



## ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA Abril 2023

## Índice

1. ANTECEDENTES-LEGISLACIÓN.....	3
2. CONTENIDO Y OBJETO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	4
3. ANÁLISIS.....	4
3.1. Premisas de partida.....	4
3.2. Determinación del valor en venta del producto inmobiliario del ámbito a desarrollar.	6
3.3. Estimación de las cargas de urbanización ; <b>Error! Marcador no definido.</b>	
3.3.1. Cargas fijas de urbanización.....	8
3.3.2. Cargas VARIABLES de urbanización. ....	12
4. CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	13

## 1. ANTECEDENTES-LEGISLACIÓN

De conformidad con estas previsiones legales que se citan a continuación se redacta la presente Memoria de Viabilidad Económica en la que se realizará un análisis coste-beneficio de la actuación urbanística que se pretende llevar a cabo a fin de justificar la razonabilidad de su desarrollo y ejecución.

En concreto las previsiones normativas directamente aplicables son:

- **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

El Real Decreto Legislativo 7/2015 en el artículo 22 apartado 5 establece, con carácter básico que:

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

*a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

*b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

*c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que*

*la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

*d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

*e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas”*

- **DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).**

El TRLOTUP en su artículo 117 regula la documentación que debe contener un todo Programa de Actuación Integrada, y en concreto en su apartado 4.d) establece que la Proposición Jurídico-Económica contendrá (1) una Memoria y (2) unas normas de actuación, cuando como es el caso que nos ocupa la gestión a realizar vaya a ser Gestión Directa.

El objetivo de esa Proposición Jurídico-Económica es regular las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá, entre otros documentos,

*“...d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”.*

No se puede pasar por alto en esta Memoria de Viabilidad Económica los compromisos adquiridos por el Gobierno Valenciano para 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 esta Memoria 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, como **PROYECTO TERRITORIAL ESTRATÉGICO**, precisamente en la zona cuya ejecución urbanística se pretende con este Programa<sup>1</sup>.

## 2. CONTENIDO Y OBJETO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

El ANEXO XIII del TRLOTUP “*Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario*” establece el contenido que debe tener la Memoria de Viabilidad económica, señalando a tal efecto que contendrá:

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

Con esta finalidad se desarrolla esta Memoria de Viabilidad Económica que se fundamenta en el Estudio de Viabilidad Económica que incorpora el Plan Especial del Area Logística de Sagunto que ha sido aprobado definitivamente el día 2 de diciembre de 2022, por tratarse este planeamiento el que fija la ordenación pormenorizada que pretende ejecutar este Programa de Actuación Integrada, puesto sus consideraciones y razonamientos con los matices que se incorporan a este documento se consideran todos ellos plenamente válidos y aplicables a la ejecución de la ordenación establecida en el mismo por Gestión Directa.

## 3. ANÁLISIS.

### 3.1. Premisas de partida.

El ámbito del Plan Especial se encuentra en una localización estratégica, en un enclave muy consolidado a nivel logístico e industrial, en pleno Corredor del Mediterráneo y con infraestructuras de Puerto y Aeropuerto, inmediatas o muy próximas en una isócrona de 45 minutos. Por otro lado, está prevista la ubicación en el Sector del Área Logística de Sagunt de una Estación Intermodal, lo que incrementa su potencialidad en cuanto a la logística y utilización de todos los tipos de transporte.

La gestión urbanística se plantea en plazos notablemente inferiores a los habituales, dados los antecedentes señalados en esta Memoria, en particular el extraordinario interés público que se ha apreciado en la ubicación en este ámbito de la Gigafactoría promovida por el Grupo Volkswagen.

<sup>1</sup> DOGV de 10.11.2022, anuncio de apertura del trámite de consulta pública de la iniciativa industrial presentada por la mercantil Power Holdco S.A. en el término municipal de Sagunt, a efectos de su Declaración como proyecto territorial estratégico.

En concreto la ejecución de la actuación, si se formalizan definitivamente todos los compromisos y declaraciones de interés público y/o estratégico que se están tramitando, se plantea en un horizonte temporal de dos años, desde la aprobación del Programa de Actuación Integrada, dado que las previsiones iniciales con las que se plantea la implantación de la Gigafactoría han situado en el año 2025 el inicio de las operaciones de su instalación principal, sin perjuicio de que durante ese periodo y a lo largo del resto de años (en un horizonte temporal máximo de 10 anualidades) se vayan implantando las diferentes empresas auxiliares (parque de proveedores) y complementarias de aquella instalación principal con la construcción de sus edificios.

El Plan Especial del Área Logística de Sagunto no establece coeficientes de ponderación, por lo que el aprovechamiento tipo del sector coincide con el índice de edificabilidad del Área de Reparto.

El índice de edificabilidad bruto es de 0,638 m2t/m2s aplicado sobre la superficie computable del Sector, que asciende a 5.440.940,80 m2s, lo que nos da una edificabilidad total máxima para el sector de 3.471.320,23 m2t.

El Sector incluye distintas parcelas con aprovechamiento lucrativo tales como las parcelas INX de uso industrial y logístico, las parcelas TR3 de uso logístico y terciario, y la parcela TI de usos ferroviario y parcelas de uso dotacional tales como los clusters de aparcamiento (SCAX), los equipamientos de infraestructuras y servicios (SQIX) o equipamientos de tipo múltiple (SQM-X) a los que hay que añadir las zonas verdes (SVJX) y la red viaria.

Las superficies de suelo del sector y edificabilidades de cada parcela desglosadas por usos se incluyen en el cuadro siguiente.

USO	ZONAS DE ORDENACIÓN		Superficie	Edificabilidad
			m2s	m2t
Logístico e industrial	IN1		1.000.202,18	1.090.220,38
	IN2		170.368,01	185.701,13
	IN3		1.293.848,86	1.410.295,26
	IN4		203.482,13	221.795,52
	<b>Total industrial</b>		<b>2.667.901,18</b>	<b>2.908.012,29</b>
Logístico y terciario	TR1		21.446,92	39.676,80
	TR2		11.079,04	20.496,22
	TR3		58.117,55	107.517,47
	TR5		42.748,74	79.085,17
	<b>Total terciario</b>		<b>133.392,25</b>	<b>246.775,66</b>
Aparcamiento	SCA1	Red secundaria	28.590,92	
	SCA2	Red secundaria	32.796,35	
	SCA3	Red secundaria	40.604,08	
	SCA4	Red secundaria	5.796,44	
	SCA5	Red secundaria	11.238,16	
	SCA6	Red secundaria	4.847,20	
	SCA7	Red secundaria	27.089,58	
	SCA8	Red secundaria	10.811,91	
	SCA9	Red secundaria	6.000,00	
	<b>Total aparcamiento</b>		<b>167.774,62</b>	
Infraestructuras y servicios	SQI1	Red secundaria	34.200,00	
	SQI2	Red secundaria	164.519,33	
	SQI3	Red secundaria	41.142,26	
	SQI4	Red secundaria	43.204,73	
	SQI5	Red secundaria	46.200,00	
Equipamiento múltiple	SQM-1	Red secundaria	8.500,00	
	SQM-2	Red secundaria	6.000,00	
	<b>Total infr/servic+múltiple</b>		<b>343.766,32</b>	
Ferroviario	TI		688.104,87	
	<b>Total ferroviario</b>		<b>688.104,87</b>	<b>316.528,24</b>
Zona verde	SVJ1	Red secundaria	402.629,92	
Espacio libre	SVJ2	Red secundaria	211.264,80	
	SVJ3	Red secundaria	265.874,77	
	SVJ4	Red secundaria	77.912,79	
	SVJ5	Red secundaria	14.689,18	
	<b>Total zona verde</b>		<b>972.351,46</b>	
Red viaria		Red primaria PCV-2-PCV-3	131.658,93	
		Red secundaria	335.991,17	
<b>Total red viaria</b>		<b>467.650,10</b>		
<b>TOTAL SECTOR ZND-IN ÁREA LOGÍSTICA DE SAGUNT</b>			<b>5.440.940,80</b>	<b>3.471.316,19</b>

### 3.2. Determinación del valor en venta del producto inmobiliario del ámbito a desarrollar.

Tratándose de un Programa de Actuación Integrada a desarrollar por Gestión Directa, tomaremos como producto inmobiliario base o referencia las parcelas urbanizadas previstas en la ordenación establecida en el Plan Especial, todas ellas caracterizadas por su uso logístico e industrial. Este punto de partida es el que se considera más coherente con el hecho de que el Agente Urbanizador de la Actuación (Espais Econòmics Empresarials, S.L.), sea una sociedad mercantil cuyo capital social pertenece íntegramente a la Generalitat Valenciana y al Estado a través de su sociedad mercantil SEPIDES, y con el hecho de que la intervención del Agente Urbanizador en este caso se centra, exclusivamente, en la fase de urbanización de los suelos que componen el ámbito objeto de desarrollo.

Determinado el producto inmobiliario característico partiremos del Análisis de Mercado realizado MT-Arquitectura y Urbanismo en Diciembre de 2021.

En este informe de valoración de mercado se destacan aspectos relevantes a los efectos que nos ocupan, como son:

- Que las dimensiones de las parcelas previstas en el Plan Especial no tienen equivalente en el mercado. No existen en el mercado inmobiliario, público o privado, parcelas de las características similares.
- Que, por ello, es imposible homogeneizar valores de mercado sobre suelo industrial público y privado, o entre suelo público, incluso entre productos inmobiliarios tan distintos (parcelas de 1000 m<sup>2</sup>s frente a parcelas de un millón de metros cuadrados).
- Que, en consecuencia, no hay otra posibilidad que establecer los costes de producción de este suelo como criterio para establecer la valoración de mercado de este.

Según los datos que ofrece el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta, el coste de adquisición del suelo de todo el ámbito a cargo de EEE asciende a la suma de (i) la estimación realizada por EEE de valor total final de expropiación (72.325.274,41 €) y (ii) los costes de adquisición amistosa (25.847.874,16 €) de los terrenos que, incluidos dentro del ámbito fueron adquiridos con anterioridad a la tramitación del Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta.

La suma total de ambas cifras asciende a (72.325.274,41 + 25.847.874,16) **98.173.148,57 €**.

A dicho valor habría que añadir el importe estimado de las cargas de urbanización

repercutibles sobre el suelo por tener como finalidad la conversión de este en parcelas de uso lucrativo industrial.

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 €
<b>TOTAL</b>	<b>271.493.603,71 €</b>	<b>323.077.388,41 €</b>	<b>390.923.639,98 €</b>

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
Acortada ETAP Sagunto (CHU)	891.134,30
Subestación eléctrica	4.343.500,00
Estación de transferencia de residuos	1.470.432,77
EL SUELO	2.278.074,74
Medidas ambientales y paisajísticas	804.705,05
Gestión de residuos	170.164,36
Seguridad y salud	522.328,71
<b>Total</b>	<b>61.869.703,36</b>

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 €
- Gastos de gestión adicionales: .....3.647.344,00 €
- Partida adicional para posibles imprevistos..... 1.200.000,00 €

**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,

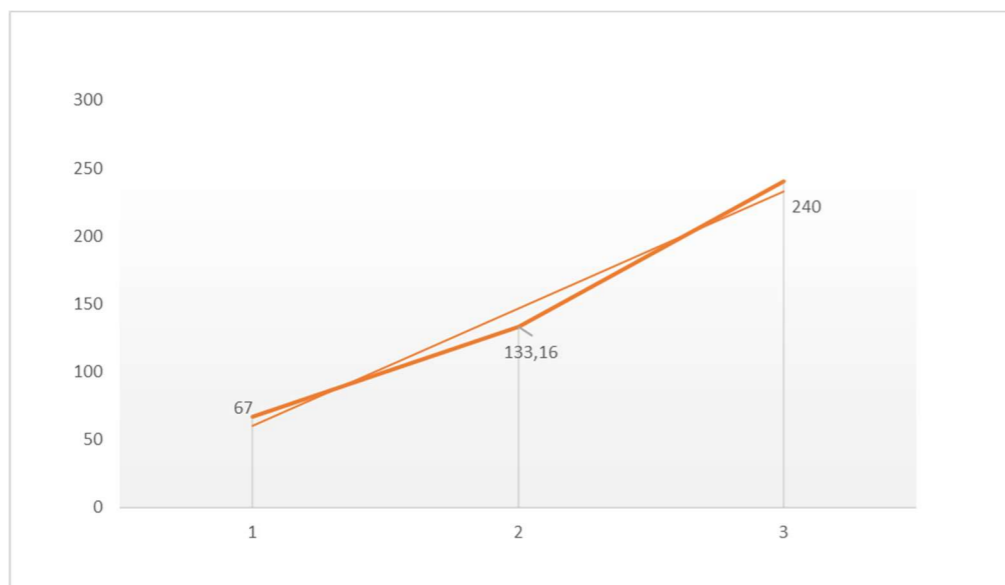
$$261.207.685,05 + 13.640.090,00 = 274.847.775,05 €$$

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  $98.173.148,57 + 274.847.775,05 = 373.020.923,62 €$ .

Teniendo en consideración que el suelo con aprovechamiento lucrativo (parcelas enajenables, sin considerar las parcelas con aprovechamiento lucrativo de carácter público - aparcamientos, equipamientos y uso ferroviario) conforme al Plan Especial alcanza la superficie de 2.667.901,18 m<sup>2</sup>s (uso logístico e industrial) y a 133.392,25 m<sup>2</sup>s (uso logístico y terciario), es decir a 2.801.293,43 m<sup>2</sup>suelo, la repercusión del total de las cargas urbanísticas (274.847.775,05 €) por m<sup>2</sup>s representaría **98,11 €/m<sup>2</sup> suelo**.

Contemplándose en el Plan Especial una edificabilidad total máxima para el sector de **3.471.320,23 m<sup>2</sup>t** el resultado que se obtiene, como valor medio de venta del producto inmobiliario característico (suelo industrial), considerando el coste de adquisición del suelo (expropiación) + Cargas de Urbanización, es decir, **373.020.923,62 €**. sería **133,16 €/m<sup>2</sup> techo**.

Este valor colocaría el precio de salida del producto inmobiliario a desarrollar en todo el ámbito en la banda baja respecto de los precios que se han obtenido en la enajenación del suelo industrial en Parc Sagunt I, que han oscilado entre los 67 €/m<sup>2</sup>s de la parcela más barata a los 240 €/m<sup>2</sup>s de la más cara.



Teniendo en consideración los factores que señala Coliers en su informe (Localización Estratégica, Enclave muy consolidado a nivel logístico e industrial, en pleno Corredor del Mediterráneo y con infraestructuras de Puerto y Aeropuerto internacional; producto inmobiliario singular, parcelas de Grandes Dimensiones que no existen a lo largo de la costa mediterránea española; efectos de la localización en la zona de un proyecto tractor de enorme envergadura, etc) EEE tiene la posibilidad de establecer una política de precios del producto inmobiliario resultante que permita consolidar ese proyecto tractor en una primera fase con precios incluso bonificados con la exoneración de una parte de las cargas de urbanización atendiendo al carácter de Proyecto Territorial Estratégico tal y como contempla la Disposición Adicional Octava del TRLOTUP (en la redacción dada por el artículo único del D. Ley 8/2022, de 5 de agosto, del Consell) y optimizar el resultado económico de la promoción en fases sucesivas.

De hecho en la Actualización del informe Coliers de diciembre 2022 se señalan unos precios de ultimas transacciones de suelo equivalente al de esta actuación en su mayor parte superiores al valor de producción del suelo finalista obtenido conforme a lo señalado anteriormente y se fija la cifra de 140 €/m<sup>2</sup>suelo como precio de referencia para la segunda transmisión (no considerando la transmisión inicial a favor de la Gigafactoría de Power Holdco), lo que se puede estimar como un valor razonablemente conseguible por el Agente Urbanizador al comercializar el producto finalista obtenido de la ejecución de las obras de urbanización.

Los informes de Coliers, tanto el inicial como la actualización del mismo emitido en el mes

de diciembre de 2022 con ocasión de la elaboración de este Programa de Actuación Integrada, se incorporan como Anexos a la Memoria del Programa de Actuación Integrada.

### 3.3. Determinación de los costes de urbanización:

#### 3.3.1. Cargas fijas de urbanización.

##### 1. Obras de urbanización.

El concepto de cargas de urbanización que se maneja en esta Memoria de Viabilidad Económica es 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.*

Por la remisión que opera el art. 150 al art. 116 del TRLOTUP solo se consideran cargas de urbanización fijas en esta Memoria de Viabilidad Económica, 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.

Se incluyen como cargas fijas de urbanización también,

- 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.

Para facilitar la comprensión de este documento se reproduce gráficamente dicha Ficha de Gestión

**FICHAS DE GESTIÓN**

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	Terciano, 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 0,838 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.		
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> s)	5.440.940,40	IEB (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,638
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> s)	131.658,93	IER (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	-
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> s) (urbanización a cargo del Sector, incluida en la SCS)	131.658,93	IET (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,0453
SUP. INSCRITA DE ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> s)	-	IEI (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,5926
SUP. INSCRITA DE EQUIPAMENTOS (m <sup>2</sup> s)	-	EDIF. RES. TOT (m <sup>2</sup> t)	-
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> s)	-	EDIF. RES. TOT (m <sup>2</sup> t)	-
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> s)	-	EDIF. VIV. VPP (m <sup>2</sup> t)	-
SUP. ADSCRITA DE ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> s)	-	% RESERVA VPP (%)	-
SUP. ADSCRITA DE EQUIPAMENTOS (m <sup>2</sup> s)	-	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	-
SUP. RED PRIMARIA	131.658,93	Nº HAB. ESTIMADOS	-
RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m <sup>2</sup> s)	-	Nº VIVIENDAS/HA	-
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> s)	5.440.940,40		

<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>	
Se ha desarrollado la ordenación pormenorizada en el Plan Especial	
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN</b>	
<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>	Programa de Actuación Integrada
<b>GESTIÓN</b>	DIRECTA
<b>PROGRAMACIÓN</b>	La Unidad de Ejecución es única y coincide con el ámbito del Sector
<b>CONDICIONES DE EJECUCIÓN</b>	
<p><b>1. Conexiones de la Infraestructura Verde del sector con el exterior</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Red de Infraestructuras No Motorizadas/Movilidad Sostenible</li> <li>- Se asigna al agente urbanizador el proyecto, obtención de terrenos, en su caso, y la ejecución de las siguientes estructuras: <ul style="list-style-type: none"> <li>* Pasarela ciclopeatonal sobre la autovía V-23</li> <li>* 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.</li> <li>* Itinerario ciclopeatonal de conexión del Área Logística de Sagunt 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 Sagunt.</li> <li>* Itinerario ciclopeatonal integrado en el ecoducto a ejecutar sobre la CV-309</li> </ul> </li> <li>- Estas actuaciones quedan recogidas en los planos O.01, O.04 y O.06 de este Plan Especial.</li> <li>- Actuaciones en el corredor territorial y biológico: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se asigna al sector el proyecto, la ejecución de las siguientes actuaciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>* Medidas preventivas: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Preservación de edificación en el sector suroeste del Área Logística de Sagunt.</li> <li>- 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.</li> </ul> </li> <li>* Medidas correctoras: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restitución de acequias afectadas por la urbanización del Área Logística de Sagunt.</li> <li>- Pasos de fauna a considerar en las nuevas infraestructuras lineales que se desarrollen, vallado complementario, sistemas de escape y revegetación.</li> <li>- Ecoducto de conexión entre el Área Logística de Sagunt y la ZRP-AG sobre la CV-309</li> </ul> </li> <li>* Medidas compensatorias (en ZRP-AG) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampliación del corredor ecológico (recalificación zona ZRP-AG)</li> <li>- 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.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>2. Suministro de agua</b></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><b>3. Red de saneamiento</b></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><b>4. Energía Eléctrica</b> El suministro se realizará a partir de la nueva subestación de transformación a instalar en SQT-1.</p> <p><b>5. Red pública de comunicaciones electrónicas</b> 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><b>6. Red de gas</b> 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><b>7. Accesos viarios</b> 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><b>8. Gestión de residuos</b> Se incluirá la creación de un centro de transferencia de residuos en la parcela SQT-3, con capacidad suficiente para dar servicio a los residuos producidos en el sector.</p> <p><b>9. Calidad del aire</b> 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><b>10. Proyectos de Urbanización y otros proyectos de desarrollo</b> 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><b>11. Plan de Movilidad</b> 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>
--

En cambio, no se consideran a los efectos de este Informe de Viabilidad Económica todas las actuaciones identificadas como Actuaciones Complementarias según el Proyecto de Urbanización que responden a 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.

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

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

2. Honorarios profesionales y gastos generales.

A los efectos e cuantificar estos importes en concreto 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 €

### 3. 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 Espais Econòmics Empresarials específicamente referidos al desarrollo de esta actuación tienen coste cero, por las siguientes razones:

No procede tomar en consideración los costes de conservación y mantenimiento de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por parte de la Administración pues se considera que la Gestión pública y directa de este ámbito facilitará la recepción inmediata y la puesta en servicio de la urbanización sin dilaciones que impliquen un coste adicional a considerar.

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.

### 4. 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) Espais Econòmics Empresarials, 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.

### 5. 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) Honorarios profesionales y Gastos Generales .....	13.640.090,00 €
c) Gastos de Gestión del Agente Urbanizador .....	N/A
d) Beneficio del Agente Urbanizador .....	N/A.
<b>TOTAL .....</b>	<b>274.847.775,05 €</b>

### 3.3.2. Cargas VARIABLES de urbanización.

En relación a las cargas variables se ha de precisar que en esta Memoria de Viabilidad Económica 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 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 Espais Econòmics Empresarials 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.

#### 4. CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Así pues, llegados a este punto y con todos los parámetros que se han expuesto es posible sentar las siguientes conclusiones sobre la viabilidad económica de la actuación:

**Primera.** Aplicando la fórmula prevista en el art. 22.3 RD 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones,

Siendo la Tasa Libre de Riesgo (TLR), a considerar a los efectos de determinar el beneficio de la promoción la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, considerando además que ese plazo está comprendido en el Escenario 2 del informe Colliers que hemos considerado (ejecución completa del Programa en 5 años) de 0,676 % según la Resolución de 4 de julio de 2022, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (BOE de 5 de julio de 2022, lo que expresada en tanto por uno es igual a 0,00676.

Siendo la Prima de Riesgo (PR) considerada es la establecida en el cuadro del Anexo IV del Reglamento de Valoraciones, que para el caso de edificios industriales es de 14% = 0,14 (expresada en tanto por uno)

Aplicando la siguiente fórmula:

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

En la que,

**VSo** = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.  
**VS** = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.  
**G** = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.  
**TLR** = Tasa Libre de Riesgo, en tanto por uno.

el resultado que se obtiene sería el siguiente:

$$VSo = 373.020.923,62 - (274.847.775,05) * (1 + 0,00676 + 0,14)$$

$$VSo = 96.315.177,61€$$

Luego, siendo un valor positivo el resultado que se obtiene ello significa que el valor del suelo obtenido es mayor que la suma de todos los costes de urbanización pendientes ponderados con los criterios de riesgo que establece la normativa de valoraciones que resulta de aplicación.

**Segunda.** Que dividiendo el total importe de las cargas urbanísticas soportadas por EEE (274.847.775,05) por los metros cuadrados de suelo (2.801.293,43) el resultado que se obtiene es de **98,11 €/m2suelo**.

Y si a las cargas el añadimos el coste de adquisición del suelo por 98.173.148,57 €, lo que hace un total de **359.380.833,62 € entre la total edificabilidad de la actuación** el resultado unitario que se obtiene es el siguiente:

$$373.020.923,62 / 3.471.320,23 \text{ m}^2\text{t} = 107,46 \text{ €/m}^2 \text{ techo.}$$

Y haciendo la misma operación por los metros cuadrados de suelo con aprovechamiento lucrativo ello significa,

$$373.020.923,62 / 2.801.293,43 \text{ m}^2\text{s} = 133,16 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}$$

Estos valores colocarían el precio de salida del producto inmobiliario a desarrollar en todo el ámbito en la banda baja respecto de los precios que se han obtenido en la enajenación del suelo industrial en Parc Sagunt I, que han oscilado entre los 67 €/m2s de la parcela más barata a los 240 €/m2s de la más cara.

**Tercera.** Teniendo en consideración los factores que señala Coliers en su informe (Localización Estratégica, Enclave muy consolidado a nivel logístico e industrial, en pleno Corredor del Mediterráneo y con infraestructuras de Puerto y Aeropuerto internacional; producto inmobiliario singular, parcelas de Grandes Dimensiones que no existen a lo largo

de la costa mediterránea española; efectos de la localización en la zona de un proyecto tractor de enorme envergadura, etc) EEE tiene la posibilidad de establecer una política de precios del producto inmobiliario, acordes a los precios de mercado, que permita consolidar ese proyecto tractor en una primera fase con precios incluso bonificados con la exoneración de una parte de las cargas de urbanización atendiendo al carácter de Proyecto Territorial Estratégico tal y como contempla la Disposición Adicional Octava del TRLOTUP (en la redacción dada por el artículo único del D. Ley 8/2022, de 5 de agosto, del Consell) y optimizar el resultado económico de la promoción en fases sucesivas. Así ha sucedido con la enajenación del 44 % del suelo de la actuación a PowerCo, como queda indicado en el Estudio de Viabilidad Económica y se desprende del informe de Colliers se ha realizado bajo esta premisa de contemplar un proyecto tractor a un precio inferior al valor medio establecido que permitirá en fases sucesivas incrementarlo para otros proyectos futuros.

**Cuarta.** En términos de rentabilidad económica y dejando al margen otras valoraciones de índole socio-económica ínsitas a la naturaleza de empresa pública del Agente Urbanizador que concurren en este caso, el *break-even* se situaría en un escenario en virtud del cual, con todas las parcelas de resultado vendidas en el escenario 2 de Colliers, es decir a finales de 2028, el precio medio de todas las transmisiones debería ser de **116,32 €/m2** suelo con aprovechamiento lucrativo, lo que parece razonable poder alcanzar a la vista de todas las circunstancias que se han mencionado en este informe de viabilidad económica.

## 5. CONCLUSIÓN.

El análisis agregado realizado nos permite concluir en la VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN para el Agente Urbanizador que será capaz de atender todas las obligaciones derivadas de la ejecución de las obras de urbanización con el resultado del producto inmobiliario que se generará en ella, siempre que alcance un precio medio de venta de todas las transmisiones igual o superior a 138,17 €/m2suelo, sin perjuicio de que se pueda establecer una política de precios que permita atraer y consolidar proyectos tractores que atraigan la adquisición de parcelas por otros operadores económicos..

Fdo. Jose Vicente Belenguer Mula  
 J&A GARRIGUES S.L.P.  
 Abogado Col. ICAV nº 4653

Diciembre 2022

# Proyecto Parc Sagunt II

## Actualización Estudio de Viabilidad Sagunto - Valencia

# Proyecto Parc Sagunt II

# Introducción

A la atención de Dña. Teresa Ventura García,

En primer lugar, quisiéramos agradecerles la oportunidad que nos han brindado a Colliers International Spain, S.L. de presentar esta actualización del Estudio de Viabilidad del proyecto Parc Sagunt II, en Puerto de Sagunto (Valencia).

El presente documento incluye el desarrollo sobre los puntos detallados a continuación:

- Antecedentes
- Análisis del Mercado
- Análisis Económico
- Financiación y Comercialización
- Observaciones

Para la elaboración de este análisis, han participado profesionales altamente cualificados tanto del departamento de I&L, como de la delegación de Colliers en Valencia, implicados en el proyecto.

Atentamente,



**Oriol Gual**

National Director | Industrial & Logistics



# Índice



1	Antecedentes
2	Análisis del Mercado
3	Análisis Económico
4	Financiación y Comercialización
5	Observaciones

## Proyecto Parc Sagunt II

# 1. Antecedentes

Colliers realizó un Estudio de Viabilidad del desarrollo del ámbito Parc Sagunt II en mayo de 2022.

El día 29 de noviembre de 2022, Espacios Económicos Empresariales, S.L., a partir de este momento EEE, solicitó una actualización por el incremento de costes que, según nos informan, son consecuencia del desarrollo del planeamiento que ha seguido el proyecto hasta la fecha.

La información necesaria para la elaboración del proyecto ha sido entregada entre el día 29 de noviembre de 2022 y el día 1 de diciembre de 2022, día de la entrega de este documento.

EEE ha facilitado la siguiente información:

- *Presupuesto detallado de cargas urbanísticas actualizadas a fecha de este documento*
- *Tabla de comparables de transacciones de suelo*
- *Borradores de las Memorias de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del PAI en tramitación*
- *Email de confirmación de costes adicionales*

A partir de la información recibida, Colliers ha procedido a realizar una actualización del Estudio de Viabilidad del desarrollo de este ámbito.

## Proyecto Parc Sagunt II

# 2. Análisis del Mercado

### Últimas Transacciones: Venta de suelos

Fecha	Ciudad	Polígono	Inversor	Superficie Suelo (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup> suelo
2019 Q2	Sagunto	Parc Sagunt I	Mercadona	185.120	121,88
2019 Q4	Sagunto	Pol. Ind. Eucolsa	GLP	136.000	134,19
2019 Q4	Sagunto	Parc Sagunt I	Lanutti	13.269	104,50
2020 Q1	Sagunto	Parc Sagunt I	Inmo Arnedo	50.001	101,00
2020 Q4	Sagunto	Parc Sagunt I	Alborchata	16.932	103,00
2020 Q1	Sagunto	Parc Sagunt I	Dacsa	60.000	100,83
2020 Q4	Sagunto	Parc Sagunt I	Svan Trading	14.738	79,00
2021 Q1	Sagunto	Parc Sagunt I	Lanutti	12.957	104,00
2021 Q2	Sagunto	Pol. Ind. Eucolsa	Aldi	60.000	125,00
2022 Q1	Bétera	Bétera	Merlin Properties	160.900	125,00
2022 Q1	Sagunto	Pol. Ind. Camí La Mar 2	José Jareño S.A	14.858	160,00
2022 Q2	Sagunto	Pol. Ind. Camí La Mar 2	José Jareño S.A	2.474	150,00
2022 Q2	Sagunto	Pol. Ind. Camí La Mar 2	José Jareño S.A	1.696	250,00

Las últimas transacciones muestran precios de suelo finalista en el área en torno a 160 €/m<sup>2</sup>.

# Proyecto Parc Sagunt II

## 2. Análisis del Mercado

### Oferta Actual de Suelo

Clasificación	Ciudad	Polígono	Superficie	Precio	Precio €/m <sup>2</sup>
Urbano	Sagunto	Pol. Ind. Camí La Mar 2	5.229	810.495	155,00
Urbano	Sagunto	Pol. Ind. Camí La Mar 2	4.464	624.960	140,00
Urbano	Sagunto	Pol. Ind. Camí La Mar 2	2.000	340.000	170,00
Urbano	Sagunto	Pol. Ind. Camí La Mar 2	9.700	2.500.000	257,73
Urbano	Sagunto	Pol. Ind. Camí La Mar 2	5.226	1.000.000	191,35
Urbano	Sagunto	Pol. Ind. Inguinsa	11.784	1.331.592	113,00
Urbano	Sagunto	Pol. Ind. Inguinsa	5.904	599.500	101,54

La media ponderada de los precios asking de venta es de 162€/m<sup>2</sup>. Se prevé un incremento sustancial tras la instalación de VW.

# Proyecto Parc Sagunt II

## 3. Análisis Económico

### Costes

Para el análisis de costes se ha dispuesto del presupuesto del proyecto de urbanización por aprobar, así como del coste previsto de las demás actuaciones necesarias para desarrollar el sector:

#### 1. Costes de obras de urbanización

#	Obras de urbanización	PEM	Total
1	Trabajos previos y demoliciones	-2.486.461	-2.958.889
2	Movimiento De Tierras	-14.119.751	-16.802.503
3	Firmes Y Pavimentos	-26.857.543	-31.960.476
4	Estructuras	-61.893.706	-73.653.510
5	Drenaje Y Saneamiento	-58.689.747	-69.840.798
6	Red De Abastecimiento	-20.602.791	-24.517.321
7	Instalaciones Contra Incendios	-5.950.924	-7.081.600
8	Instalaciones Eléctricas	-9.361.300	-11.139.947
9	Alumbrado Público	-2.455.000	-2.921.450
10	Instalaciones de Gas	-1.079.214	-1.284.265
11	Telecomunicaciones	-757.640	-901.592
12	Estación Transferencia de Residuos y Punto Limpio	-1.235.658	-1.470.433
13	Mobiliario Urbano	-626.995	-746.124
14	Reposición De Servicios	-5.652.466	-6.726.434
15	Señalización. Balizamiento Y Defensas	-1.850.969	-2.202.653
16	Red De Riego	-3.843.166	-4.573.367
17	Corredor Terrestre Y Zonas Verdes	-8.544.838	-10.168.357
18	Eurovelo-8	-1.914.349	-2.278.075
19	Medidas Ambientales Y Paisajísticas Específicas	-1.341.533	-1.596.425
20	Gestión De Residuos	-637.698	-758.860
21	Seguridad Y Salud	-1.957.448	-2.329.363
<b>Total</b>		<b>-231.859.195</b>	<b>-275.912.442</b>

#### 2. Otros Costes

Concepto	Coste (€)
Actuaciones Adicionales*	-15,000,000
Expropiaciones	-98,175,220
Riesgo de sobrecoste justiprecio por litigios	-9,817,522
Servicios profesionales	-13,640,090
Costes Activados / Contingencias**	-10,000,000
<b>Total</b>	<b>-146,632,832</b>

\*Canon conexión infraestructura depuración, Refuerzo de las infraestructuras básicas para dotar a las parcelas de suministros, Desvío gasoducto, Movimiento de tierras interno parcelas Hold Co y Cátodos, Acometidas eléctricas provisionales...

\*\*Contingencias técnicas, gastos de funcionamiento y financieros.

**Total de Inversión: 422.545.274 €**

**Parte de estos costes serán recuperables por subvenciones o ejecutados por otras entidades externas. Estas subvenciones o ingresos de costes recuperables son detallados en el apartado de ingresos.**

# Proyecto Parc Sagunt II

## 3. Análisis Económico

### Ingresos

A continuación se enumeran todos los ingresos asociados al proyecto, con su importe y la incertidumbre sobre el precio de los mismos:

#### 1. Ingresos por ventas

Ingresos	€/m2	Superficie (m2)	Importe (€)	Incertidumbre
Venta parcela principal	49	1.293.849	63.657.364	Baja
Venta parcela cátodos	140	1.000.202	140.028.305	Media
Venta parcela Proveedores I	180	170.368	30.666.242	Media
Venta parcela Proveedores II	180	203.482	36.626.783	Media
Venta resto parcelas	180	133.392	24.010.605	Media
<b>Subtotal</b>	<b>106</b>	<b>2.801.293</b>	<b>294.989.299</b>	-
Venta parcela ferroviaria	77	688.105	53.000.000	Media
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>3.489.398</b>	<b>347.989.299</b>	-

#### 2. Otros Ingresos

Denominación	Concepto	Importe (€)	Incertidumbre
Subvenciones	Subvención Generalitat por actuaciones adicionales	15.000.000	Baja
Gastos de urbanización de terceras partes	Ejecutados por otras entidades	61.869.703	Baja
<b>Total</b>		<b>76.869.703</b>	

**Total de Ingresos: 424.859.003 €**

- **Es fundamental poder alcanzar 140€/m2s en la venta de la parcela de Cátodos, para la viabilidad de la actuación.**
- **Una vez ejecutada la venta de las parcelas de Cátodos, el resto de parcelas tendrá un valor unitario superior.**

# Proyecto Parc Sagunt II

## 3. Análisis Económico

### Análisis Estático

<b>Costes</b>	<b>Importe (€)</b>
Obras de urbanización	-275.912.442
Actuaciones adicionales	-15.000.000
Expropiaciones (inc. Riesgo litigios)	-107.992.742
Servicios Profesionales	-13.640.090
<b>Total inversión neta</b>	<b>-412.545.274</b>
Costes activados/Contingencias	-10.000.000
<b>Total Costes</b>	<b>-422.545.274</b>
<b>Ingresos</b>	<b>Importe (€)</b>
Venta parcelas	347.989.299
Gastos recuperables obras de urbanización	61.869.703
Subvenciones actuaciones adicionales	15.000.000
<b>Total</b>	<b>424.859.003</b>

**Consideramos que, siempre que las parcelas se vendan por encima de lo estipulado en el punto anterior, el desarrollo del ámbito es viable.**

## Proyecto Parc Sagunt II

# 4. Financiación y Comercialización

### Financiación

Resultado del notable incremento de los costes de urbanización de este proyecto respecto de las estimaciones iniciales, será necesario reevaluar las necesidades de financiación de EEE y, en consecuencia, la fuente y tipo de instrumentos de financiación entre los que se encuentran:

- a) Posibles ampliaciones de capital a suscribir por sus actuales accionistas
- b) Transferencia a terceros de determinados costes de las obras de urbanización
- c) Subvenciones ya comprometidas y otras a las que en un futuro próximo sea posible acceder
- d) Financiación ajena a corto plazo: gastos de estructura, actuaciones provisionales, desfase en la recepción de las subvenciones comprometidas.
- e) Financiación ajena a largo plazo: necesaria para apoyar la estrategia de comercialización
- f) Otros...

### Comercialización

En cuanto a la Comercialización de las parcelas resultado de la urbanización del Parc Sagunt II, será clave definir la estrategia para determinar los valores de venta del suelo considerando:

En el corto y medio plazo, las circunstancias del mercado de suelo de uso industrial y logístico en el entorno inmediato y en la Comunidad Valenciana,

- a) El impacto que en estos mercados supondrá la confirmación de la implantación de la giga factoría de baterías del Grupo Volkswagen y su parque de proveedores,
- b) El hecho de que el precio de venta de la parcela 'Instalación Principal' ya ha sido acordado y que, la suma de la superficie de las parcelas 'Instalación Principal' -46,2%- y 'Cátodos' -35,7%-, supone más del 80% de la superficie de uso industrial del ámbito, y
- c) Consecuencia del punto anterior, será determinante para la viabilidad financiera del proyecto que el precio de venta la parcela 'Cátodos' no sea inferior a los 140 €/m<sup>2</sup>s.



# Proyecto Parc Sagunt II

## 5. Observaciones

### Proyecto Parc Sagunt II

Se pone de manifiesto que todos los costes e ingresos utilizados en el modelo son asunciones según otros estudios realizados o según la información recibida desde el cliente pero, en ningún caso han de ser tomados como datos exactos ni vinculantes.

Plazo perentorio para preparar la actualización: Se ha realizado este documento con un plazo muy limitado, la documentación ha sido proporcionada entre el 29/11/2022 y 1/12/2022 y debido a la necesidad de EEE de contar con una nueva estimación del presupuesto del proyecto para poder ser considerado en la sesión de su Consejo de Administración a celebrar el 2/12/2022, hemos preparado la Actualización del Presupuesto que hoy se entrega. Sin embargo, una completa revisión del Estudio de Viabilidad preparado con fecha mayo de 2022, deberá ser objeto de un nuevo encargo.

Los datos de coste que ahora se nos indican, difieren sustancialmente de los facilitados por EEE en mayo de 2022 y que, entonces, fueron adoptados como inputs del Estudio de Viabilidad preparado. Según nos informan, estos cambios son consecuencia del desarrollo del planeamiento que ha seguido el proyecto hasta la fecha.

Está fuera del alcance de nuestro trabajo opinar sobre la valoración de los costes de las obras recogidos en el Proyecto de Urbanización y las que resultan de las Actuaciones adicionales.

Estrategia de comercialización: es clave que la venta de la parcela Cátodos se realice en una única operación a un precio que no sea inferior a 140 €/m<sup>2</sup>s. Si no es así, muy difícilmente el resto del suelo podrá generar ingresos suficientes para cubrir todos los costes de desarrollo del ámbito. A partir de ahí, EEE deberá definir la estrategia de ventas del resto del suelo de uso industrial con el objetivo de maximizar su precio.



## Nota al presente Documento

---

El contenido del presente documento es estrictamente confidencial y se expone con finalidad meramente informativa, entendiéndose que no será mostrado, leído, revelado, reproducido, copiado, alterado, transformado o distribuido total o parcialmente.

COLLIERS INTERNATIONAL SPAIN, S.L. (en adelante, “Colliers International” o “el Asesor”), no garantiza ni responde de ninguna de las proyecciones presentadas en este análisis. Las previsiones están sujetas a incertidumbre y variación y, por tanto, no representan los resultados que realmente se pueden lograr. Se deberán llevar a cabo investigaciones y evaluaciones propias y las decisiones se basarán únicamente en criterios propios.

Nada de lo contenido en el Documento ha sido comprobado de forma independiente por el Asesor. El Asesor no acepta responsabilidad u obligación alguna en relación con la exactitud o integridad de dicha información, así como tampoco realiza ninguna manifestación ni garantía, expresa o implícita, en relación con la misma.

Los contenidos elaborados por Colliers International Spain están protegidos por derechos de autor, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/996, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, regularizando, aclarando y armonizando las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Conforme a lo establecido en los artículos 17 y siguientes del citado texto legal, se prohíbe a los usuarios la reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, sin la previa autorización por escrito de Colliers International Spain, disponiendo, en exclusiva de los derechos de explotación de dichos contenidos.



[www.colliers.com](http://www.colliers.com)



#### MADRID

Pº de la Castellana, 141,  
14<sup>th</sup> floor  
28046, Madrid

#### BARCELONA

Avda. Diagonal, 618  
7<sup>th</sup> floor  
08021, Barcelona

#### VALENCIA

Avda. de Aragón, 30  
46021, Valencia

#### MÁLAGA

Pl. de la Solidaridad, 12  
29006, Málaga

#### LISBOA

R. Barata Salgueiro, 37  
2<sup>nd</sup> floor B  
1250-165, Lisboa