



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Abril 2023

Índice

1. ANTECEDENTES-LEGISLACIÓN.....	3
2. METODOLOGÍA.....	5
3. BREVE EXPOSICIÓN DEL OBJETIVO FINAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA..	6
4. SOSTENIBILIDAD DE LAS INVERSIONES A REALIZAR	7
5. SOSTENIBILIDAD DE LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN	9
6. CONCLUSIÓN.....	11

1. ANTECEDENTES-LEGISLACIÓN

En la legislación urbanística actual no se entiende posible desarrollar una actuación de gestión urbanística sin un análisis previo sobre la sostenibilidad económica de la misma.

El principio general que se establece en esa legislación es que resulta preciso acreditar que las actuaciones que se propone ejecutar a través del Programa de Actuación Integrada son capaces de generar las plusvalías suficientes para hacer viable, sobre todo, que una vez ejecutada la actuación la Administración que recibe las obras de urbanización y los terrenos dotacionales y zonas verdes, va a tener capacidad financiera suficiente para acometer los costes que va a implicar su conservación y mantenimiento en condiciones adecuadas para que sirvan prestando el fin para el cual fueron ejecutadas sin merma para otros servicios públicos básicos que también tiene que prestar.

Resulta de aplicación a estos efectos el artículo 117.4.d) del 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) conforme al cual, en todo Programa de Actuación Integrada, y en concreto su Proposición Jurídico-Económica contendrá (1) una Informe 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 y de la administración, ya que, de conformidad con lo establecido en el artículo 117.4.d) del 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) *debe priorizar la sostenibilidad económica, legislación sostenible, es obligatorio incluir los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”.*

Conforme al Anexo XIII, apartado 2, del TRLOTUP,

*“El informe de sostenibilidad económica ponderará el **impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas** mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos*

productivos”.

A estos efectos partiremos de la premisa de que nos encontramos ante un Programa de Actuación Integrada que se desarrolla por la Generalitat Valenciana por Gestión Directa mediante Espacios Económicos Empresariales S.A (en adelante EEE) por exceder los intereses del desarrollo del Área Logística de Sagunto de los intereses municipales del Ayuntamiento de Sagunto.

Ello significa que quien recibirá las obras de urbanización y quien se encargará de gestionar los suelos dotacionales públicos, y conservar y mantener las infraestructuras construidas será EEE, sin perjuicio, lógicamente, de que los servicios públicos esenciales de competencia municipal se deban prestar por el propio Ayuntamiento directamente o a través de sus concesionarios.

No se puede pasar por alto en este Informe de sostenibilidad 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 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).

Quiere con ello señalarse que estamos en presencia de una actuación urbanística de marcado carácter extraordinario, en la que, a diferencia de otras actuaciones urbanísticas ordinarias, el análisis de su sostenibilidad económica no puede descansar exclusivamente en la demostración de que las cargas económicas derivadas de la conservación y el mantenimiento de las obras e infraestructuras previstas en el proyecto de urbanización van a cubrirse con los ingresos generados por la actuación urbanística en sí misma considerada.

No podemos ignorar en este sentido la singularidad que supone el que esta actuación la esté desarrollando la Administración autonómica por Gestión Directa a través de EEE, ni tampoco el hecho de que haya sido necesario incorporar al Proyecto de Urbanización obras e infraestructuras marcadamente singulares, de carácter extraordinario o de interés público que exceden de lo que sería la urbanización normal de cualquier ámbito de gestión urbanística con la finalidad de dotar a las parcelas resultantes de la actuación la condición de solar.

Todas estas actuaciones aparecen descritas en el Anejo nº 13 *“Presupuesto de obras y*

actuaciones no ordinarias” del Proyecto de Urbanización que forma parte de la Alternativa Técnica de este Programa, en el que se distinguen dos tipos de actuaciones:

- a) Actuaciones identificadas como partes del Proyecto de Urbanización del Área Logística, que responden a obras que tienen la consideración de cargas urbanísticas en el sentido de que tienen como finalidad otorgar a los terrenos la condición de solar y cumplir los requerimientos y condiciones de ejecución de las obras de urbanización establecidas en las Fichas de Gestión del Plan Especial citado; y
- b) Actuaciones identificadas como Actuaciones Complementarias, 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.

Precisamente por las singularidades expresadas el Programa de Actuación Integrada del que este Informe de Sostenibilidad es parte integrante, plantea que el mantenimiento y conservación de la urbanización no vaya a serle encomendado al Ayuntamiento de Sagunto, lo que supondría gravar de forma exorbitante la Hacienda Municipal, sino que vaya a ser asumido por EEE, que recuperará estos costes soportados mediante la enajenación de los solares resultantes y mediante las previsiones que se contemplan en este estudio.

Como ha señalado el Consell en su Acuerdo de 16 de diciembre de 2022, por el que se declara 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, 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.

Partiendo de ello se elabora el presente Informe de Sostenibilidad Económica.

2. METODOLOGÍA.

Debido a la singularidad de la actuación urbanística que nos ocupa, la metodología para acreditar la sostenibilidad económica de la misma implica demostrar que el promotor (en este caso la Generalitat Valenciana y la Administración General del Estado a través de la EEE) dispone de los recursos suficientes para ejecutar las obras y para asumir los costes de mantenimiento y conservación de la urbanización hasta tanto sean asumidos por los propietarios de los solares resultantes de la misma en los términos que más adelante se justificarán.

Aunque justificar la solvencia económica de la Administración pública (que lo es por ministerio de la Ley) pudiera resultar una obviedad, hemos de señalar que en otros documentos de este Programa ya se ha justificado la solvencia económica específica de EEE para llevar a cabo esta actuación (i) atendiendo a los recursos económicos disponibles derivados de la enajenación de parte del suelo integrante de la actuación y (ii) a la vista de las aportaciones económicas de ambas Administraciones Públicas a favor de EEE en atención a su plan de negocios en virtud del cual el importe de los costes de la urbanización será recuperado por la vía de la enajenación de los solares resultantes de la misma.

Véase en este sentido el certificado de suficiencia económica aportado en garantía de la solvencia económica para desarrollar esta actuación.

No obstante, lo cual en este Informe se realizará una valoración de los costes necesarios para el mantenimiento de las infraestructuras, y justificaremos cómo se van a atender estos costes, teniendo en consideración que no va a ser el Ayuntamiento de Sagunto el que los asuma sino la sociedad pública EEE en la forma que se indicará a continuación.

Desde el punto de vista metodológico hemos descartado calcular el impacto del desarrollo urbanístico que se pretende en la Hacienda Municipal, por razón de que, como se ha dicho, no será el Ayuntamiento el que se encargue de la conservación y mantenimiento

de las infraestructuras y teniendo en cuenta también que los servicios públicos esenciales que preste el Ayuntamiento están retribuidos específicamente mediante tasas y/o precios públicos que por Ley tienen que cubrir el coste del servicio. Luego esa prestación de servicios esenciales debe ser neutra para la Hacienda pública municipal.

Y también hemos descartado metodológicamente el impacto indirecto del desarrollo de la actuación urbanística como consecuencia del potencial incremento de la población en el término municipal (prestación de servicios de seguridad ciudadana, protección civil, asistencia y servicios sociales, fomento del empleo, sanidad municipal, cultura, deporte, administración general en el Ayuntamiento - empadronamiento, y otros servicios- etc...).

El que hayamos descartado metodológicamente ese cálculo no significa que no se deba tener en consideración que ese efecto indirecto sobre el presupuesto municipal derivado indirectamente del potencial incremento poblacional que pudiera derivarse de la implantación en el Área Logística de Sagunto de la Gigafactoría y resto de industrias asociadas o derivadas a la implantación de la misma implicaría correlativamente un incremento en los ingresos que percibe el Ayuntamiento indexados a su población. En particular en este sentido conviene destacar que la participación del Ayuntamiento de Sagunto en los Tributos del Estado no cedidos a las Comunidades Autónomas - significativamente IRPF e IVA- está indexada en un 75% a la población de derecho de cada municipio multiplicada por un coeficiente, que es creciente en relación con aquélla. Y obviamente el incremento poblacional comporta el incremento directo de prácticamente todos los tributos locales (IBI, IVTM, IAE, etc...).

Por otro lado, como señala el Acuerdo del Consell de 16 de diciembre de 2022, por el que se declara 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, respecto de los ingresos públicos, aplicando los parámetros correspondientes al municipio de Sagunto, el Impuesto sobre Actividades Económicas devengaría 5.842.331,81 euros anuales durante el periodo 2027-2031, y de 9.565.304,06 euros a partir de 2032. Por su parte el Impuesto de Bienes Inmuebles a recabar por el ayuntamiento alcanzaría la cifra de 2.565.304 euros anuales, todo ello sin perjuicio de las bonificaciones que se pudieran otorgar por la creación de empleo y otros

En definitiva, queremos destacar con lo expresado que pese a haber descartado metodológicamente el impacto indirecto en la Hacienda Municipal del desarrollo de la actuación derivado del incremento poblacional que potencialmente se pudiera producir por la implantación de la Gigafactoría y resto de empresas en el Área Logística, o incluso por el efecto "llamada" de la implantación de estos proyectos, hemos de considerar que ese hipotético impacto debemos considerarlo como neutro en la medida en que el incremento de población implica también el incremento general de los ingresos

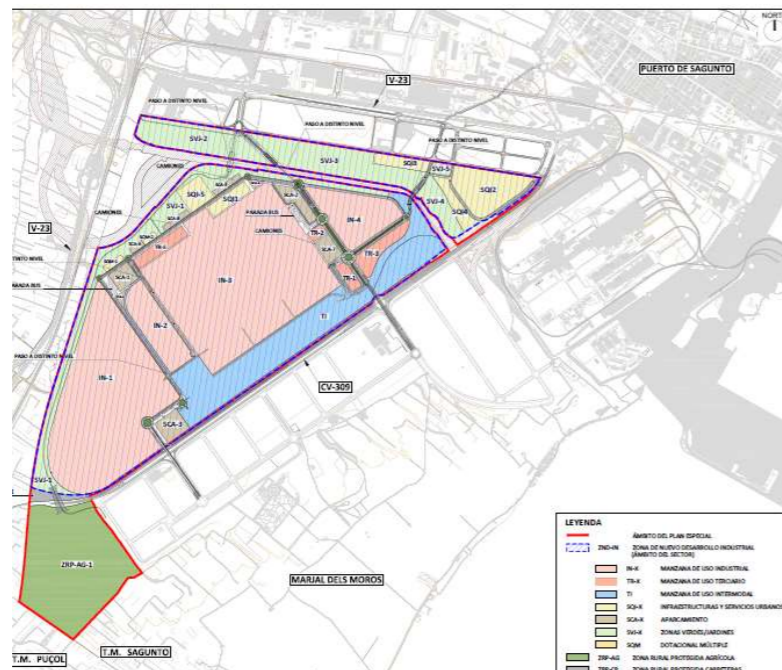
municipales.

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.

3. BREVE EXPOSICIÓN DEL OBJETIVO FINAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

Con la finalidad de contextualizar el contenido de este informe de sostenibilidad económica y en consonancia con todo lo que se viene señalando en este Programa de Actuación Integrada sirva como resumen de la actuación que se pretende llevar a cabo la siguiente imagen y exposición de parámetros generales de la actuación.



USO	ZONAS DE ORDENACIÓN		Superficie	Edificabilidad
			m2s	m2t
Logístico e	IN1		1.000.202,18	1.090.220,38
Industrial	IN2		170.368,01	185.701,13
	IN3		1.293.848,86	1.410.295,26
	IN4		203.482,13	221.795,52
	Total Industrial		2.667.901,18	2.908.012,29
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
	Total terciario		133.392,25	246.775,66
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	27.089,56	
	SCA8	Red secundaria	10.811,91	
	SCA9	Red secundaria	6.000,00	
	Total aparcamiento		167.774,62	
Infraestructuras y servicios	SQ11	Red secundaria	34.200,00	
	SQ12	Red secundaria	164.519,33	
	SQ13	Red secundaria	41.142,26	
	SQ14	Red secundaria	43.204,73	
	SQ15	Red secundaria	46.200,00	
Equipamiento múltiple	SQM-1	Red secundaria	8.500,00	
	SQM-2	Red secundaria	6.000,00	
	Total infr/servic+múltiple		343.766,32	
Ferroviario	TI		688.104,87	
	Total ferroviario		688.104,87	316.528,24
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	14.669,18	
	Total zona verde		972.351,46	
Red viaria		Red primaria PCV-2-PCV-3	131.658,93	
		Red secundaria	335.991,17	
Total red viaria			467.650,10	
TOTAL SECTOR ZND-IN ÁREA LOGÍSTICA DE SAGUNT			5.440.940,80	3.471.316,19

4. SOSTENIBILIDAD DE LAS INVERSIONES A REALIZAR .

Tal y como viene señalándose a lo largo de este Programa, nos encontramos ante una Actuación Integrada que se desarrolla por Gestión Directa, que va a ejecutar la sociedad pública Espais Econòmics Empresarials, que asume el papel de promotor de esta actuación, de conformidad con 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) promover el PAI, a través de la gestión directa del Plan Especial para Parc Sagunt II; y (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.

Ello implica que el Ayuntamiento de Sagunto no va a tener que soportar coste alguno repercutible sobre sus presupuestos que tenga que ver con la ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

Puede considerarse, por tanto, que en este caso esas obras de urbanización serán financiadas por el propietario único de los terrenos, que lo es Espais Econòmics Empresarials, en tanto que beneficiaria de la expropiación forzosa aprobada por el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia adoptado en la sesión de 23 de febrero de 2022, (DOGV de 11.03.2022) 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.

Como se establece en el Plan Especial del Ámbito que se va a ejecutar toda la actuación urbanística, incluidos los accesos correspondientes va a ser sufragada por el agente urbanizador (Espais Econòmics Empresarials), a quién corresponde este deber de costear las obras de urbanización, recibiendo como compensación el aprovechamiento urbanístico o las plusvalías derivadas de la actuación urbanística.

El resto de las cargas del sector serán asumidas por las diferentes Administraciones públicas que, en los acuerdos alcanzados entre ellas, han comprometido la incorporación en sus presupuestos de los costes derivados de su realización.

En este sentido cabe destacar el Acuerdo del Consell de 27.05.2022 en virtud del cual desde la Generalitat se garantiza toda la urbanización de la zona, con los servicios e

infraestructuras necesarios para el correcto funcionamiento de la misma.

El montante total de las obras de urbanización a realizar, conforme indica el Proyecto de Urbanización, es 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 €

Cuadro incluido en el 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
Acnretida ETAP Sagunto (CHU)	891.134,30
Subestación eléctrica	4.343.500,00
Estación de transferencia de residuos	1.470.432,77
EUROELO	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 sostenibilidad 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,

$$261.207.685,05 + 13.640.090,00 = 274.847.775,05 \text{ €}$$

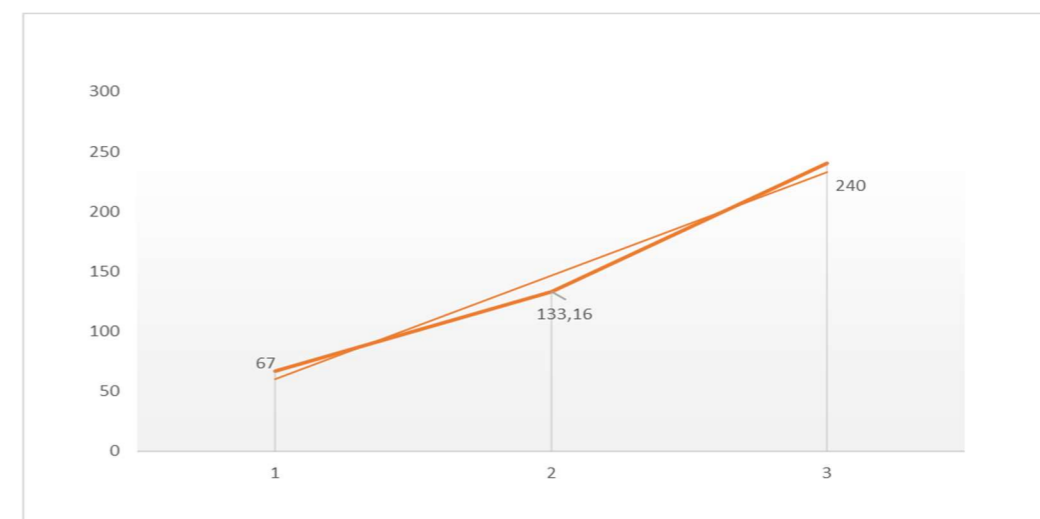
Si a ello unimos el coste de adquisición del suelo (expropiación) + Cargas de Urbanización, el total coste de adquisición de los solares resultante para la sociedad pública EEE ascenderá a $98.173.148,57 + 274.847.775,05 = 373.020.923,62 \text{ €}$.

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 m²s (uso logístico e industrial) y a 133.392,25 m²s (uso logístico y terciario), es decir a 2.801.293,43 m²suelo, la repercusión del total de las cargas urbanísticas (274.847.775,05 €) por m²s representaría **98,11 €/m² suelo**.

Contemplándose en el Plan Especial una edificabilidad total máxima para el sector de **3.471.320,23 m²t** el resultado que se obtiene, como valor medio de venta del producto inmobiliario característico (suelo industrial) sería **107,46 €/m² techo (precio de coste incluyendo las cargas de urbanización)**.

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

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 €/m²s de la parcela más barata a los 240 €/m²s de la más cara.



Por otro lado, teniendo en consideración los estudios que obran en poder de EEE realizados por empresas consultoras de reconocido prestigio, y acogiendo un escenario prudente, según el cual la venta de todos los solares resultantes de la actuación se podría prever que estuviera completada el 31.12.2028, el resultado final sería que la sociedad pública tendría capacidad suficiente para acometer la ejecución de la urbanización en los plazos previstos soportando su coste con la venta de los solares resultantes (el 44% ya vendidos antes de iniciar las obras a Power Holdco, es decir 1,2 MM m² sobre el total de 2,66 MM de m²) y que a la finalización de ese periodo de tiempo habría obtenido, incluso, una rentabilidad del 7,69% (TIR).

Por si ello no fuese suficiente, existiría la cobertura específica que otorgan en este caso las dos Administraciones públicas que forman parte del accionariado de EEE.

5. SOSTENIBILIDAD DE LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN .

Una vez recibidas las obras de urbanización por parte de la Administración urbanística actuante (en este caso la Generalitat Valenciana) el Ayuntamiento NO asumirá la responsabilidad de conservar y mantener la urbanización.

Determinadas infraestructuras de servicio público esencial le serán cedidas gratuitamente al Ayuntamiento para que a través de las mismas preste los servicios esenciales de su competencia (suministro domiciliario de agua potable, alcantarillado y alumbrado público), bien directamente, bien a través de concesionarios, todo lo cual, como ya se ha señalado,



estará retribuido mediante tasas o precios públicos y por lo tanto integrando en ellas el coste de conservación y mantenimiento de esas infraestructuras y redes de servicios que se reciban.

En cuanto a la conservación y mantenimiento de la urbanización en aquellos elementos y redes que no tengan como destinatario necesario a concesionarios o agentes del Ayuntamiento de Sagunto o a este mismo, como se justifica en otros apartados de la documentación que presentamos, lo que se plantea 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 debido a la singularidad de la actuación, estos costes sin duda serán mejor atendidos 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.

A tal efecto en el mismo momento en el que por el volumen de la enajenación de terrenos sea factible, EEE se compromete a presentar ante el Ayuntamiento de Sagunto la solicitud formal de constitución de la Entidad de Gestión y Modernización promoviendo previamente la constitución de la Comisión a que se refiere el art. 7 de la Ley de la Generalitat 14/2018 de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana.

A tal efecto el momento temporal para ello será cuando se cumplan las dos condiciones siguientes: (i) la enajenación de al menos el 25 % del suelo en el área logística y (ii) al menos hayan adquirido suelo tres operadores económicos distintos.

Como señala la Ley 14/2018, en la solicitud de constitución de la Entidad de Gestión y Modernización se hará constar:

a) La identificación de las personas titulares que integran la comisión promotora, así

como un domicilio a efectos de notificaciones.

- b) La identificación exacta del área industrial que se quiere gestionar, que en este caso será coincidente con el Área Logística cuya regulación se establece en el Plan Especial aprobado definitivamente por resolución de la consellera de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de 02.12.2022,
- c) Un proyecto de estatutos, con el contenido previsto en el art. 8 de la Ley 14/2018.
- d) Un plan inicial de actuación, en el que se incluirá al menos:
- Una memoria justificativa de las funciones básicas que se quieren desarrollar por la entidad, y en su caso, de los servicios, mejoras o las medidas de gestión y modernización propuestas.
 - Un proyecto de presupuesto de los gastos necesarios para su funcionamiento, concretando en su caso las partidas para la realización o implantación de los servicios, actuaciones, medidas y mejoras propuestas.
 - Las fuentes de financiación previstas.
 - El período de duración de la entidad y, en su caso, el cronograma aproximado para la implantación de los servicios, mejoras, medidas o actuaciones que se proponen.

Se espera que el Ayuntamiento sea favorable a la constitución de esta Entidad de Gestión y Modernización en la medida en que a través de la misma se optimizará el mantenimiento y conservación de los servicios y se facilitará la implementación de otros servicios de valor añadido que pudieran necesitar los operadores implantados en esta zona.

En todo caso, para prever el gasto generado desde (en su caso) la finalización de las obras de urbanización y la constitución de la Entidad de Gestión y Modernización, en las licitaciones que convoque EEE para la realización de las obras de urbanización 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 (ampliación del plazo de garantía) por plazo suficientemente amplio que permita la constitución de la citada Entidad de Gestión y Modernización.

En todo caso y para dejar constancia de la sostenibilidad de la actuación una vez finalizadas las obras de urbanización señalaremos que haciendo una estimación de los costes de conservación y mantenimiento partiendo de datos obtenidos, a modo de ejemplo, de los presupuestos municipales del Ayuntamiento de Sagunto para 2022 que consideramos particularmente relevantes por expresar magnitudes de mercado, precisamente en la zona y localidad que analizamos, podemos establecer que el coste unitario de mantenimiento y conservación de la urbanización alcanzaría a:

a) Limpieza viaria: **3,093 €/m² año.**

- b) Mantenimiento del alumbrado público: **0,915 €/m2 año**
c) Mantenimiento de las zonas verdes, parques y jardines públicos: **0,907 €/m2 año**.

Considerando como hipótesis que la superficie en la que se realiza el mantenimiento del alumbrado público coincide con la superficie del viario y siendo ésta como se ha señalado de **467.650,10 m2**, y que el total de zonas verdes a conservar y mantener tienen una superficie, conforme al Plan Especial de 972.351,46 m2 el coste que impacta en el presupuesto municipal por la prestación de estos servicios se expresa en la siguiente tabla:

	Superficie	Precio unitario	Total
Limpieza viaria	467.650,10	3,0930	1.446.441,76
Alumbrado publico	467.650,10	0,9150	427.899,84
Zonas verdes parques y jardines	972.351,46	0,9070	881.922,77
Total			2.756.264,38

Luego el total gasto corriente anual que se tendrá que soportar ascenderá a 2.756.264,37 €/ año.

Siendo la superficie lucrativa del Sector de 2.667.901,18 m2s (uso logístico e industrial) y a 133.392,25 m2s (uso logístico y terciario), es decir a 2.801.293,43 m2suelo el resultado que se obtiene es de **0,98 €/m2 suelo y año**, una cantidad a todas luces soportable por los operadores que se instalen en el Área Logística de Sagunto, sin relevancia para incidir en los precios de mercado, fácilmente integrable en los costes de explotación de las industrias que se localicen en el Área Logística de Sagunt.

En este sentido es en el que entendemos que ese coste que **no alcanza 1 €/m2 suelo/año** será asumible dentro de la Entidad de Gestión y Modernización por todos los operadores económicos que se implanten en la zona.

Finalmente señalar que, para el periodo comprendido entre la finalización de las obras de urbanización y la venta de la totalidad de los solares resultantes, EEE con cargo a su propio presupuesto tendrá la suficiente fortaleza financiera para atender anualmente este gasto de conservación y mantenimiento.



Si se tiene en cuenta que hemos cuantificado el gasto anual en conservación y mantenimiento en **2,75 Millones de euros**, y **si se tiene en cuenta que a fecha de hoy el 44%** de la edificabilidad del Área Logística ya ha sido vendida a PowerCo, es decir 1,2 MM m2 sobre el total de 2,80 MM de m2, el montante total del coste de conservación y mantenimiento a cargo del presupuesto de EEE ascendería en este periodo y hasta la total enajenación del suelo a 1,54 MM de euros/año, cantidad absolutamente asumible por la sociedad dentro de sus propias previsiones de gasto. De hecho una vez implantada la actividad de PowerCo tendrá que asumir ésta su parte alícuota de los gastos de conservación y mantenimiento que se generan en todo el área industrial, tal y como figura en los acuerdos de venta formalizados con dicha mercantil.

Este importe, lógicamente, además, se repercutirá en el precio de venta de las parcelas en el momento de su enajenación, y que podrá ir periodificando en función de cómo evolucione el ritmo de ventas de los solares resultantes.

6. CONCLUSIÓN.

El análisis realizado nos permite concluir en la **SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN**, que será capaz por sí misma de asumir el coste de ejecución material de las obras de urbanización y los costes derivados de la conservación y mantenimiento de la misma sin repercusión alguna sobre el presupuesto público.

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

