



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Política
Territorial, Obres Públiques
i Mobilitat

Obres Públiques, Transport i Mobilitat Sostenible

TIPO DE DOCUMENTO:

15 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

FECHA:

Octubre 2021

TÍTULO:

**PLAN ESPECIAL DEL
ÁREA LOGÍSTICA DE SAGUNTO**

CLAVE:

2563-PLF

Consultor



AUTORES:

MANUEL CASTAÑO CANO

Ing. Caminos

JAVIER CASADO BARAHONA

Ing. Caminos

MAGIN RUIZ DE ALBORNOZ

Arquitecto

Servei de Planificació

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN: JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	1
2. ANÁLISIS.....	2
2.1. Parámetros urbanísticos de partida	2
2.2. Determinación del valor en venta del producto inmobiliario a desarrollar en el Área Logística de Sagunto.....	2
2.3. Estimación de las cargas de urbanización.....	3
3. CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	5
ANEXO 1: ESTUDIO DE DEMANDA PARC SAGUNT II	

Índice de Tablas

Tabla 2-1. Valor de suelo urbanizado de las parcelas con aprovechamiento	2
Tabla 2-2. Parámetros de cálculo de los Costes de urbanización y cargas pendientes...3	3
Tabla 2-3. Costes de urbanización y cargas pendientes	3
Tabla 2-4. Inversiones estimadas para la ejecución de accesos (M €)	4

1. INTRODUCCIÓN: JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La Memoria de Viabilidad Económica es un documento que comienza a requerirse en el artículo 11 de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y posteriormente se incorpora al art. 22.5 del nuevo Texto Refundido 7/2015 de la Ley de Suelo.

Es un documento que presenta utilidad para determinar la rentabilidad que para el propietario debe producir el desarrollo de cualquier Actuación de Transformación Urbanística.

La finalidad de esta Memoria es, pues, la justificación de la rentabilidad económica, a manera de un análisis coste-beneficio, que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística, a fin de justificar la razonabilidad de su desarrollo y su posible consolidación por la edificación una vez finalice las obras de urbanización.

Esta Memoria, por tanto, está enfocada específicamente hacia el interés de los propietarios (o promotores del desarrollo) tal como prescribe el art. 7 del TRLS 7/2015. Por esta razón el análisis se centra en la fase de urbanización de las diferentes parcelas. Se excluye, por tanto, la valoración de elementos correspondientes a etapas posteriores de desarrollo (construcción de edificaciones) que serán responsabilidad de los futuros propietarios de las parcelas urbanizadas.

Obviamente, la determinación de la viabilidad económica habrá de determinarse en función de los parámetros urbanísticos atribuidos (edificabilidad y uso urbanístico) y las cargas y deberes urbanísticos que se le hubieren impuesto por el planeamiento que se va a desarrollar.

En este sentido el artículo 22-5 del TRLS/15 señala que,

*“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, **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 derivadas de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”.*

Por su parte el Anexo XIII de la LOTUP señala que,

“La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión del suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificando 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 mercado realizado por ATValor (sociedad tasadora reconocida por el Banco de España) realizado sobre las parcelas disponibles en Parc Sagunt I en febrero de 2020 y que se considera de aplicación a Parc Sagunt II al tratarse de la ampliación del enclave logístico existente.

2. ANÁLISIS

2.1. Parámetros urbanísticos de partida

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.

La ejecución de la actuación se plantea en 10 años (5 años prorrogables por otros cinco años más), y durante dicho período se va urbanizando conforme a las Áreas Integradas de Urbanización definidas en el Plan.

2.2. Determinación del valor en venta del producto inmobiliario a desarrollar en el Área Logística de Sagunto

Como se ha indicado, el presente estudio evalúa la viabilidad económica del desarrollo del Área Logística de Sagunto para el agente urbanizador de la actuación (Parque Empresarial de Sagunto, S.L.), teniendo en cuenta que su participación en el desarrollo de la misma se centra en la fase de urbanización de los suelos que componen el Área Logística de Sagunto. Por tanto, el producto inmobiliario a desarrollar en esta etapa se refiere a las parcelas urbanizadas destinadas para los diferentes usos.

El informe emitido por ATValor obtiene las siguientes conclusiones:

1. El valor en venta del producto inmobiliario “Parcela para uso industrial”, alcanzaría el importe de 100,35 €/m²s.
2. El valor en venta del producto inmobiliario “Parcela para uso terciario”, alcanzaría el importe de 132,96 €/m²s.
3. El valor en venta del producto inmobiliario “Parcela para uso logístico” alcanzaría el importe de 88,07 €/m²s.

El Plan Especial del Área Logística de Sagunto determina la compatibilidad de los usos logístico e industrial en cualquier parcela del sector, considerándose como uso dominante del mismo. Así mismo, se considera que el uso terciario es compatible con el característico.

El Plan Especial plantea 3 tipos de usos para las parcelas con aprovechamiento:

- Logístico e industrial

- Logístico y terciario
- Ferroviario

El área ferroviaria se excluye de este análisis de viabilidad debido a que su desarrollo será responsabilidad de otras entidades especializadas diferentes al agente urbanizador del Área Logística de Sagunto.

Se calculan valores de venta medios específicos para los anteriores usos, a partir de los valores de venta obtenidos del citado informe de valoración (ATValor):

- Logístico e industrial: 94,21 €/m²s
- Logístico y terciario: 110,52 €/m²s

El valor de suelo urbanizado de cada una de las parcelas con aprovechamiento es el siguiente:

Tabla 2-1. Valor de suelo urbanizado de las parcelas con aprovechamiento

Parcela	Uso	Superficie m ²	Valor de suelo urbanizado
ZND-IN 1	Logístico e Industrial	194.825	18.354.461
ZND-IN 2	Logístico e Industrial	204.706	19.285.368
ZND-IN 3	Logístico e Industrial	304.041	28.643.700
ZND-IN 4.1	Logístico e Industrial	398.490	37.541.727
ZND-IN 4.2	Logístico e Industrial	422.289	39.783.839
ZND-IN 5.1	Logístico e Industrial	446.110	42.028.017
ZND-IN 5.2	Logístico e Industrial	319.362	30.087.070
ZND-IN 6	Logístico e Industrial	204.862	19.300.009
ZND-TR 1	Logístico y terciario	48.673	5.379.059
ZND-TR 2	Logístico y terciario	48.133	5.319.374
ZND-TR 3	Logístico y terciario	58.209	6.433.021
ZND-TR 4	Logístico y terciario	122.214	13.506.453
TOTAL valor del suelo no edificado (VS)		2.771.913	265.662.098

Fuente: Informe de valoración de Activos Inmobiliarios – ATValor
Elaboración propia

O, dicho de otro modo, el valor del suelo urbanizado de las parcelas con aprovechamiento (excluyendo el uso ferroviario) del Área Logística de Sagunto ascendería a DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVENTA Y OCHO EUROS (265.662.098 €).

2.3. Estimación de las cargas de urbanización

Dado que las parcelas no están urbanizadas, al importe anterior habrá que descontar el importe de las cargas de urbanización, en definitiva, el cumplimiento de los deberes urbanísticos que los propietarios han de cumplir para poder materializar la edificabilidad prevista de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

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.

PR: Prima de Riesgo, en tanto por uno.

La cuantificación de los costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, se estima a partir de la información recogida en el análisis preliminar de la viabilidad económica del futuro desarrollo para Parc Sagunt II elaborado por Parque Empresarial de Sagunto, S.L., en noviembre de 2019, en el que se presentan los costes reales de desarrollo de Parc Sagunt I y que se consideran de aplicación para el Área Logística de Sagunto.

Tabla 2-2. Parámetros de cálculo de los Costes de urbanización y cargas pendientes

Parámetros de cálculo	€/m ²
Costes Urbanización	23,17
Honorarios Profesionales	1,85
Gastos de Gestión Adicionales	0,66

Fuente: Análisis preliminar de la viabilidad económica del futuro desarrollo para Parc Sagunt II

Los costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros, ascienden a:

Tabla 2-3. Costes de urbanización y cargas pendientes

Uso	Parcela	Superficie m ²	Costes Urbanización (€)	Honorarios Profesionales (€)	Gastos de Gestión Adicionales (€)	Costes de Urbanización y cargas pendientes (€)
Logist – Ind.I	ZND-IN 1	194.825	4.514.095	360.426	128.584	5.003.105
Logist – Ind.	ZND-IN 2	204.706	4.743.042	378.706	135.106	5.256.854
Logist – Ind.	ZND-IN 3	304.041	7.044.629	562.476	200.667	7.807.772
Logist – Ind.	ZND-IN 4.1	398.490	9.233.009	737.206	263.003	10.233.219
Logist – Ind.	ZND-IN 4.2	422.289	9.784.434	781.235	278.711	10.844.379
Logist – Ind.	ZND-IN 5.1	446.110	10.336.367	825.303	294.433	11.456.103
Logist – Ind.	ZND-IN 5.2	319.362	7.399.612	590.819	210.779	8.201.209
Logist – Ind.	ZND-IN 6	204.862	4.746.643	378.994	135.209	5.260.845
Logist – Terc.	ZND-TR 1	48.673	1.127.746	90.044	32.124	1.249.914
Logist – Terc.	ZND-TR 2	48.133	1.115.232	89.045	31.768	1.236.045
Logist – Terc.	ZND-TR 3	58.209	1.348.714	107.688	38.418	1.494.819
Logist – Terc.	ZND-TR 4	122.214	2.831.693	226.095	80.661	3.138.449
Aparcamiento	CA1	73.567	1.704.539	136.098	48.554	1.889.191
Inst. - Serv.	PQI 1	41.076	951.724	75.990	27.110	1.054.824
Inst. - Serv.	PQI 2	171.454	3.972.594	317.190	113.160	4.402.944
Inst. - Serv.	PQI 3	90.761	2.102.934	167.908	59.902	2.330.744
Zona V – Esp. Lib	ZV1	436.046	10.103.185	806.685	287.790	11.197.661
Zona V – Esp. Lib	ZV2	11.506	266.595	21.286	7.594	295.475
Zona V – Esp. Lib	ZV3/EL	216.460	5.015.385	400.452	142.864	5.558.700
Zona V – Esp. Lib	ZV4/EL	359.953	8.340.100	665.912	237.569	9.243.581
TOTAL costes de urbanización y otros deberes y cargas pendientes (G)						107.155.836

Fuente: Análisis preliminar de la viabilidad económica del futuro desarrollo para Parc Sagunt II
Elaboración propia

Se excluyen las parcelas correspondientes a la Terminal Intermodal y a la reserva viaria pero sí se incluyen los accesos que se indican a continuación, con sus correspondientes estimaciones sobre sus valores de inversión:

Tabla 2-4. Inversiones estimadas para la ejecución de accesos (M €)

Accesos	Inversión estimada (M €)
Acceso Este 1 (conexión del viario)	0,3
Accesos Este 2 (viaducto pasante sobre CV-309 y rampas de acceso)	2,75
Acceso Norte 1 (paso hacia Camí de la Mar) ¹	1,05
Acceso Norte 2	0,2
TOTAL	4,3

Fuente: Elaboración propia

Por último, se considera una partida adicional para englobar actuaciones externas o acometer imprevistos que posiblemente se generen durante la fase de proyecto de construcción y que se estima en 3 millones de euros.

La Tasa Libre de Riesgo (**TLR**), considerando el rendimiento de la Deuda Pública de plazo entre dos y seis años, para enero de 2021, es de -0356% = **-0,00356** (expresada en tanto por uno).

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).

Una vez definidos los parámetros anteriores se aplica la fórmula de cálculo:

$$V_{So} = 265.662.098 - 114.455.836 \times (1 - 0,00356 + 0,14) = 135.999.227 \text{ €}$$

Y de ahí, dividiendo el total importe de las cargas urbanísticas por el total de metros cuadrados de techo de posible materialización, el resultado unitario que se obtiene es el siguiente:

$$135.999.227 \text{ €} / 3.021.385 \text{ m}^2\text{t} = 44,88 \text{ €/m}^2\text{t}$$

¹ La inversión total dependerá si la conexión se realiza a través de un paso superior sobre el ferrocarril. Se utiliza un valor medio entre el escenario que contempla el paso superior y el escenario en el que no se incluye.

3. CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

En términos de rentabilidad, para el agente urbanizador de la actuación y de ponderación del equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, el resultado resulta positivo siendo el valor del suelo (VSo) una vez descontadas las cargas de urbanización de **138.999.227 Euros**.

Por lo tanto, el agente urbanizador se encontrará en capacidad de asumir las cargas que genera el desarrollo de la actuación y, adicionalmente, de obtener un beneficio por su actividad urbanizadora, lo que demuestra que **se trata una actuación económicamente viable** bajo las hipótesis consideradas en esta memoria.

En Valencia, octubre de 2021

Fdo. Andrés Cordido Sahmkow

Economista

ANEXO 1: ESTUDIO DE DEMANDA PARC SAGUNT II



inmejorables carreteras como la A7, A23, V21, es un polo de atracción de grandes empresas que requieren de amplias superficies para su implantación.

II. NUEVAS NECESIDADES DE DESARROLLO: PARC SAGUNT II

Fruto de la situación actual de Parc Sagunt I, y de la continua demanda de suelo en Sagunto de grandes superficies recibida durante los diferentes períodos de comercialización para la venta del suelo restante en Parc Sagunt I, la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad inició en el año 2019, la promoción del Plan Especial del Área Logística de Sagunto, Parc Sagunt II, como paso inicial para el desarrollo urbanístico de una nueva área industrial y/o logística, que fuese capaz de absorber esta gran demanda de suelo en Sagunto.

Por su parte, Parque Empresarial de Sagunto, S.L fue designado AGENTE URBANIZADOR del ámbito de dicho Plan Especial, por Resolución del Conseller de Política Territorial, Obras públicas y movilidad en febrero de 2020.

El presente documento se redacta por parte del agente urbanizador para justificar la gran superficie de parcelas propuestas por la ordenación que figura en dicha Versión Preliminar del Plan Especial y, en su caso, de la necesidad real de toda la superficie total del ámbito en su conjunto.

Como se ha comentado en puntos anteriores, Parque Empresarial de Sagunto, S.L a través de los diversos procesos de comercialización, ha ido realizando contactos con empresas interesadas, no sólo en Parc Sagunt I, sino en nuevos desarrollos de suelo con superficies netas superiores a los 100.000 m², a precios competitivos por no encontrar suelo de estas características en toda la Comunidad Valenciana.

El mercado logístico valenciano ocupa el tercer puesto por tamaño a nivel nacional, tras Madrid y Barcelona. El stock logístico identificado se sitúa en unos 3 millones de metros cuadrados y su reciente crecimiento viene motivado principalmente por el incremento del e-commerce, por el incremento del peso de los puertos de Valencia y Sagunt, así como por el número de habitantes directos al que abastece. Este año 2021 se incorporarán unos 326.000 m² de nueva superficie.

3



Con el desarrollo de nuevas promociones proyectadas en el medio plazo, Valencia tiene la posibilidad real de ofrecer proyectos XXL, ya que era una de las grandes carencias del mercado y algunas actividades tenían que contemplar otras plazas en las cuales desarrollar su actividad.

Las tendencias y previsiones para el sector son:

- Se estima un aumento de operaciones de prelet y llave en mano dada la escasez de producto de calidad y adecuado a las necesidades de los usuarios en prácticamente todos los mercados.
- Continúa la tendencia de Big Box y naves última milla impulsada por el e-commerce.
- El sector afronta en distintas zonas un horizonte de escasez de suelo que puede producir una disminución de la oferta de producto necesaria y un aumento de rentas en el medio plazo.
- Continuarán los procesos de recuperación de activos y nuevos proyectos de "Logística en vertical" como consecuencia de la falta de suelo para nuevo producto.
- A muy corto plazo se espera compresión de rendimientos, provocada por la escasez de oferta de producto en el mercado y la alta demanda de inversores por activos logísticos.¹

Es una obligación de la administración pública regular el mercado inmobiliario cuando este no cumple con las expectativas que el interés general exige. Y, en este momento, la escasez de suelo logístico con parcelas de gran superficie perjudica seriamente la reindustrialización de la Comunitat Valenciana.

En la actualidad la tendencia relacionada con el e-commerce exige un mercado inmobiliario basado en naves XXL, el *last mile* (última milla) y la logística en altura.

En la actualidad se está incrementando la demanda de naves de gran superficie, es decir, aquellas de más de 50.000 m² conocidas como naves XXL las cuales exigen superficies de parcela vinculada de 100.000 m² o más. Otro ejemplo de

¹ <https://www.diarioelcanal.com/la-inversion-logistica-en-espana-preve-superar-la-marca-de-2-000-me-en-el-2021/>

4



necesidades de gran superficie son las industrias azulejeras de última generación, las cuales consumen parcelas de 250.000 m² o superiores. Y no debemos olvidar la proximidad del cluster de la cerámica y las necesidades que este tiene de exportar sus productos a través de los puertos de Castellón, Valencia y Sagunt. Por lo tanto, Parc Sagunt II es un parque empresarial que cumple las condiciones necesarias para las grandes factorías de producción azulejera y la logística anexa que exige un producto tan voluminoso como es el azulejo.

De las múltiples empresas, tanto nacionales como multinacionales, que se han puesto en contacto tanto con PES como con IVACE, en busca de parcelas con una superficie superior al 1.000.000 m², ya han materializado por escrito su más firme interés en el nuevo parque incluso siendo conocedores de que el Plan Especial está en tramitación y todavía no disponemos ni de la disponibilidad de los terrenos del nuevo desarrollo, mediante la presentación de sus Manifestaciones de interés para la compra de suelo en Parc Sagunt II (los datos de las mismas no se facilitan por acuerdos de confidencialidad y Ley de Protección de datos), en cuanto el agente urbanizador encuentre fórmulas de comercialización para la venta de nuevas parcelas.

El resumen de estas es el siguiente:

- **Manifestación de interés 1:** demanda de suelo urbanizado finalista, con una superficie neta entre 250.000 y 500.000 m², con necesidad de acceso ferroviario a la plataforma intermodal proyectada, así como conexión viaria, ferroviaria y de instalaciones con el Puerto de Sagunto.
- **Manifestación de interés 2:** demanda de entre 2.000.000 y 2.500.000 m² de suelo con ordenación aprobada pero no necesariamente finalista, fundamentalmente por la ubicación privilegiada de Parc Sagunt II, su proximidad al Puerto de Sagunto, aeropuerto y la inversión prevista en la futura plataforma intermodal ferroviaria.
- **Manifestación de interés 3:** demanda de suelo urbanizado finalista, con una superficie neta entre 450.000 y 600.000 m², con acceso ferroviario a la plataforma intermodal proyectada y conexión viaria, ferroviaria y de instalaciones con el Puerto de Sagunto.

5



III. CONCLUSIONES

Podemos concluir pues que nos encontramos ante una oportunidad única de posicionamiento de Sagunto para albergar nuevas plataformas logísticas y/industriales que requieran de grandes dimensiones, basándonos entre otros aspectos en su localización estratégica y el nuevo desarrollo de un parque "VERDE" sostenible medioambiental y socialmente.

Con toda lo anterior sólo podemos concluir que la superficie definida en el Plan Especial de Parc Sagunt II queda perfectamente justificada, tanto por la demanda previa ya existente como por la escasez de suelo actual y a futuro, con unas características idóneas y ubicación estratégica, para el desarrollo de cualquier tipo de actividad tanto industrial como logística, que además representa una inversión pública de más de 260 millones de € para generar un espacio logístico/industrial puntero preocupado por el medio ambiente, fruto de lo cual buscará la máxima clasificación de certificación VERDE, el desarrollo de nuevas tecnologías como la inteligencia artificial o el big data o las relaciones comerciales entre las diversas empresas de distintos sectores como la logística y/o industrial que a su vez generarán empleo e inversión privada, cumpliendo con la obligación de dos Administraciones públicas, como son la Gva y la SEPI, de regular el mercado inmobiliario.

Firmado por 44500373L TERESA VENTURA
(R:B97146476) el día 28/09/2021 con un
certificado emitido por ACCVCA-120

Teresa Ventura García

Directora de Oficina

Parque Empresarial de Sagunto, S.L

6

Codi expedient / <i>Cód. expediente:</i>	Codi intern DG / <i>Cód. interno D.G.:</i>	Títol del projecte / <i>Título del proyecto:</i>
--	--	---

1	6
2	7
3	8
4	9
5	10