por la razón expuesta no existen en este caso gastos de realojo y retorno de ocupantes ni procede tener en consideración importe alguno en concepto de canon de urbanización a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 del TRLOTUP.

Así pues, podemos concluir que no aplicaría importe alguno en concepto de cargas variables de esta actuación.

No obstante como señala el art. 150.3 TRLOTUP en el caso de que se produjeran a posteriori, con ocasión de la ejecución de las obras de urbanización, como estos importes no afectan al principio de precio cierto del Programa de Actuación Integrada, podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados (propietarios de parcelas urbanizadas) sin anticipo y mediación del agente urbanizador, sin perjuicio de que EEE asuma la responsabilidad frente a las Administraciones actuantes de que estos importes se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan.

3. Inventario demoliciones

A los efectos de dar soporte y modo justificativo del importe considerado en apartados anteriores como coste vinculado a las demoliciones y eliminación de plantaciones se incorpora como Anexo V de la presente Memoria el Inventario de demoliciones.

10.2 Retribución del urbanizador

El artículo 149.4 del TRLOTUP dispone que *“en la gestión directa, la administración actuante determinará en la aprobación del programa de actuación si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos”*.

En el presente caso, debe constatar que, tal como se ha indicado anteriormente, la mercantil EEE ostenta la titularidad del 100% del suelo lucrativo incluido en el ámbito del PAI adquirido mediante el correspondiente Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta.

Siendo ello así, no constan en el ámbito del PAI terceros propietarios de suelo lucrativo ni derechos afectados que justifiquen la fijación del método de retribución al urbanizador.

10.3 Aprovechamiento correspondiente a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento.

De conformidad con el artículo 82 del TRLOTUP en sectores de suelo urbanizable el aprovechamiento resultante que le corresponde a la administración en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento será el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan.

No obstante, en el presente caso, y puesto que es un programa de actuación integrada por la modalidad de gestión directa a través de la mercantil EEE, titular, a su vez, del suelo integrado en el ámbito del mismo, el cual ya tiene desde su obtención por expropiación la condición jurídica de Patrimonio Público de Suelo, no procede la cesión contemplada en el artículo 82 del TRLOTUP. De hecho, como se señala, la totalidad del suelo integrante de la actuación constituirá patrimonio público del suelo al amparo del Plan Especial de Delimitación mencionado en epígrafes, finalidad a la que, por mor del artículo 99.1.a) del TRLOTUP, deben destinarse la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria a la Administración.

En relación con esta cuestión se ha de significar, tal y como ya se ha señalado anteriormente que no es posible contemplar aquí la cesión del 10 % del aprovechamiento del sector a favor del Ayuntamiento.

Nos consta que el Ayuntamiento ha mostrado su disconformidad con este criterio aduciendo que carece de fundamentación jurídica ya que el art. 82 TRLOTUP menciona la palabra “Ayuntamiento” como destinatario ex lege de esa cesión.

Dicho con todo respeto consideramos que el Ayuntamiento sostiene una interpretación estrictamente literal del precepto en la

que se omiten aspectos sumamente importantes como los siguientes:

- a) La finalidad de esa cesión del 10 por ciento, que no es otra que la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico, plusvalías que por definición no existen cuando el promotor de la actuación es una Administración pública, porque de lo contrario ello implicaría asumir que la Administración pública no interviene en defensa de un interés general. De este modo y siendo indiscutible que el planeamiento puede generar a un particular una plusvalía por la que tiene que contribuir a favor de la comunidad en su mas amplio sentido, ello mismo no se puede aplicar a una actuación de promoción pública, amparada en un planeamiento urbanístico que delimitó esta área como patrimonio público del suelo.
- b) En efecto resulta clave que el hecho de que los terrenos cuya programación se plantea hayan sido adquiridos por expropiación y en la actualidad pertenezcan todos ellos a ún único propietario : EEE. Y que además ésta los ha adquirido por expropiación, en atención a la condición de beneficiaria de la expropiación forzosa que le atribuyó la Ley.
- c) En consecuencia, los terrenos que nos ocupan tienen hoy la condición de Patrimonio Público del Suelo (art. 51 RD Legislativo 7/2015 de 31 de octubre y art. 104 y ss. TRLOTUP) y en su virtud, su desarrollo urbanístico y su programación no generan una plusvalía por la que haya que contribuirse mediante la cesión a favor del Ayuntamiento del 10 %.
- d) Dicho con otras palabras estamos ante una actuación por gestión directa de la propia Administración pública, en este caso amparada en las competencias sectoriales específicas en materia de logística y movilidad y por lo tanto la relación que existe entre la Administración actuante (en este caso la Generalitat Valenciana y la Administración General del Estado a través de EEE) y el Ayuntamiento, nada tiene que ver con la relación que existiría si se tratara de una actuación desarrollada por un Agente Urbanizador privado. Esta relación entre el Ayuntamiento y EEE en este caso se rige por el principio de competencia, que en el caso concreto que nos ocupa desplaza al Ayuntamiento y atribuye la condición de administración actuante a la Generalitat Valenciana que desarrolla esta actuación a través de una empresa integrada en su sector público instrumental.

En consecuencia y bajo este esquema, no existe equidistribución de beneficios y cargas entendida en el sentido normal de la expresión al tratarse de un ámbito de PROPIETARIO ÚNICO, en este caso la Administración pública a través de una sociedad mercantil pública cuyo capital social pertenece íntegramente a la Administración General del Estado y a la

Generalitat Valenciana, la cual tiene por ley reconocida la condición de beneficiaria de la Expropiación Forzosa y por lo tanto ha podido adquirir y patrimonializar este ámbito inicialmente declarado por el Plan Especial aprobado definitivamente en fecha 5 de junio de 2002, como ámbito específico para la constitución del Patrimonio Público de Suelo, Sagunto II.

En el citado Plan Especial, cabe recordar que se delimitó un área de suelo para la constitución de Patrimonio Público de Suelo, de acuerdo con las determinaciones previstas por la entonces vigente Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana (LRAU) y por el entonces vigente Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPLAN) Decreto 201/1988, de 15 de diciembre (ahora artículo 106 del Real 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), con la finalidad de disponer de suelos adecuados para actuaciones de iniciativa pública, a fin de regular el mercado de terrenos.

10.4 Estimación de plazos para la ejecución del Programa de Actuación Integrada.

El procedimiento para la aprobación del Programa de Actuación Integrada mediante gestión directa está establecido en el artículo 123 del TRLOTUP, en los siguientes términos:

“Los programas de actuación integrada en régimen de gestión directa se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a al presente texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53”.

En virtud de lo establecido en este precepto y teniendo en cuenta los plazos previstos en la oferta que resultó adjudicataria del contrato administrativo de servicios para la redacción del PAI y Proyecto de Urbanización del ámbito del Plan Especial Área Logística de Sagunt, tras la elaboración de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico – Económica, la ejecución del presente PAI se desarrollará en las fases y plazos que se indican en el apartado 5.5 Calendario.

No obstante, para mayor claridad se acompaña un Cronograma ajustado a la programación de desarrollo del Proyecto de Urbanización como Anexo 5

10.5 NORMAS DE ACTUACIÓN.

Se adjuntan como Documento anexo a esta Memoria.

Sin perjuicio del contenido del documento Anexo (Normas de Actuación) se señala con carácter general que,

10.5.1 Procedimiento de aprobación del Programa de Actuación Integrada

Dado que el presente PAI cuenta ya con la ordenación pormenorizada aprobada mediante el Plan Especial del Área Logística de Sagunt y éste ha sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, habiéndose emitido la correspondiente Declaración Ambiental y Territorial Estratégica por la Comisión de Evaluación Ambiental de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica en fecha 17 de febrero de 2022, debe estarse al procedimiento previsto en el artículo 61 del TRLOTUP:

“a) Información pública durante un período mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de esta ley. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.

Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

Si como consecuencia de los informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese período se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que

determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico”.

Por tanto, en esta fase se desarrollarán las siguientes actuaciones:

- a) Sometimiento a información pública en el DOGV de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico – Económica por 45 días hábiles.
- b) Consulta a los organismos afectados, incluido el Ayuntamiento de Sagunto, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas, dentro del mismo plazo que el sometimiento a información pública.
- c) En caso de cambio sustanciales, nuevo sometimiento a información pública por 20 días en el DOGV.
- d) Aprobación del Programa y publicación en el BOP.

10.5.2 Disponibilidad de recursos presupuestarios para financiar la actuación.

Para tramitar un Programa de Actuación Integrada por gestión directa el TRLOTUP establece que en su art. 158 que, en este caso, la empresa de capital íntegramente público que pretende asumir la gestión del programa, debe comprometer crédito con cargo a su presupuesto por un importe equivalente al 5 % del coste total de las cargas del programa. Y especifica que en el supuesto de sociedades urbanísticas o entes sometidos a derecho privado, como es el caso de EEE “... podrán

garantizar la actuación mediante el compromiso de dicha cantidad establecida en sus propias previsiones de ingresos o gastos o documento similar, en los presupuestos de sus Administraciones titulares o mediante el otorgamiento de las garantías exigidas a un Agente Urbanizador privado”.

A los efectos de acreditar este requisito se acompaña como Anexo VI de la presente Memoria certificado del Acuerdo del Consejo de Administración de EEE de fecha 2 de diciembre de 2022 en virtud del cual se aprueba la presentación de este Programa para su oportuna tramitación ante los órganos competentes de la Generalitat Valenciana, respaldando de este modo los compromisos que se incorporan en el mismo.

10.5.3 Licitación de las obras de urbanización y selección del empresario constructor.

De conformidad con lo establecido en el art. 164 TRLOTUP que la contratación de empresa constructora por la Administración en los supuestos de gestión directa se ajustará a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

A estos efectos la sociedad EEE, en su condición de Poder Adjudicador conforme a lo previsto en el art. 3.3 de la Ley de Contratos del Sector público, aplicará lo previsto en esta Ley conforme a lo previsto en los arts. 316 y ss., es decir, en cuanto a la preparación y adjudicación de los contratos regirán los arts. 115 a 187 de la Ley de Contratos del Sector Público, así como las especialidades que procedan.

De acuerdo con lo establecido en estos preceptos, EEE estructura la licitación de las obras de urbanización mediante la elaboración de un Pliego de conformidad con lo establecido en la Ley de Contratos de Sector Público. Se definirá el objeto de las obras, aplicando el principio general de división por Lotes de las mismas para favorecer el acceso a la contratación pública de las PYMES. De no ser posible esa subdivisión en lotes se justificará debidamente en el procedimiento de licitación.

Revestirán carácter contractual (1) el pliego de cláusulas administrativas particulares; y (2) el pliego de prescripciones técnicas particulares que, a todos los efectos, será el Proyecto de Urbanización que se apruebe.

En cuanto a la codificación del objeto del contrato se aplicará el Reglamento (CE) n.º 2195/2002, del Parlamento Europeo y del Consejo de 5 de noviembre de 2002, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), modificado por el Reglamento 213/2008, o normativa comunitaria que le sustituya, serán los indicados en el Apartado A del Anexo I de este pliego, correspondiendo a este contrato, sin perjuicio de una ulterior precisión mayor cuando se licite la obra

los siguientes:

- Trabajos de preparación del Terreno: 45100000-8
- Obras viales: 45233140-2.
- Trabajos de paisajismo en zonas verdes: 45112710-5.
- Trabajos de construcción de tuberías, líneas de comunicación y líneas de conducción eléctrica: 45231000-5.
- Trabajos generales de construcción de inmuebles y obra de ingeniería civil: 45200000-9.
- Trabajos de instalación de sistemas de alumbrado y señalización: 45316000-5.

El órgano de contratación será el Consejo de Administración de EEE.

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la LCSP, el órgano de contratación ostentará la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, suspender la ejecución del mismo, acordar su resolución y determinar los efectos de esta. Los acuerdos que a este respecto dicte pondrán ser susceptibles de recurso ante la Jurisdicción Civil.

La contratación a realizar se califica como contrato de obras, de conformidad con lo establecido en los artículos 13, 20, 25 letra a) y 231 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), quedando sometido a dicha ley, al Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, así como al Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001 (en adelante Reglamento General de la LCAP), en lo que se refiere a la preparación y adjudicación de este Contrato, puesto que EEE es una sociedad mercantil pública que tiene la condición de poder adjudicador no Administración Pública (PANAP) y por ello el Contrato será un Contrato Privado de acuerdo con lo establecido en el artículo 26.1 b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP) siendo su régimen jurídico el recogido en el artículo 26.3 de la citada Ley (arts. 316 y ss. Ley 9/2017).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 316 y ss., de la Ley 9/2017 el cumplimiento, efectos y extinción se regirá por lo indicado en estos preceptos y por el Derecho Privado.

10.5.4 Ejecución de las obras de urbanización

Una vez culminadas las anteriores actuaciones, deberán ejecutarse las obras de urbanización con estricta sujeción a las condiciones establecidas en el presente PAI aprobado.

El plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización es de TREINTA Y SEIS (36) meses.

Durante el desarrollo de las obras la Generalitat Valenciana a través de la Dirección General de Urbanismo podrá realizar un seguimiento periódico del grado de evolución de las mismas mediante visitas cuya periodicidad inicialmente queda establecida de forma mensual. Los pliegos de licitación de las obras de urbanización incorporarán esa previsión e impondrán al adjudicatario de las obras la obligación de facilitar esas visitas de supervisión, facilitando los medios necesarios para su adecuado desarrollo, tanto a nivel material (vehículos, EPIS etc...) como personal (asistencia de personal cualificado del empresario constructor y de la Dirección Facultativa que pueda informar sobre el grado de avance de las obras).

Las actuaciones de gestión directa finalizarán con la recepción formal de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Sagunto.

10.6 PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Se incorpora como Anexo VII de la presente Memoria.

ANEXOS

Se incorporan como Anexos a esta Memoria:

- Resolución Conseller Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de 14 de febrero de 2020. Designa a Espacios Económicos Empresariales como promotor de este Programa.
- Estudio Viabilidad Económica Coliers mayo 2022.
- Actualización informe Coliers, diciembre 2022
- INFORME VALORACIÓN SUELO MT Arquitectos diciembre 2021
- Normas de Actuación.
- Cronograma
- Plan de Obras

Fdo. Jose Vicente Belenguer Mula

J&A GARRIGUES S.L.P.

Abogado Col. ICAV nº 4653

**NORMAS DE ACTUACIÓN
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA “PARC SAGUNT II”
(artículo 117.4 TRLOTUP)**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 117.4 en relación el 132.3 TRLOTUP se aprueban las presentes Normas de Actuación del Programa de Actuación Integrada “Parc Sagunt II” conforme a las cuales se registrarán las obligaciones y derechos entre el agente Urbanizador y la administración actuante, así como las de aquél con los propietarios de parcelas de resultado y, también, con el ayuntamiento de Sagunt.

1. El Programa objeto de las presentes Normas se desarrolla mediante gestión directa de la Generalitat a través de la mercantil de capital íntegramente público EEE SL.

2. A EEE SL le corresponde el desempeño de las funciones que el artículo 118 TRLOTUP atribuye al agente Urbanizador, particularmente las de contratar la ejecución de las obras de urbanización.

3. EEE SL impulsará el cumplimiento de los efectos jurídico-reales y económicos de la reparcelación en el marco de lo prevenido en el artículo 99 TRLOTUP, incluida la inscripción en el registro de la propiedad de las parcelas de resultado de aquella. El suelo destinado a dominio público (viario, zonas verdes y equipamientos o dotaciones) se adjudicará a la Generalitat para integración en su patrimonio.

4. Corresponderá a EEE SL el mantenimiento y vigilancia de la obra de urbanización hasta la recepción de las mismas por la Generalitat, sin perjuicio de que dicha labor se le pueda atribuir al empresario constructor en los pliegos de condiciones por lo que se registró su contratación.

5. El Urbanizador no percibirá beneficio alguno por su gestión ni será retribuido por el resto de cargas de urbanización considerando su titularidad del suelo incluido en la actuación. Las parcelas de resultado se inscribirán en el registro de la propiedad libres de cargas y gravámenes, incluidas las de terceros con lo que se hubiese conveniado el desarrollo de la urbanización.

6. El plazo máximo para el desarrollo de la programación y ejecución de las obras será de 36 meses a contar de la entrada en vigor de la programación en la forma prevista en el artículo 133.3 TRLOTUP. El Urbanizador deberá presentar, en el plazo de 10 días desde la aprobación de estas Normas de Actuación, un cronograma que refleje la forma, modo y concreción en el tiempo para el cumplimiento de los condiciones establecidos en el Informe de Impacto Ambiental, así como las previsiones temporales para la inscripción en el registro de la propiedad, la selección del empresario constructor y la contratación de las obras, su inicio, fases de ejecución y, en su caso, recepciones parciales previstas.

7. La contratación del empresario constructor se efectuará con sujeción a lo dispuesto en los artículos 163 y 164 TRLOTUP. El Urbanizador remitirá a la Administración actuante copia de los pliegos de licitación y justificará lo previsto en el artículo 163.2.c) TRLOTUP. Informará puntualmente a la administración de las vicisitudes del procedimiento de contratación, de la adjudicación y también del desarrollo y ejecución de las obras, en el marco de la Comisión de Seguimiento que a dicho fin se constituirá entre Urbanizador y Técnicos de la Subdirección General de Urbanismo.

8. Conforme a lo dispuesto en el artículo 237 TRLCSP, la ejecución del contrato de obras comenzará con el acta de comprobación del replanteo.

En ese mismo momento, se definirán de forma georreferenciada que incluirá la “tira de cuerdas” o fijación de las alineaciones y rasantes aprobadas en el Plan Especial del Área Logística de Sagunto. A tal efecto el Agente Urbanizador convocará al legal representante del ayuntamiento de Sagunto, que asistirá acompañado de técnico competente en topografía, para que manifiesten su conformidad con las alineaciones y rasantes que determine el topógrafo de la Generalitat o su Agente. Se levantará la correspondiente acta en la que deberá constar dicha conformidad o, en su caso, las manifestaciones que el ayuntamiento y el empresario constructor (que, junto con el Urbanizador, también concurrirán a la comprobación) tuviesen por conveniente efectuar. Del acta se librarán las certificaciones correspondientes que constituirán documento indubitado de fijación de alineaciones oficiales a los efectos de los procedimientos para otorgamiento de licencias de edificación que puedan tramitarse ante la Generalitat o ante el ayuntamiento de Sagunto.

9.- Con la recepción por parte de la Generalitat Valenciana de las obras de urbanización las parcelas integradas en el Área Logística de Sagunto adquirirán la condición de solar, conforme a lo dispuesto en el art. 186 del TRLOTUP.

La recepción, parcial o total, de las obras de urbanización se efectuará por la Generalitat, levantándose la correspondiente acta de la que se dará traslado al ayuntamiento de Sagunto a los efectos oportunos; constituyendo documento acreditativo de la condición de solar a los efectos de los procedimientos de otorgamiento de licencias de cualquier tipo que se tramiten ante la Generalitat o el Ayuntamiento.

Antes de la recepción definitiva de las obras, el Urbanizador deberá haber presentado a la Administración actuante una propuesta de creación de entidad de gestión para la conservación y mantenimiento de las mismas en el marco de lo previsto en la Ley 14/2018, de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunidad Valenciana. A dicho efecto, en todas las transmisiones de parcela de resultado, deberá hacerse constar que la integración del adquirente en la entidad de gestión y modernización es obligatoria desde su constitución, debiendo todas ellas contribuir a los gastos de la entidad conforme a sus respectivos coeficientes de participación y en los términos que resulten de la constitución de la Entidad de gestión.

10. Para los supuestos en que solicite licencia para la edificación simultánea a la urbanización, el Urbanizador emitirá informe a la Generalitat -o al ayuntamiento, según proceda- respecto de la garantía de simultaneidad prevista en el artículo 187 TRLOTUP. Dicho informe incluirá pronunciamiento sobre la compatibilidad de ejecución simultánea de las obras de urbanización y las de edificación.

Los titulares de las parcelas podrán solicitar licencia urbanística en simultaneidad con la ejecución de las obras de urbanización. Para tal caso se aplicarán las siguientes reglas:

El Urbanizador emitirá informe a la Administración actuante respecto de la garantía de simultaneidad prevista en el artículo 187 TRLOTUP. Del mismo modo, emitirá informe sobre la compatibilidad de ejecución simultánea de las obras de urbanización y las de edificación.

Para obtener la licencia el solicitante deberá proceder:

- a) El afianzamiento ante el Agente Urbanizador del importe íntegro del coste de las obras de urbanización pendientes a cargo de la parcela en la que se solicite la licencia urbanística.
- b) El compromiso de no utilizar la edificación hasta que la conclusión de las obras de urbanización determine el carácter al solar de la parcela en concreto, compromiso que deberá hacerse constar registralmente en las Escrituras de obra nueva que se otorguen y en las inscripciones que se practiquen, siendo ello condición de eficacia de la licencia que se otorgue.

11.- Entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Sagunto se arbitrarán los mecanismos de coordinación y cooperación que resulten necesarios a fin de que el Ayuntamiento tenga la suficiente información y documentación que le permita constatar la existencia de todos los servicios urbanísticos que conforme a lo dispuesto en el art. 186.2 TRLOTUP convierten a las parcelas de la actuación en solares y pueda de este modo otorgar las correspondientes licencias urbanísticas.

Los mecanismos de coordinación y cooperación que se han mencionado en el párrafo anterior se establecerán sin perjuicio de que, como prevé este Programa, las infraestructuras de servicio público de gestión necesariamente municipal (red de suministro domiciliario de agua potable y alcantarillado) le serán cedidas gratuitamente al Ayuntamiento para que preste el servicio, bien directamente, bien a través de concesionario.