

Expte: PIES AZULMED S.L.U.

## **SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

### **INFORME SOBRE LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA REFERENTE AL PROYECTO DE ACTIVIDAD LOGÍSTICA CERÁMICA EN XILXES, MONCOFA Y LA VALL D'UIXÓ, PROMOVIDA POR LA MERCANTIL AZULMED S.L.U., A EFECTOS DE SU POSIBLE DECLARACIÓN COMO PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE.**

Vista la documentación de solicitud de Proyecto de Inversión Estratégica Sostenible (en adelante, PIES) presentada ante la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo por la mercantil AZULMED S.L.U. representada por D. Juan Carlos Barberá Úbeda, para la actividad de centro logístico de producto cerámico acabado, en los municipios de Xilxes, Moncofa y la Vall d'Uixó y la remisión del proyecto a los efectos de resolver sobre la admisión a trámite para su consideración como PIES, de conformidad con lo establecido en los artículos 17 y 64 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP), se procede a informar sobre la admisión a trámite de dicho proyectos, haciéndose necesario un análisis de los antecedentes:

#### **ANTECEDENTES**

- I. En fecha 31 de marzo de 2021 la empresa AZULMED S.L.U. presentó en la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo la solicitud para dar inicio al procedimiento de tramitación del proyecto para actividad logística cerámica en los municipios de Xilxes, Moncofa y la Vall d'Uixó, como PIES.
- II. En fecha 2 de noviembre de 2021 se recibe en la Dirección General de Política Territorial y Paisaje solicitud del aspirante a promotor, la mercantil Logística General de la Plana S.L.U., representada por D. Juan Carlos Barberá Úbeda, de consulta pública previa por parte de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, de acuerdo con el artículo 51 del TRLOTUP.
- III. En fecha 10 de diciembre de 2021 se publicó en el DOGV (n.º 9232) la consulta pública previa del PIES propuesto por la mercantil Logística General de la Plana S.L.U. en el entorno de los municipios de Nules, la Vall d'Uixó, Xilxes y Moncofa, así como en el portal web de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, con un plazo para efectuar aportaciones de 20 días hábiles, a contar desde el día siguiente a la publicación en el DOGV, es decir, desde el 11 de diciembre al 10 de enero de 2022.
- IV. En fecha 27 de enero de 2022, con número de registro de salida 2022/236/S, se remitió a l'Institut Valencià de Competitivitat Empresarial (en adelante, IVACE) el informe de las aportaciones

a la consulta pública previa del PIES, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 51.2 del TRLOTUP.

V. En fecha 8 de julio de 2022, la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, remitió a la Dirección General de Política Territorial y Paisaje la documentación técnica del PIES y la solicitud de consulta sobre la viabilidad de la iniciativa presentada por la empresa AZULMED S.L., y su admisión a trámite como PIES, de acuerdo con lo establecido en el artículo 64.1 del TRLOTUP.

La actuación prevé crear, según la documentación aportada, un centro logístico cuya función principal sea la de albergar, para su posterior expedición, mercancía cerámica terminada. Para ello se pretende crear una infraestructura que permita el almacenaje de productos a cubierto (o bajo nave), así como al exterior, las oficinas dedicadas al control y coordinación de la actividad logística y la creación de zonas para llevar a cabo las actividades de picking o preparación de pedidos, así como zonas de estacionamiento apropiadas, para no colapsar los accesos. La ubicación propuesta por el aspirante a promotor como mejor alternativa del centro logístico se sitúa en suelo no urbanizable común, en la partida de la Punta de los municipios de la Vall d'Uixó, Xilxes y Moncofa, todos ellos en la comarca de la Plana Baixa, junto a la carretera N-340. La superficie total de la actuación es de 1.599.091,42 m<sup>2</sup>, repartida en cada municipio de la manera siguiente: el 50,94 % en la Vall d'Uixó (814.577,17 m<sup>2</sup>), el 38,05% en Xilxes (608.454,29 m<sup>2</sup>) y el 11,01% restante en Moncofa (176.059,97 m<sup>2</sup>), según el plano *02 Propuesta Inicial*.

La ejecución de este centro logístico, con una superficie afectada total de 1.599.091,42 m<sup>2</sup>, lleva aparejada la creación de ciertas mejoras en cuanto a adecuación del ámbito a su entorno, las condiciones de accesibilidad y acercamiento a la población. Para ello, se propone la construcción de las siguientes infraestructuras:

- Pasarela ciclopeatonal elevada que cruce la carretera N-340 y la vía del ferrocarril, para conectar el ámbito con el núcleo urbano de Xilxes.
- Parque urbano de 4.861,63 m<sup>2</sup> de superficie en la parcela 330 del polígono 2 de Xilxes desde la que partirá la plataforma ciclopeatonal citada anteriormente.
- Parque periurbano de 89.625,59 m<sup>2</sup> de superficie en la partida Pinet de Xilxes, separado del núcleo urbano de Xilxes por la carretera N-340, configurándose como punto de llegada de la pasarela ciclopeatonal.
- Parque forestal a modo de pantalla visual que rodeará la parcela del centro logístico y con anchura mínima de 30 metros en su recorrido, y de 164.426,19 m<sup>2</sup> de superficie, y por el que discurrirá una senda o circuito apto para la práctica deportiva y actividades de esparcimiento. Se prevé la coexistencia con el nuevo trazado de la vía pecuaria Colada del Palmeral y Rafol en el tramo de esta que queda afectada por la actuación. Se le dará carácter de bulevar incorporado al parque forestal, con una superficie de 17.638,33 m<sup>2</sup>, por lo que la superficie total de ambos es de 182.064,52 m<sup>2</sup>.
- Plataforma o carril-bici que conectará la vía citada anteriormente con la plataforma ciclopeatonal y otra hasta la estación de ferrocarril del municipio de Xilxes.



VI. Procede, pues, considerando los antecedentes puestos de manifiesto, analizar la propuesta presentada, con el fin de determinar si la documentación cumple los requisitos establecidos en el artículo 17.6 del TRLOTUP para su admisión a trámite como PIES, en cumplimiento del artículo 64.2 del TRLOTUP.

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

### **PRIMERO.- Régimen de aplicación.**

La normativa de aplicación es el Texto Refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado mediante el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell. El artículo 17 define los Proyectos de Inversiones Estratégicas Sostenibles (en adelante, PIES) y fija qué requisitos deben cumplir. Asimismo, los artículos 63 a 66 regulan el procedimiento para su tramitación.

### **SEGUNDO.- Características y requisitos de los PIES.**

El artículo 17.1 del TRLOTUP define los PIES como aquellos proyectos que tienen por objeto la ordenación, gestión y desarrollo de intervenciones territoriales de interés general y estratégico, de relevancia supramunicipal, que así sean declaradas por el Consell. Constituye un requisito, según el artículo 17.5, la justificación de la dificultad de llevar a cabo el desarrollo de la actuación que se pretende por alguno de los instrumentos de ordenación establecidos en el TRLOTUP, como por ejemplo, una modificación de planeamiento, un plan especial o una declaración de interés comunitario, todo ello desde la consideración del carácter excepcional de los PIES.

Sin perjuicio de lo anterior, para que la administración, en este caso, la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio, pueda pronunciarse sobre la admisión a trámite de un PIES, debe comprobar que concurren los requisitos enumerados en el artículo 17.6 del TRLOTUP y, para ello, ha de partir de la propuesta esquemática que el promotor debe presentar y cuyo contenido mínimo se establece en el artículo 64.1 del TRLOTUP.

El TRLOTUP prevé un trámite de subsanación con carácter previo a la resolución sobre la admisión a trámite, en el artículo 64.2, y establece expresamente que tal admisión, de producirse, no prejuzga el sentido de la resolución final del Consell ni sobre el resultado de la evaluación ambiental.

### **TERCERO.- Análisis de la documentación y verificación del cumplimiento de los requisitos legales.**

De conformidad con el artículo 64.1 del TRLOTUP, la conselleria con competencia material relevante, en este caso, la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, ha remitido a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en fecha 8 de julio de 2022, la propuesta y la solicitud de consulta sobre la viabilidad de la iniciativa formulada

por la mercantil AZULMED S.L.U. Esta documentación contiene los apartados establecidos en el citado artículo 64.1 del TRLOTUP, necesarios para poder analizar la admisión a trámite.

De conformidad con lo establecido en el artículo 17.6 del TRLOTUP, en los PIES han de concurrir una serie de requisitos tasados, además de que también han de justificar el cumplimiento del artículo 17.5. Con la finalidad de emitir el informe sobre la procedencia de admitir a trámite este PIES, a continuación se analizará la documentación aportada junto con el escrito remitido por la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, relativa al PIES de actividad logística cerámica promovido por la mercantil AZULMED S.L. para determinar si concurren o no los requisitos establecidos en el TRLOTUP. En este sentido:

- a) Respecto al requisito establecido en el apartado 5 del artículo 17 del TRLOTUP, sobre la **justificación de la dificultad de llevar a cabo el desarrollo de la actuación mediante alguno de los instrumentos de ordenación establecidos en el TRLOTUP**, la Memoria Justificativa, incluida en el Documento 1.1 de la documentación aportada, contiene el apartado *Adecuación del PIES en relación a la posibilidad de implantar la actividad y el uso en otros instrumentos de planeamiento o autorización de uso en suelo no urbanizable*, en el que se justifica este extremo. Para ello, justifican las dificultades de ejecutar la actuación mediante un plan parcial y una declaración de interés comunitario (en adelante, DIC).

El plan parcial atribuye la ordenación pormenorizada, junto a las superficies dotacionales establecidas en el Anexo IV del TRLOTUP, a un ámbito del suelo urbanizable o sector, definiendo para ello una o varias unidades de ejecución. En el caso que nos ocupa, se cumplen dichos estándares establecidos en el Anexo IV del TRLOTUP. Por otro lado, el hecho de afectar a tres términos municipales distintos dificulta enormemente la reclasificación del suelo de no urbanizable común a urbanizable. Además, la gestión del ámbito debería hacerse mediante un programa de actuación integrada, con intervención de tres municipios y la Generalitat Valenciana con la competencia propia en la ordenación estructural que contiene la propuesta, por lo que se pondría en riesgo el cumplimiento de la ejecución inmediata del PIES, requisito este establecido en el artículo 64.6 e) del TRLOTUP.

La DIC, en el artículo 211.1 exige para este tipo de actuación, entre otros requisitos como la distancia mínima a zonas residenciales, o a otras zonas terciarias en el caso de actividades industriales, la obligación de dejar un mínimo del 50% de la superficie de la parcela libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo, lo que supone la incompatibilidad de la propuesta con estos condicionantes. Por otro lado, la superficie del ámbito de la actuación es desproporcionada para abordarla desde una DIC, y, además, respecto al cumplimiento del IMOSE establecido por la ETCV, en el municipio de Xilxes, la superficie afectada por la actuación en este término municipal (608.454,29 m<sup>2</sup>) supera ampliamente su IMOSE (409.212 m<sup>2</sup>).

Respecto de los costes externos del proyecto, los ambientales se deben sustanciar y resolver en la evaluación ambiental, y los efectos externos sobre el empleo y el mercado de trabajo serán básicamente positivos.

- b) Respecto al requisito establecido en el apartado 6 a) del artículo 17 del TRLOTUP, sobre la **congruencia con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana** (en adelante, ETCV), aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, en la medida en que el proyecto contribuya a la consecución de los objetivos y directrices establecidas en aquella. Para analizar la concurrencia de este requisito se ha considerado el apartado *VI.III Determinaciones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y criterios para la adecuación del Proyecto de Inversión Estratégica Sostenible* de la Memoria Informativa, contenido en el Documento 1 Memoria Informativa y Justificativa.

Se cita en este apartado, por una parte, el cumplimiento de los objetivos 16 de la ETCV (convertir a la Comunitat Valenciana en la principal plataforma logística del Mediterráneo) y 24 (prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica). Por otro lado, se establecen los criterios que se deberán seguir en la adecuación a la ETCV y a la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana, que son:

- Potenciar y desarrollar actividades innovadoras en la Comunitat Valenciana y atraer así a otras nuevas en torno a la creatividad y el talento, facilitando la potencial generación y consolidación de población creativa, en cumplimiento de las Directrices 31, 32, 33 y 34 de la ETCV.
- Coordinar políticas de suelo que generen en la zona un polo integrador de la actividad productiva, la investigación y la innovación, los equipamientos y las infraestructuras.
- Conectar con la Infraestructura Verde mediante la definición de corredores territoriales, con acceso a los mismos mediante una red de infraestructuras blandas, en cumplimiento de las Directrices 37 y 43 de la ETCV.
- Conservar y poner en valor el patrimonio natural y su entorno, en cumplimiento de la Directriz 93 de la ETCV.
- Apostar por la producción energética mediante fuentes renovables, con una gestión responsable del uso de la energía, en cumplimiento de la Directriz 67 de la ETCV.
- Aportar una red viaria jerarquizada que compatibilice las grandes infraestructuras con otros niveles de trazado, garantizando la conectividad del territorio.
- Promover el equilibrio entre los centros de generación de movimiento y población, propiciando la accesibilidad entre centros de trabajo, esparcimiento, etc. y favorecer la movilidad sostenible mediante transporte público o itinerarios peatonales y ciclistas, en cumplimiento de la Directriz 105 de la ETCV.
- Contribuir al objetivo de potenciar el área funcional de Castellón, en cumplimiento de la Directriz 73 de la ETCV.

Teniendo en cuenta que el carácter estratégico de una actuación no presupone por sí sola necesariamente su tramitación mediante el régimen de los PIES, existen muchas actuaciones en materia de usos de actividades económicas, infraestructuras, dotaciones, equipamientos, etc. que son estratégicos y, como tales, pueden contar con alguna

discriminación positiva. Pero, para ello, deben estar dotados además del resto de requisitos establecidos en el artículo 17.6 del TRLOTUP, como la singularidad, idoneidad de su implantación, impacto favorable o disponibilidad de financiación y ejecución inmediata, que justifiquen su adecuación a un régimen tan especial como el de los PIES.

La ETCV define su Objetivo 16 *Logística* como “Convertir a la Comunitat Valenciana en la principal plataforma logística del Mediterráneo” y en él se grafía el área en la que localiza esta actuación como gran área de actividad económica. Como propuesta estratégica 16.6 se define el desarrollo de la red logística intermodal de la Comunitat Valenciana, siendo Castellón y Sagunt nodos logísticos de la red valenciana, los cuales se pueden completar, según esta propuesta estratégica 16.6, con otras instalaciones de ámbito comarcal y local, como es el caso que nos ocupa. Este potencial logístico de la zona está también acreditado en el Estudio del sector logístico de la Comunitat Valenciana.

- c) Respecto al requisito establecido en el apartado 6 b) del artículo 17 del TRLOTUP, sobre el **interés general**, la concurrencia del interés general que ha de tener la actuación se desprende de su impacto supramunicipal favorable y permanente, analizado desde varios puntos de vista: económico, social y ambiental, destacando especialmente la creación de empleo. Para ello, en el epígrafe *III Análisis de los beneficios sociales e incorporación de la perspectiva de género al proyecto* de la Memoria Justificativa, incluida en el Documento 1, se analiza tanto la repercusión social de la implantación del proyecto a nivel comarcal como el impacto de género en la elaboración e implantación del proyecto. Respecto a la repercusión social a nivel comarcal, esta se analiza desde la vinculación del grupo empresarial aspirante a promotor con el empleo comarcal, las tasas de paro de las poblaciones afectadas por la actuación y del resto más inmediatas, el desarrollo de las infraestructuras existentes y la conectividad, entendida como movilidad sostenible, del ámbito con la comarca de la Plana Baixa. En cuanto al análisis del impacto de género, se incorpora informe de impacto de género, el cual establece los objetivos al respecto y los criterios a seguir para su efectiva consecución.

Se aportan además, tal y como establece el artículo 17.6 b) del TRLOTUP, informes de viabilidad y sostenibilidad económica para la justificación del impacto de la inversión en el empleo y en el valor agregado bruto de la inversión o VAB. En concreto, la inversión directa, indirecta e inducida supone aproximadamente el 76% de la renta anual conjunta de los tres municipios lo que demuestra su impacto supramunicipal.

- d) Respecto al requisito establecido en el apartado 6 c) del artículo 17 del TRLOTUP, sobre la **integración territorial**, se deben analizar la compatibilidad con la infraestructura verde, la integración con la morfología del territorio y el paisaje y la conexión adecuada con las redes de movilidad sostenible.

d.1) Compatibilidad con la infraestructura verde: la propuesta analiza este punto bajo el epígrafe *G. Adecuación del proyecto a los criterios que determina la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y la Infraestructura Verde*, dentro del apartado *II.II Conclusiones extraídas del análisis de alternativas* de la Memoria Justificativa, contenida en el Documento 1. En este análisis se diferencia entre tres áreas de acción: la zona interior a los límites de la



parcela lucrativa, la zona exterior de la parcela lucrativa pero dentro del ámbito y las zonas exteriores al ámbito en las que se realizarán mejoras y adecuación de las redes de conexión sostenibles, desde le límite del ámbito afectado hasta los núcleos urbanos integrados en el proyecto. Así, se propone la continuidad de la infraestructura verde por todo el ámbito, desde la parcela lucrativa con destino logístico, mediante vallados cinérgicos y tres mecanismos de forestación: creación de nodos verdes (espacios de superficie media como rotondas y pequeñas plazas), creación de conectores verdes (de característica lineal para crear una trama verde más sólida) y la dotación de elementos núcleo en el ámbito (como el parque periurbano, la zona forestal alrededor de la parcela logística y el parque público, todos ellos nombrados anteriormente, y concebidos como transición del medio urbano al medio natural). Se señalan, además, los elementos catalogados en la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana, como zonas verdes, vías pecuarias redes de movilidad sostenible, etc. y los mecanismos de adaptación que adoptará la actuación para preservar los valores que estos elementos contienen o puedan contener, en su caso, tras su creación.

d.2) Integración en la morfología del territorio y el paisaje: la propuesta incorpora un apartado sobre integración paisajística en su Memoria Justificativa, en el que se identifican los elementos de integración paisajística. Se establecen los límites de la parcela en los caminos existentes, como el camí la Punta, el camí Cabres o la carretera del cementerio de Xilxes y se mantienen las vías pecuarias como bulevares en los tramos afectados por la actuación. Se establece una pantalla vegetal perimetral de 30 metros de anchura con arbolado que lleguen a cubrir la altura de las naves.

Se indica en la documentación que en las cubiertas de las naves se ejecutará una instalación de paneles fotovoltaicos para generación de la energía eléctrica que cubra las necesidades del centro logístico. Dicha estimación cumple con el mínimo establecido en el artículo 14 del Decreto-ley 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica. No obstante, deberían contemplar la posibilidad de incrementar al máximo la ocupación de los techos con paneles fotovoltaicos que incluyan producción energética.

d.3) Adecuada conexión con redes de movilidad sostenibles: la propuesta incorpora en la Memoria Informativa del Documento 1 un análisis de la adecuación de los accesos al ámbito desde cada uno de los 3 municipios (potenciando las vías peatonales y ciclopeatonales) y un estudio con datos del desplazamiento de la población en los municipios afectados, con especial incidencia en los usuarios del tren de cercanías, con estación en Xilxes, siendo relevante la adecuación del carril bici desde la actuación hasta la estación, en el núcleo urbano de Xilxes, actuación que aporta beneficio no solo a los usuarios que trabajen en el centro logístico sino a la totalidad de la población de Xilxes, así como de las poblaciones vecinas. De especial relevancia también resulta la ejecución con cargo a la actuación de la pasarela ciclopeatonal para poder salvar la carretera N-340 y las vías del ferrocarril.

e) Respecto al requisito establecido en el apartado 6 d) del artículo 17 del TRLOTUP, sobre la **localización selectiva**, un proyecto de estas características ha de ubicarse en un



emplazamiento que, aprovechando singularidades del territorio, proporcione intrínsecamente ventajas comparativas respecto a otros emplazamientos, bien por sus condiciones de accesibilidad, por su entorno ambiental o paisajístico o por la presencia y posición de equipamientos o infraestructuras de calidad de las que pueda aprovecharse de una manera singular el proyecto a implantar.

Para ello, en el epígrafe *II Propuesta de las alternativas posibles para el desarrollo del proyecto* de la Memoria Justificativa, contenida en el Documento 1, se analiza este apartado.

Se parte de la premisa de la necesidad de localización de la actividad en la provincia de Castellón, por ser esta la focalizadora del sector cerámico de nuestro país, y dentro de ella, lo más cercana posible al área geográfica donde se produce la más alta concentración de esta industria, es decir, del área delimitada al norte por Alcora y Borriol, al oeste por Onda, al sur por Nules y al este por Castelló de la Plana. También resulta determinante la localización actual de los centros productivos y logísticos del grupo empresarial promotor, situados en Nules, Xilxes, Moncofa y Vila-real.

Se han analizado en la documentación varias alternativas, incluyendo la Alternativa 0, la cual se corresponde con el mantenimiento a largo plazo del emplazamiento de material cerámico acabado en suelo urbanizable mediante licencias de usos provisionales o, de manera precaria, en suelo no urbanizable a través de una DIC. El resto de alternativas se corresponden, además del emplazamiento propuesto, con ubicaciones en 3 zonas distintas del ámbito del clúster cerámico, en Nules, Onda y Vall d'Alba, elegidas cumpliendo un baremo que haga viable su elección como localización para ubicar la actividad de centro logístico de este grupo empresarial, como puede ser una elevada accesibilidad, cercanía a grandes vías de comunicación, facilidad de conexión con redes de comunicación, superficie de aparcamiento público y privado, facilidad de implementar con transporte público, compatibilidad con la ETCV y la infraestructura verde, estructura de propiedad razonable y que su implantación sea viable económicamente.

El análisis del resto de alternativas se realiza, en primer lugar, en función de las emisiones de CO<sub>2</sub> debido al transporte de mercancía y los desplazamientos necesarios y, en segundo lugar, en función de la cercanía a los centros productivos del grupo. Así, para cuantificar las emisiones de CO<sub>2</sub> en toneladas anuales de CO<sub>2</sub> se ha dividido el transporte en dos distintos: de centro productivo a centro logístico por una parte y, por otra, de centro logístico al puerto de Valencia, ya que es este el que concentra el 65% de las exportaciones del grupo, y hasta la frontera con Francia, con un consumo estimado de 35 litros por cada 100 km y una emisión de 2,69 kg CO<sub>2</sub>/litro. Con ello, la alternativa seleccionada se corresponde con la de menor emisión anual de CO<sub>2</sub>. Una vez descartadas las ubicaciones de Onda, Vila-real y Vall d'Alba por su lejanía a los centros de producción del grupo, se estudian distintas alternativas para la delimitación del perímetro y la ordenación interior del centro logístico, centrándose en el área geográfica Nules-Moncofa-Xilxes-la Vall d'Uixó, eligiendo el promotor la alternativa correspondiente a la partida la Punta en los términos municipales de Xilxes-Moncofa-la Vall d'Uixó.



- f) Respecto al requisito establecido en el apartado 6 e) del artículo 17 del TRLOTUP, sobre la **efectividad**, esta supone para un PIES que se pueda ejecutar de forma inmediata, sin perjuicio de las fases espaciales o temporales que se prevean para su desarrollo. Con este requisito se quiere garantizar que el aspirante a promotor disponga de recursos económicos que le permitan ejecutar el proyecto de manera inmediata. La concurrencia de este requisito se acredita, a la vista de lo establecido en el artículo 64.1 e) del TRLOTUP, en la justificación de los recursos financieros necesarios para hacer frente a la actuación que debe contener la propuesta.

En el epígrafe 9. *Solvencia económica y financiera del promotor* del Documento 2 Sostenibilidad, viabilidad y solvencia económica, se analiza este apartado, tomando como referencia el artículo 87 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP), *Acreditación de la solvencia económica y financiera*, para su justificación. Por ello, esta se realiza mediante 3 medios: volumen anual de negocios, seguro de responsabilidad civil y el patrimonio neto o ratio activo-pasivo al cierre del último ejercicio económico. Además, se presenta en el Anexo 1 a este documento una serie de documentación complementaria, como, entre otros, el estudio de mercado para el precio de venta de los terrenos, informe de auditoría externa de las cuentas anuales de 2020, las cuentas anuales de AZULMED de 2020, la póliza de seguro de responsabilidad civil y declaración del volumen anual de negocio.

Se debe hacer constar en este punto que el hecho de no disponer el aspirante a promotor de la propiedad de los terrenos conlleva que el comienzo de la ejecución del proyecto no resulte plenamente inmediata, ya que previamente se debería disponer de la totalidad de los terrenos afectados por la actuación. El Documento 4 *Titularidad de los terrenos* incluye la identificación catastral de cada una de las 258 parcelas privativas afectadas y en él se indica que, del total de 1.545.805 m<sup>2</sup> de superficie de las parcelas privativas de la actuación, el grupo empresarial posee 236.914 m<sup>2</sup>, lo que representa un 15,36%. Por ello, el aspirante a promotor deberá disponer de la máxima cantidad de suelo posible antes de la aprobación del planeamiento que da cobertura al PIES.

- g) Respecto al requisito establecido en el apartado 6 f) del artículo 17 del TRLOTUP, sobre la **relevancia**, el PIES debe acoger usos y actividades que contribuyan a la equidad, excelencia y cualificación del territorio como proyección o ámbito de influencia de escala internacional, nacional o, al menos, regional cuando se sitúen en el ámbito rural. El artículo 17.6 f) apartado 1º, por otro lado, señala al respecto que los proyectos empresariales que implanten estos usos y actividades deberán “...contribuir a mejorar la competitividad territorial, la reconversión de sectores económicos, el desarrollo y la innovación tecnológica, la cooperación entre agentes económicos, la atracción de talentos, la internacionalización de empresas y, en general, la creación de empleo estable y de calidad, equilibrado entre hombres y mujeres.

*Las actuaciones y usos únicamente serán de carácter terciario, industrial o logístico.....”.*

El proyecto contiene, bajo el epígrafe VII. *Descripción de los usos y actividades propuestas* de la Memoria Informativa, contenida en el Documento 1, la descripción de cada uno de los

usos que se pretende desarrollar en la parcela, asociados todos ellos al centro logístico, y que son:

- Centro logístico dividido en 4 zonas separadas mediante corredores verdes. Con naves de superficie entre 100.000 y 125.000 m<sup>2</sup>, con zonas de carga y descarga para camiones y zonas de preparación y manipulación de cajas de baldosas y empaquetados especiales.
- Edificaciones para productos semielaborados o materias primas.
- Los cobertizos serán de 30-35 metros de ancho y 4,5 metros de alto en los laterales, llegando a los 5,10 metros en el vértice central.
- Zona de paso para camiones en el perímetro de los cobertizos.
- Zona común de pesaje de camiones en entrada y salida, con básculas automatizadas para la lectura de matrículas.

Por otro lado, en el epígrafe *II. Aspectos generales y objetivo del proyecto* se justifican los principales efectos del proyecto en el territorio, como pueden ser sociales y creación de más de 350 empleos fijos, mejora de dotacionales como espacios verdes públicos y la minimización del impacto de las emisiones de CO<sub>2</sub>.

- h) Respecto al requisito establecido en el apartado 6 g) del artículo 17 del TRLOTUP, sobre la **justificación de que el territorio de ubicación puede absorber el impacto asociado a la actividad**, de acuerdo con los contenidos del estudio de evaluación ambiental estratégica. En relación con este requisito, la absorción de los impactos asociados a las actividades que se proyectan con la implantación del centro logístico se debe plantear desde un análisis ambiental paisajístico, un análisis social y un análisis económico, si bien con más detalle se podrá abordar cuando el aspirante a promotor haya aportado, en su caso, el estudio ambiental y territorial estratégico.

No obstante, en la documentación aportada se estudian, por una parte, las afecciones sectoriales existentes en el ámbito afectado (como las vías pecuarias, la carretera N-340, el cementerio de Xilxes y la Red Natura 2000, etc...) y, por otra parte, tanto la creación de empleo y el impacto desde la perspectiva de género.

## CONCLUSIÓN

El PIES presentado analiza en profundidad la figura de centro logístico cerámico y su contribución a dinamizar el territorio, siendo compatible con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, la cual contempla en su Objetivo 16 el uso logístico como prioritario.

Una vez analizada la documentación se considera que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 64.2 del TRLOTUP, se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 17 del TRLOTUP para su admisión a trámite como PIES.

València, a la fecha de la firma electrónica.

LA TÉCNICA DE ANÁLISIS TERRITORIAL

Visto bueno LA JEFA DE SECCIÓN DE  
ANÁLISIS TERRITORIAL ESTRATÉGICO

Visto bueno EL JEFE DEL SERVICIO DE  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL