

PIES LOGÍSTICO CERÁMICO la Vall d'Uixó-Xilxes-Moncofa

## **INFORME DE COMPATIBILIDAD CON LOS OBJETIVOS, PRINCIPIOS DIRECTORES Y CRITERIOS DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA, DE LA INICIATIVA PARA “CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO” PRESENTADA POR LA MERCANTIL AZULMED S.L.U. EN LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE LA VALL D'UIXÓ, XILXES Y MONCOFA.**

### **1. Antecedentes y Documentación aportada.**

El 31 de marzo de 2021 se presentó en la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo la solicitud para dar inicio al procedimiento de tramitación del proyecto para centro logístico cerámico, en los términos municipales de la Vall d'Uixó, Xilxes y Moncofa, como un Proyecto de Inversión Estratégica Sostenible (en adelante, PIES).

El proyecto ha sido presentado por la mercantil AZULMED S.L.U., con CIF B-12.434.924 y domicilio a efectos de notificaciones en Calle El Pinet n.º 1 Polígono industrial “Els Plans” 12592 Xilxes (Castellón).

En fecha 2 de noviembre de 2021 se recibió en la Dirección General de Política Territorial y Paisaje la solicitud del aspirante a promotor, representado 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 Texto Refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP).

El 10 de diciembre de 2021 se publicó en el DOGV (n.º 9232) la consulta pública previa del PIES propuesto por AZULMED S.L.U. en el entorno de los municipios de la Vall d'Uixó, Xilxes, Moncofa y Nules, 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.

El 27 de enero de 2022, con número de registro de salida 2022/236/S, se remitió a la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo el informe de las aportaciones a la consulta pública previa del PIES.

El 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, incluyendo los preceptivos informes económicos, junto con la solicitud de consulta sobre la viabilidad de la iniciativa presentada por la empresa AZULMED S.L.U., y su admisión a trámite como posible PIES, de acuerdo con lo establecido en el artículo 64.1 del TRLOTUP.

Mediante Resolución de 1 de agosto de 2022 de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje se admitió a trámite la solicitud formulada por la mercantil AZULMED S.L.U. para, en su caso, declarar PIES una actividad logística cerámica en los municipios de Xilxes, Moncofa y la Vall d'Uixó.

En cumplimiento de dicha resolución, en fecha 4 de agosto de 2022 se remitió al órgano ambiental la solicitud del inicio de la evaluación ambiental estratégica del plan de ordenación que ofrece cobertura al PIES. También en fecha 4 de agosto de 2022 se remitió a los ayuntamientos de Xilxes, Moncofa y la Vall d'Uixó escrito para concederles trámite de audiencia por plazo de un mes desde la recepción de dicho escrito. Por otra parte, en fecha 27 de septiembre se publicó en el DOGV (n.º 50424) anuncio sobre la información pública, por plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación en el DOGV, sobre la posible declaración como PIES del proyecto de actividad logística.

La documentación aportada consta de documento de memoria, planos y documentación suficiente para la emisión del informe de compatibilidad.

## **2. Modelo territorial vigente.**

El planeamiento general vigente en el término municipal de la Vall d'Uixó es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 8 de febrero de 1995.

El planeamiento general vigente en el término municipal de Xilxes son las Normas Subsidiarias de planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 23 de octubre de 1993.

El planeamiento general vigente en el término municipal de Moncofa son las Normas Subsidiarias de planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 17 de junio de 1981. Posteriormente, en sesión celebrada el 29 de diciembre de 1989, la Comisión Territorial de Urbanismo aprobó, con carácter definitivo, el proyecto de revisión de dichas normas subsidiarias.

El planeamiento vigente en los tres municipios clasifica y califica la totalidad de los terrenos afectados por esta actuación como suelo no urbanizable común, tratándose de suelos dedicados en su mayoría a labores agrarias.

## **3. Justificación de su adecuación a la figura de Proyecto de Inversión Estratégica Sostenible.**

La actuación prevé crear un centro logístico cuya función principal sea albergar, para su posterior gestión y expedición, mercancía cerámica terminada, aglutinando en una misma localización todas las plantas logísticas de su grupo empresarial. 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 y evitar aparcamientos indeseados en el suelo rústico. La ubicación propuesta por el aspirante a promotor se sitúa en la Partida de la Punta, en los términos municipales de la Vall d'Uixó, Xilxes y Moncofa, todos ellos de 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

siguiente manera: 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>).

En este contexto, la adecuación de la propuesta a los requisitos establecidos por el TRLOTUP para la figura de los PIES supone analizar su encaje con los puntos a) al g) del artículo 64.3 del TRLOTUP, tal y como se expone a continuación:

#### **a) Adecuación a los requisitos legales para su declaración como Proyecto de Inversión Estratégica Sostenible.**

Los requisitos para la declaración de un PIES se establecen en el artículo 17 del TRLOTUP, concretamente en los apartados 5, 6 y 7.

*Respecto a 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 (art. 17.5 TRLOTUP).*

En primer lugar, el hecho de afectar a tres términos municipales distintos dificulta enormemente el cambio de clasificación del suelo de suelo no urbanizable a suelo urbanizable. Se deberían realizar alternativamente tres modificaciones puntuales coordinadas del planeamiento municipal, con la dificultad de gestión, costes económicos y de recursos humanos, búsqueda de acuerdos y de consumo de tiempo que supone. Posteriormente se debería desarrollar un instrumento de ordenación pormenorizada, y un programa de actuación para cada municipio, donde se reproducirían los mismos problemas. Ello conllevaría una aproximación local a un proyecto de clara vocación supramunicipal y se pondría en riesgo el cumplimiento de la ejecución inmediata de la actuación.

Por otro lado, entre los requisitos exigibles a una Declaración de Interés Comunitario (en adelante, DIC) se encuentra la distancia mínima a zonas residenciales o a otras zonas terciarias, o la obligación de dejar un mínimo del 50% de la superficie de la parcela libre edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal, lo que supone la incompatibilidad de los objetivos de la propuesta con estos condicionantes. Además, la superficie de la actuación es desproporcionada para abordarla desde una DIC, superando ampliamente, en el caso de Xilxes incluso el Índice Máximo de Ocupación de Suelo para actividades económicas (en adelante, IMOSE) establecido por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante, ETCV) para este municipio.

*Respecto de su congruencia con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, que supone "contribuir a la consecución de sus objetivos y directrices" (art. 17.6 a) TRLOTUP).*

La ETCV define su Objetivo 16: Logística, como "convertir a la Comunitat Valenciana en la principal plataforma logística del Mediterráneo. Como propuesta estratégica 16.6 se define el desarrollo de la red logística intermodal de la Comunitat Valenciana, siendo Castelló de

la Plana 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 este caso, estando la actuación en el ámbito del clúster cerámico, a mitad camino de estos nodos logísticos y próxima al puerto de València. Este potencial logístico de la zona está también acreditado en el Estudio del Sector Logístico de la Comunitat Valenciana, de fecha noviembre de 2018 y publicado en la web de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad en el enlace <https://politicaterritorial.gva.es/es/web/logistica/estudi-del-sector-logistic>.

Por lo tanto, esta actuación es compatible y contribuye especialmente al cumplimiento de los siguientes objetivos de la ETCV:

Objetivo 16: Convertir a la Comunitat Valenciana en la principal plataforma logística del Mediterráneo.

Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.

Por su parte, este proyecto es compatible, entre otras, con las siguientes directrices de la ETCV: 31 (favorecer el entorno territorial innovador), 32 (apoyo a la empresa), 33 (crecimiento integrador), 34 (consecución de una elevada tasa de ocupación), 67 (riesgos derivados del cambio climático), 91 (objetivo de los criterios de crecimiento del suelo para actividades económicas), 92 (principios directores de la ocupación racional y sostenible del suelo para actividades económicas), 93 (infraestructura verde e incremento de la ocupación de suelo para actividades económicas), 104 y capítulo VI (crecimientos estratégicos de suelo para actividades económicas) y 105 (suelo para actividades económicas y movilidad sostenible), todas ellas referidas, en definitiva, a la creación de empleo, refuerzo del clúster del sector cerámico de Castellón, generación de un entorno innovador, reducir las emisiones de CO2, generación de valor añadido y cualificación del territorio.

*Respecto de su interés general, en cuanto a “producir un impacto supramunicipal favorable y permanente desde el punto de vista económico, social y ambiental, especialmente en la creación de empleo” (art. 17.6 b) TRLOTUP).*

De la documentación aportada se deduce una inversión cuyo impacto total alcanzaría aproximadamente los 200 millones de euros y la creación de unos 650 empleos directos, además del mantenimiento de unos 2.000 puestos de trabajo ligados de forma directa o indirecta con el grupo empresarial. Todas ellas son cifras destacables en el contexto territorial al que van referidas. Por otra parte, hay que tener en cuenta la presencia del grupo empresarial aspirante a promotor en diversas localidades de la comarca de la Plana Baixa reforzando una posición que va más allá de lo local, tal y como lo demuestra la propia procedencia de los trabajadores del grupo.

Un aspecto importante de la escala supramunicipal de esta actuación lo otorga su componente de excelencia en cuanto al diseño de un parque logístico moderno, que concentra las actividades logísticas y las cargas de todo el grupo empresarial en una misma

ubicación, lo cual es muy importante en la actual coyuntura económica caracterizada por una elevada volatilidad de los mercados internacionales. En este sentido, la reducción de los costes logísticos es un factor crucial de la competitividad económica de las empresas, especialmente en un sector como el cerámico donde la exportación es una parte muy sustancial de sus ventas.

*Respecto de su integración territorial, en cuanto a "ser compatible con la infraestructura verde, integrarse en la morfología del territorio y el paisaje y conectar adecuadamente con las redes de movilidad sostenible, ponderando positivamente las de transporte público y los sistemas no motorizados" (art. 17.6 c) TRLOTUP).*

Debido a las características ambientales y paisajísticas de la zona en la que se implanta, la actuación debe justificar de manera especial la bondad de su emplazamiento frente a otras alternativas, tal y como exige la evaluación ambiental y territorial estratégica.

En cuanto a su compatibilidad con la infraestructura verde, la documentación aportada analiza tres diferentes 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. Así, se propone la continuidad de la Infraestructura Verde en todo el ámbito, mediante vallados cinegéticos, mecanismos de forestación y conectores verdes.

En cuanto a la integración de la actuación en la morfología del territorio y el paisaje, se incorporan elementos de integración paisajística, se mantienen las vías pecuarias como bulevares y se establece una pantalla vegetal perimetral de anchura mínima de 30 metros con arbolado que llegue a cubrir la altura de las naves logísticas.

En cuanto a la adecuada conexión de la actuación con redes de movilidad sostenible, se analizan los accesos al ámbito desde cada uno de los tres municipios y se estudian los datos de desplazamiento de la población. Resultan de especial relevancia la ejecución, tanto del carril bici hasta la estación de cercanías RENFE en el municipio de Xilxes como la pasarela ciclopeatonal sobre la carretera N-340 y las vías del ferrocarril, precisamente para hacer posible la conexión del ámbito de manera adecuada con las redes de movilidad sostenible, causando, a la vez, efectos sinérgicos con el entorno y muy especialmente en el casco urbano de Xilxes, ya que, con ello, se posibilita también la conexión directa de este con su cementerio municipal y con el parque periurbano de nueva creación. En concreto, dichas actuaciones son:

- 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 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.

- 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.
- Adecuación del enlace actual elevado sobre la carretera N-340.
- Adecuación del actual enlace a nivel mediante glorieta, en la intersección de la carretera N-340 con el camí Cabres.
- Adecuación de los actuales carriles de acceso y salida, así como de las propias vías de servicio existentes en el tramo de la carretera N-340 afectado por la actuación.

*Respecto de su localización selectiva, en cuanto a "ubicarse aprovechando singularidades del territorio que impliquen ventajas comparativas de localización, sea por accesibilidad, entorno ambiental o paisajístico o por la presencia y posición de equipamientos o infraestructuras de calidad" (art. 17.6 d) TRLOTUP).*

Al margen de las consideraciones que se reseñan desde el punto de vista ambiental, no cabe duda de que la implantación propuesta goza de grandes ventajas, partiendo de la premisa de la necesidad de localización de la actividad en la provincia de Castellón: está cercana al área geográfica donde se localizan los centros productivos de este grupo empresarial (Xilxes, Moncofa, Nules y Vila-real) y, en cuanto a comunicaciones, se sitúa junto a la carretera N-340, para llegar fácilmente a los puertos de Sagunt, València y Castelló de la Plana, bien a través de la CV-10 o la AP-7 de la que existe un enlace en las proximidades de la instalación. También es importante su proximidad a las futuras plataformas logísticas intermodales de Sagunt y Castelló para optar por el tráfico ferroviario por el corredor mediterráneo hacia los mercados del norte y centro de Europa. Esta es una apuesta que el aspirante a promotor deberá analizar y tener en cuenta a medio plazo.

Además, el proyecto dialoga con su entorno adaptando su diseño a la preexistencia de dos vías pecuarias cuyo uso público se verá reforzado por esta actuación, así como el mantenimiento y conservación activa de las edificaciones de interés patrimonial en su ámbito.

*Respecto de su efectividad, en cuanto a "ejecutarse de forma inmediata, sin perjuicio de las fases espaciales o temporales que se prevean en su desarrollo" (art. 17.6 e) TRLOTUP).*

La documentación aportada plantea una ejecución inmediata del proyecto, tanto por la necesidad de traslado de las plantas logísticas actuales del grupo empresarial y poder unificarlas, reduciendo así las emisiones de CO<sub>2</sub> y el consumo energético al optimizar los recorridos en el transporte de mercancías, como por la necesidad de disponer de mayor espacio logístico. Se trata de un grupo empresarial de reconocido prestigio cuya actividad principal está centrada en la fabricación y venta de producto cerámico, uno de los sectores

económicos más importantes, si no el más importante, de la provincia de Castellón. Tras la urbanización del centro logístico se deberá proceder de manera inmediata al traslado de las actuales plantas logísticas del grupo, siempre bajo las directrices del protocolo que se establezca en materia de cumplimiento de los condicionantes ambientales y sectoriales.

Por otro lado, de la documentación aportada se desprende que el aspirante a promotor es titular de la propiedad del 15,31 % de las parcelas que conforman el ámbito de la actuación, por lo que sería recomendable aumentar este porcentaje para evitar tener que tramitar un expediente de expropiación, el cual comprometería precisamente dicha ejecución inmediata del proyecto.

*Respecto de su relevancia, en cuanto a "acoger usos y actividades que contribuyan a la equidad, excelencia y cualificación del territorio con proyección o ámbito de influencia de escala internacional, nacional o, cuanto menos, regional" (art. 17.6 f) TRLOTUP).*

El proyecto presentado se adecúa al epígrafe 1º del artículo 17.6 f) del TRLOTUP: "Actuaciones que contribuyan 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." Además, el mismo epígrafe del artículo 17 cita el uso logístico entre los aceptables en la tramitación de PIES.

Es este un proyecto que, según la documentación aportada, contribuye de manera significativa a la excelencia del territorio, principalmente por la creación de numerosos empleos directos e indirectos, la mejora de dotaciones como espacios verdes públicos y actuaciones de mejora de la accesibilidad, así como una reducción sustancial de las emisiones de CO2 por la concentración de cargas.

*Respecto de la justificación de que el territorio de ubicación pueda absorber el impacto asociado a la actividad de acuerdo con los contenidos del estudio de evaluación ambiental estratégica (art. 17.6 g) TRLOTUP).*

La documentación aportada estudia, por una parte, las afecciones sectoriales existentes en el ámbito afectado, como pueden ser las vías pecuarias, la carretera N-340, el cementerio de la población de Xilxes o la Red Natura 2000, así como la creación de empleo y el impacto desde la perspectiva de género. No obstante, y siguiendo las directrices marcadas por el documento de alcance del órgano ambiental, el estudio de evaluación ambiental estratégica deberá abordar con más detalle esta justificación.

En este sentido, al PIES se le exige una serie de condicionantes ambientales, territoriales y paisajísticos que deberán garantizar su acomodo al territorio en el que se implanta, sin sobrepasar su capacidad de carga. De hecho, el estudio de alternativas y en general el Estudio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico deberán justificar esta integración

en el territorio y reducir los impactos sobre la generación de servicios ecosistémicos que se utilizará como elemento de valoración de las alternativas, tanto las de emplazamiento como las de proyecto.

*Respecto del análisis de la incorporación del suelo como Infraestructura Verde del territorio (art. 17.7 TRLOTUP).*

Los suelos afectados por la implantación del PIES "centro logístico cerámico" no forman parte de la Infraestructura Verde del planeamiento municipal de Xilxes, la Vall d'Uixó y Moncofa.

A escala regional, tampoco está definida esta Infraestructura Verde por un instrumento de planificación territorial. Los estudios científicos y la documentación técnica conocida por el departamento de ordenación del territorio, y relacionada con la elaboración del Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón, delimitan el suelo no urbanizable de su ámbito en función de sus valores ambientales, territoriales y paisajísticos, no recomendando la inclusión de estos suelos como Infraestructura Verde de escala regional, sin perjuicio de lo que determine el órgano ambiental.

No obstante, esta realidad no supone que no se tenga que integrar esta pieza en la morfología del territorio y el paisaje. La actuación debe definir con precisión la infraestructura verde de la escala del proyecto, y de su ámbito inmediato (mediante un Estudio de Paisaje), permitiendo una continuidad interna-externa de esta infraestructura maximizando sus servicios ecosistémicos.

**b) Determinación de aspectos ambientales, territoriales, inclusivos y funcionales a considerar en la actuación.**

En fecha 9 de febrero de 2023 el órgano ambiental emite documento de alcance del estudio de la evaluación ambiental y territorial estratégicos. En el trámite de consultas de la evaluación se han pronunciado:

CONSULTA	INFORME	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CONSULTADA
06/09/22	07/09/22	Servicio Territorial de Urbanismo
06/09/22	21/12/22	Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje
06/09/22	21/10/22	Servicio de Planificación Territorial (ETCV, PAT)
06/09/22	18/10/22	Servicio de Gestión Territorial (PATRICOVA)
-	02/02/23	Subdirección General de Ordenación del Territorio
06/09/22	-	Subdirección General de Movilidad: Servicio de Movilidad Urbana
06/09/22	-	Subdirección General de Movilidad: Servicio de Planificación

CONSULTA	INFORME	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CONSULTADA
06/09/22	02/11/22	Parque Natural Serra d'Espadà
06/09/22	27/10/22	Servicio de Gestión de Espacios Naturales
06/09/22	-	Servicio de Ordenación y Gestión Forestal (forestal, vías pecuarias)
06/09/22	-	Dirección Territorial de Agricultura de Castellón
06/09/22	20/09/22	Servicio Territorial de Medio Ambiente (acústica)
06/09/22	24/11/22	Dirección General del Cambio Climático
06/09/22	-	EPSAR
06/09/22	03/10/22	Dirección General de Industria, Energía y Minas
06/09/22	-	Dirección General de Cultura y Patrimonio
07/09/22	14/11/22	ADIF
08/09/22	-	Demarcación de carreteras del Estado
07/09/22	-	Confederación Hidrográfica del Júcar
08/09/22	Varias	Ayuntamientos Moncofa (25/11/22), la Vall d'Uixó (30/09/22) y Xilxes (21/11/22)
07/09/22	-	Acció Ecologista Agró

Durante la fase de participación pública y consultas del Estudio Ambiental y Territorial Estratégicos y de la Versión Preliminar del Plan PIES, según el artículo 55 del TRLOTUP, se deberá consultar a las siguientes administraciones:

Dirección General de Calidad y Educación Ambiental (calidad del aire)
Servicio de Residuos
Dirección General del Agua
Secretaría Autonómica de Seguridad y Emergencias
Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública: Dirección General de Salud Pública y Adicciones
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Subdirección General de Planificación Ferroviaria

Además, será preceptivo consultar a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse. Así mismo, el promotor podrá solicitar informes y pronunciamientos a los organismos que considere.

Hasta el momento de evacuar este informe los condicionantes ambientales, territoriales, de paisaje y funcionales derivadas de la emisión de informes sectoriales son los siguientes:

### Infraestructura verde y paisaje

- Se deberá completar la infraestructura verde territorial incluyendo todos los elementos propuestos en el artículo 5.2 del TRLOTUP.
- Definición de la infraestructura verde interior de la actuación y adecuada conexión con la interior, integración y contextualización de las masías "Finca dels Tres Termes" y "La Condesa".
- La actuación tendrá una incidencia significativa en el paisaje y se deberá elaborar un Estudio de Paisaje con el contenido del Anexo I del TRLOTUP.

### Espacios Naturales Protegidos. Red Natura y Hábitats

- La dirección del Parque Natural de Espadán considera la propuesta compatible con la normativa del PORN de este parque natural.
- La actuación afecta a tres vías pecuarias: Cordel de las Cabras, Colada del Camino de Cabra, Colada del Palmeral y Rafol. La ordenación deberá ser compatible con las mismas y la normativa que las regula.

### Riesgos Naturales e Inducidos

- Es necesario concretar la incidencia de peligrosidad de inundación con un estudio específico de los flujos que discurren en el sur de la actuación.
- Se deberá analizar la incidencia en el proyecto de las dos empresas afectadas por el RD 840/2015 sobre accidentes por sustancias peligrosas.
- Se deberá recabar informe de la Secretaría Autonómica de Seguridad y Emergencias respecto del riesgo del transporte de mercancías peligrosas.

### Recursos hídricos

Es necesario recabar informe de disponibilidad de recursos hídricos de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Es un informe determinante para la viabilidad de la actuación.

### Aguas Residuales

Se recabará informe de la EPSAR respecto del tratamiento de las aguas residuales en la fase de tramitación del plan.

En fecha 23 de febrero de 2023 ha tenido entrada en la Dirección General de Política Territorial y Paisaje el informe de la EPSAR sobre la capacidad del sistema público de saneamiento y depuración de la EDAR de Xilxes para admitir los caudales de aguas residuales generados por el desarrollo del PIES, remitido por el Servicio de Evaluación

Ambiental Estratégica, y que fue recibido por este con posterioridad a la emisión del Documento de Alcance. Dicho informe establece que, a priori, el desarrollo del PIES no presenta zonas de afección a las infraestructuras de saneamiento y depuración de la Generalitat existentes o futuras que pudieran planificarse. No obstante, en su conclusión establece una serie de condicionantes técnicos a tener en cuenta en la ejecución del proyecto para el caso de no optar por la resolución por sus propios medios, es decir, en caso de conectar al sistema público de saneamiento y depuración.

### Contaminación Acústica

Se elaborará un Estudio Acústico, que deberá ser informado por el departamento competente en la materia.

### Suelos de elevada capacidad agrológica

Se reflejarán en el EATE y el plan posibles suelos agrícolas sometidos a obras de interés general para la Comunitat Valenciana en materia de aprovechamientos hidráulicos, canales, regadíos y demás infraestructuras agrarias previstas en la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de ordenación y modernización de las estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana, derogada y sustituida por la Ley 5/2019, de 28 de febrero, de la Generalitat, de estructuras agrarias de la Comunitat Valenciana.

### Actividades Mineras

Existen dos derechos mineros en el ámbito propuesto (Poliola y su ampliación), y dos a menos de 500 metros de distancia (Peña Negra y su ampliación). Todas ellas deberán tenerse en cuenta en el diseño de la actuación.

### Infraestructuras lineales de transporte, movilidad y servicios básicos.

-No se ha pronunciado a la fecha de este informe el órgano de carreteras de la AGE, (Demarcación de Carreteras del Estado de Castellón) siendo este informe determinante para la actuación, y que podría condicionarla de forma significativa.

-El Servicio de Planificación de la conselleria competente en movilidad remarca que la actuación no afecta a la red autonómica, aunque debe analizarse el incremento de tráfico generado por la actuación sobre estas vías.

-La propuesta del paso elevado sobre la línea férrea Valencia-Tarragona deberá cumplir la normativa aplicable, y ADIF ha marcado las distintas afecciones que este proyecto debe cumplir.

-Se deberá elaborar un Plan de Movilidad acorde con la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de movilidad de la Comunitat Valenciana.

### Patrimonio cultural

Antes de la aprobación del plan se deberá recabar informe del órgano competente sobre el impacto de la actuación sobre esta materia.

### Urbanismo

El plan deberá recoger todas las modificaciones de los instrumentos de ordenación afectadas por ella.

### **Relación con otros planes y programas relevantes que afecten a la actuación.**

#### La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana

En principio, a esta actuación estratégica no se le aplica el límite del IMOSE, aunque dada la categoría del suelo agrario, muy elevada capacidad agrológica, la ocupación debe ser lo más racional posible.

### Cambio climático

-La actuación deberá ser coherente con los grandes objetivos internacionales y nacionales sobre el cambio climático, y tener en cuenta la modificación de la Ley del Suelo estatal (RDL 7/2015) sobre los riesgos derivados del cambio climático en la planificación urbana y territorial:

-Riesgos marinos, elevación del nivel del mar; eventos meteorológicos extremos sobre infraestructuras y servicios públicos; mortalidad y morbilidad por olas de calor; pérdida de biodiversidad y servicios ecosistémicos e incendios forestales.

-En el ámbito autonómico la Ley 6/2022, del cambio climático y la transición ecológica, se exige la introducción de la perspectiva climática en la planificación, elaborando un estudio que abarque el balance de emisiones de CO<sub>2</sub>, posibles compensaciones; los riesgos naturales e inducidos y el consumo energético de la actuación.

-Es aplicable la Estrategia Valenciana para el Cambio Climático.

### Plan Integral de Residuos

Aunque la actuación no es industrial, sino logística, se deberá analizar si fuese necesario prever alguna parcela con calificación adecuada para albergar una infraestructura de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos.

### Planificación Hidrológica

La actuación deberá ser compatible con las determinaciones que para este ámbito contemple el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Júcar.

### Planeamiento Municipal

En la fase de audiencia los tres ayuntamientos afectados por este proyecto logístico: Xilxes, la Vall d'Uixó y Moncofa han emitido informes sobre la incidencia de la actuación en sus municipios:

-Xilxes alega una minusvaloración de los costes de mantenimiento de la urbanización, insuficiencia de las dimensiones de los accesos, la necesidad de elaborar un Estudio de Tráfico, la necesidad de valorar otros sistemas de almacenamiento con menor afección al territorio y de aprovechar las cubiertas de las instalaciones para su uso fotovoltaico.

-La Vall d'Uixó alega la necesidad de reutilizar el sustrato agrícola en las zonas ajardinadas, la concreción de los sistemas de evacuación de las aguas residuales, las medidas para evitar la contaminación de los acuíferos, y la gestión de los residuos. También exige un mayor detalle de la infraestructura verde y la integración paisajística.

-Moncofa alega respecto de actuaciones internas y externas al proyecto en su término municipal: acondicionamiento de la zona verde colindante a la vía pecuaria del Camí Cabres para ocio y deporte, mejorar el paso elevado sobre el ferrocarril del Camí Cabres, mejorar la conectividad del polígono Casablanca con el litoral, utilizar vegetación adecuada para la población apícola y evitar la acumulación de aguas para no incrementar la población de dípteros.

### Aspectos inclusivos y de perspectiva de género de la actuación

El plan deberá proponer medidas de impacto favorable para la perspectiva de género, familia e infancia en las instalaciones, servicios y zonas verdes del proyecto, analizando sus impactos y necesidades de mejora. Así mismo, en las políticas de recursos humanos que lleve a cabo la empresa se deberán adoptar elevados estándares de inclusión de todos los colectivos.

### ***c) Alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, del instrumento de paisaje y del proceso de participación pública y consultas.***

El contenido mínimo del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE) será el regulado en el artículo 54 y el Anexo VI del TRLOTUP. El aspirante a promotor para su elaboración, y la versión preliminar del Plan PIES deberá considerar las prescripciones del documento de alcance de la evaluación ambiental y territorial estratégica emitido en fecha 9 de febrero de 2023 de las que este apartado es un breve resumen, con algunas precisiones en materia de ordenación del territorio y paisaje que pueden mejorar el contenido de la documentación.

### Consideraciones generales

El aspirante a promotor deberá partir de un análisis-diagnóstico de la realidad ambiental y territorial actual, así como de su análisis tendencial en el horizonte del plan (alternativa cero). Así mismo deberá contemplar diferentes escenarios (alternativas) teniendo en cuenta los efectos previsibles para cada una de ellas. Las alternativas deberán ser viables desde el punto de vista técnico y ambiental y cumplir los objetivos de la planificación. Para evaluar las alternativas se utilizarán los criterios propuestos en el documento de alcance, teniendo como mínimo que considerar:

- Cuadro comparativo de superficies, clasificación y calificación de suelo entre el planeamiento vigente y propuesto (%).
- Análisis de la movilidad.
- Ciclo del agua, demandas.
- Tratamiento de aguas residuales y pluviales.
- Planificación de residuos.

La elección de la alternativa se efectuará valorando los criterios ambientales y territoriales que se propongan y considerando el cumplimiento de los objetivos del plan con una alternativa viable desde el punto de vista ambiental y técnico.

El EATE propondrá medidas preventivas o correctoras que garanticen la minimización de impactos que se deriven de la propuesta del plan. También incluirá un apartado en el que se indique cómo se han incorporado los condicionantes de las distintas administraciones sectoriales y la participación pública.

Por otra parte, el documento de alcance emitido por el órgano ambiental cuestiona la necesidad de ocupar tanto suelo para esta actividad logística aludiendo a la situación económica y geopolítica actual, y el consiguiente impacto sobre los precios de la energía y los materiales del sector cerámico. El documento requiere una mayor justificación en estos apartados:

- Justificar la necesidad de ocupar todo el suelo, y valorar una superficie menor.
- Actualizar las cifras de las memorias económicas.
- Prever la necesidad de un presupuesto para medidas compensatorias frente al incremento de emisiones de CO2.
- Consideración del aprovechamiento de la edificación para la implantación de paneles fotovoltaicos, exigidos además por el Decreto ley 14/2020, de 7 de agosto, 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.
- Se pueden utilizar en los análisis los documentos técnicos utilizados para la elaboración del Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castelló.

### Sobre la planta fotovoltaica Arada Solar

En el mismo ámbito se está tramitando una planta fotovoltaica de competencia estatal, 155 MW y una ocupación de unos 3.000.000 m<sup>2</sup>. Esta planta ha recibido hasta 8 informes desfavorables de la Subdirección General de Infraestructura Verde, Paisaje y Gestión Territorial, atendiendo a su excesiva ocupación de suelo, por situarse sobre suelos de muy elevada capacidad agrológica, por la necesidad de buscar otras alternativas, la necesidad de un análisis del paisaje con mayor precisión, entre otras, y todo ello en función de la actual normativa vigente en materia de implantación de energías renovables.

En este sentido, remarcar que el artículo 10 bis del TRLOTUP, aplicable a las plantas fotovoltaicas de competencia estatal, hace incompatible esta planta al estar situada sobre un suelo de muy elevada capacidad agrológica. Por su parte, el artículo 7 de este texto legal limita la ocupación de la planta al 3% del suelo no urbanizable del municipio/s donde se implanta, superando de forma amplia esta cifra en la Vall d'Uixó y Xilxes. Solamente en Moncofa no se superaría esta cifra, aunque se trata de una porción muy pequeña de la planta.

MUNICIPIOS	SNUC (ha)	3% SNUC	Superficie planta (ha)	CUMPLE
La Vall d'Uixó	3.612,05	108,36	177,65	NO
Xilxes	538,49	16,15	113,43	NO
Moncofa	889,78	26,69	13,64	SÍ

Además, los municipios de la Vall d'Uixó y Xilxes están modificando su planeamiento tras la suspensión de licencias para plantas fotovoltaicas. La regulación de este uso propuesta en las respectivas modificaciones alude precisamente al valor agrológico de los suelos y su impacto en la economía local.

### Sobre la ocupación de los suelos de muy elevada capacidad agrológica

Este es un aspecto sobre el que se produce una extensa reflexión en el documento de alcance de la evaluación ambiental y territorial estratégica emitido por el órgano ambiental. Previamente a su aplicación al proyecto presentado, es importante destacar una serie de cuestiones:

-Tanto la ETCV como el TRLOTUP constatan la importancia de la preservación de los suelos con elevada capacidad agrológica y, por lo tanto, con menores limitaciones a los diferentes cultivos que se puedan implantar, todo ello para hacer frente al problema de la seguridad alimentaria que es uno de los grandes problemas de escala global, y que se agudizará en los próximos años.

-La Comunitat Valenciana posee una cartografía de suelos agrícolas en función de su capacidad agrológica de elevada excelencia científica, la cual se ha venido utilizando en

la planificación del territorio, y que forma parte de los criterios utilizados en la tramitación de proyectos de energías renovables.

-Los suelos de muy elevada capacidad agrológica ocupan solamente un 3% de la superficie de la Comunitat Valenciana, y lamentablemente se encuentran ubicados en la zona litoral más poblada y con mayor competencia entre distintos usos (l'Horta de València, los regadíos históricos del riu Millars, etc.). Por lo tanto, no es tarea fácil la compatibilización de la preservación de estos suelos con el desarrollo económico y territorial de estos ámbitos, se está hablando del área metropolitana de València y el entorno urbano de Castelló.

-La Generalitat tiene competencias exclusivas para la asignación de los usos del suelo en el territorio, con las excepciones concurrenciales con la AGE que se puedan dar en su caso. Por lo tanto, es competente para decidir qué usos son los más idóneos para cada ámbito del territorio. Por ello, la legislación vigente que regula la implantación de fotovoltaicas impide la implantación de plantas fotovoltaicas en estos suelos (art 10. DL 14/2020) a no ser que se requiera una revisión de la cartografía con mayor precisión abarcando una unidad ambiental completa, que en este caso supondría analizar la práctica totalidad de la Plana de Castelló.

-Abundando en lo anterior, el recurso solar, a diferencia del eólico, está plenamente distribuido, puede localizarse en otros ámbitos, y así se refleja en los informes emitidos por la citada Subdirección General. Hay muchas alternativas en la Comunitat Valenciana para implantar este uso en suelos aptos que no posean esta elevada capacidad.

-Caso diferente es el suelo logístico e industrial en la comarca de la Plana de Castelló donde existe un cluster cerámico de primer orden mundial, próximo a puertos de salida del producto o del corredor mediterráneo ferroviario. Estos usos logísticos son de difícil reubicación puesto que un clúster industrial requiere proximidad geográfica, conexión fabricación-almacenamiento, economías de escala y de urbanización, etc.

-Todo ello sin perjuicio de ocupar la menor cantidad posible de estos suelos, para lo cual se ha realizado un trabajo técnico importante en la elaboración del Plan de Acción Territorial de Castellón que refleja una mayor compatibilidad para la transformación urbanística racional, limitada por la ETCV (IMOS e IMOSE), en la denominada zona 5 (áreas de regadío genérico que no forman parte de la infraestructura verde del territorio), y una mayor restricción para las instalaciones fotovoltaicas, limitadas a una ocupación porcentualmente muy baja de esta zona. Aunque este PAT no está en vigor, los estudios técnicos son útiles, y así lo recomienda el Órgano ambiental, para la toma de decisiones en el territorio.

-Se debe recordar que, según el art. 17.6.c del TRLOTUP, los PIES se pueden implantar de forma racional en cualquier tipo de suelo excepto en los que forman parte de la Infraestructura verde cuya normativa no lo permita compatibilizar. También que los PIES no computan a efectos de la aplicación del IMOSE, todo ello según directriz 113 de la ETCV.

-El argumento utilizado sobre la salinización de estos suelos debe demostrarse mediante un análisis científico riguroso. Este ámbito, en sentido muy amplio, efectivamente ha tenido problemas de salinidad por procesos de intrusión salina y sobreexplotación de acuíferos. No obstante, se han desarrollado infraestructuras (balsa de recarga en la Vall d'Uixó) y modernizaciones de regadíos cuyo impacto debe ser evaluado para sostener esta

afirmación. No obstante, la memoria justificativa de la cartografía de suelos admite, para la fachada mediterránea, como de muy elevada capacidad a suelos que presentan incluso un cierto grado de salinidad siempre que se cumplan las propiedades principales en este tipo de suelos.

Teniendo en cuenta estos supuestos y el informe de alcance del órgano ambiental:

1. Se debe ocupar el mínimo suelo posible para llevar a cabo este proyecto.
2. El aspirante a promotor debería justificar si es necesaria la tercera fase de la implantación (357.428 m<sup>2</sup>t) del parque logístico.
3. Es necesario recabar informe del departamento competente en agricultura respecto de la transformación de este suelo agrícola de muy elevada capacidad.

#### Sobre las alternativas consideradas, tanto las de emplazamiento como de proyecto.

Respecto a las de emplazamiento, el documento de alcance, partiendo de pronunciamientos ambientales anteriores, requiere la inclusión en el análisis de alternativas de un posible emplazamiento en un ámbito próximo limitado por el corredor del Belcaire y el suelo industrial consolidado, aportando documento gráfico.

Respecto a las de proyecto, el documento de alcance requiere justificar la forma triangular de la actuación cuya forma viene dada por la adaptación al patrón territorial existente (vías pecuarias perimetrales), y se reitera en la necesidad de justificar la ocupación de la fase tercera de la actuación, aportando documento gráfico.

#### Alcance del Estudio de Paisaje

La actuación va a generar un impacto significativo sobre el paisaje, por lo que el aspirante a promotor deberá elaborar un estudio de paisaje que permita caracterizar y valorar el paisaje a una escala adecuada, zonificando el territorio y definiendo la infraestructura verde del ámbito analizado que será superior al de la actuación logística. En este estudio se podrá contar con los trabajos realizados para la elaboración del PAT Castelló, en concreto una propuesta de Estudio de Paisaje en la que incluye el ámbito de la actuación en la UP 18 "La Plana-Interior", superficie muy extensa y de elevada fragilidad paisajística, por lo que el Estudio deberá concretar sus objetivos de calidad paisajística a la escala de la actuación, garantizar la adecuada transición de usos y establecer la conectividad entre la infraestructura verde externa interna de la actuación.

El Plan deberá incorporar a su normativa los objetivos y propuestas que se establezcan en el Estudio de Paisaje.

#### Riesgo de inundación

Aunque la actuación no está afectada por los desbordamientos del Belcaire, por la propia topografía de la zona aparece un cierto riesgo geomorfológico al sur del ámbito del proyecto que se debe analizar y, en su caso, proponer las medidas correctoras necesarias.

### Suelos críticos para la recarga de acuíferos

La actuación se desarrolla sobre suelos de elevada permeabilidad, pero estado deficiente de la calidad de las aguas del acuífero subyacente. Son acuíferos a mejorar por lo que se debe facilitar al máximo la infiltración procurando mantener la mayor superficie permeable, evitando el drenado de compuestos contaminantes hacia los acuíferos.

### Cambio climático

Partiendo de la inclusión en el Plan PIES de la perspectiva climática en la actividad planificadora requerida por la Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de la Generalitat, del cambio climático y la transición ecológica de la Comunitat Valenciana, un aspecto fundamental del proyecto es la necesidad de implantar la máxima superficie posible de paneles fotovoltaicos sobre el techo de las edificaciones (unos 800.000 m<sup>2</sup>), con la finalidad de alimentar no solo las propias necesidades de las naves logísticas, sino la totalidad del polígono Casablanca.

Por otra parte, el proyecto deberá calcular el balance de CO<sub>2</sub>, y las posibles compensaciones a las emisiones netas y la destrucción de stock de carbono al remover la vegetación existente. Estas compensaciones se deberán calcular en función de la vegetación nueva que se implante, y, si fuera necesario, desarrollar proyectos de revegetación o reforestación que puedan ser evaluados y computados en los términos del artículo 68.2 de la Ley 6/2022, siendo necesario condicionar la aprobación del plan al cumplimiento de estos requisitos.

### Consumo de recursos hídricos

A la espera del informe del órgano de cuenca, el aspirante a promotor deberá elaborar un estudio completo de sus demandas hídricas.

### Aguas residuales

A la espera del informe de la EPSAR, el aspirante a promotor deberá justificar el volumen de agua residual que se generará y qué instalaciones serán necesarias para su depuración.

En fecha 23 de febrero de 2023 ha tenido entrada en la Dirección General de Política Territorial y Paisaje el informe de la EPSAR sobre la capacidad del sistema público de saneamiento y depuración de la EDAR de Xilxes para admitir los caudales de aguas residuales generados por el desarrollo del PIES, remitido por el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica, y que fue recibido por este con posterioridad a la emisión del Documento de Alcance. Dicho informe establece que, a priori, el desarrollo del PIES no presenta zonas de afección a las infraestructuras de saneamiento y depuración de la Generalitat existentes o futuras que pudieran planificarse. No obstante, en su conclusión establece una serie de condicionantes técnicos a tener en cuenta en la ejecución del

proyecto para el caso de no optar por la resolución por sus propios medios, es decir, en caso de conectar al sistema público de saneamiento y depuración.

#### Trámites administrativos de la evaluación ambiental y territorial

Estos trámites se adecuarán a las determinaciones del apartado H del documento de alcance de la evaluación ambiental y territorial estratégica emitido por el órgano ambiental en fecha 9 de febrero de 2023.

#### Modalidades de información pública y consultas, identificación de las administraciones públicas y del público interesado

Estos trámites se adecuarán a las determinaciones del Anexo I del documento de alcance de la evaluación ambiental y territorial estratégica emitido por el órgano ambiental en fecha 9 de febrero de 2023.

#### Objetivos y Criterios ambientales y territoriales estratégicos

Como mínimo se utilizarán los propuestos por el Anexo II del documento de alcance de la evaluación ambiental y territorial estratégica emitido por el órgano ambiental en fecha 9 de febrero de 2023, que podrán ser complementados por otros específicos que puedan ser aplicables a la actuación.

#### Indicadores de los objetivos ambientales y territoriales

Como mínimo se utilizarán los propuestos por el Anexo II del documento de alcance de la evaluación ambiental y territorial estratégica emitido por el órgano ambiental en fecha 9 de febrero de 2023, que podrán ser complementados por otros específicos que puedan ser aplicables a la actuación.

#### **d) Identificación de los instrumentos urbanísticos y estándares aplicables y secuencia de tramitación.**

La Declaración de PIES debe identificar cuáles serán los instrumentos urbanísticos y los estándares exigibles para la gestión de este.

La propuesta "centro logístico cerámico" de AZULMED S.L.U. tiene incidencia sobre el planeamiento urbanístico vigente en los municipios de la Vall d'Uixó, Xilxes y Moncofa.

La documentación preliminar del plan que instrumente el PIES deberá formularse teniendo en cuenta las siguientes consideraciones urbanísticas, junto con las advertidas en otros apartados de este informe y las referidas en los informes emitidos en el Documento de Alcance del estudio ambiental y territorial estratégico:

i. La edificabilidad máxima total permitida será de 1.000.000 m<sup>2</sup>t, en la que están incluidas todas las edificabilidades existentes dentro del ámbito de actuación.

El plan determinará el uso terciario (logístico) como principal y aquellos usos que resulten compatibles con él, como el de servicios auxiliares preferentemente en edificación existente, atendiendo a los informes emitidos por los organismos sectoriales, debiendo justificar con rigurosidad la bondad de las actividades admitidas en relación con sus efectos ambientales y de la lectura minuciosa del territorio respecto de su capacidad de acogida.

ii. Se deberá justificar la alternativa elegida en los términos exigidos por la evaluación ambiental estratégica y la delimitación final del ámbito de planeamiento de la actuación.

iii. Un elemento crucial y determinante para esta actuación es su integración en la morfología del territorio y el paisaje. De manera obligatoria, el proyecto deberá adoptar los siguientes criterios arquitectónicos:

- La adecuación de la instalación a la topografía del terreno, limitando los movimientos de tierras e integrando en lo posible la vegetación existente, adaptando el viario a las curvas de nivel.
- Hay que evitar, sobre todo, ubicaciones con pendiente, los viales rectilíneos y ortogonales, debiéndose favorecer formas orgánicas y con gran abundancia de zonas verdes.
- Implantar soluciones arquitectónicas innovadoras, de calidad y con elevada eficiencia en cuanto al consumo de recursos.
- Utilizar lenguajes arquitectónicos que se adapten a las condiciones del medio en cuanto a escala, formas, volúmenes y colores, evitando elementos significativos que rompan con las condiciones morfológicas y paisajísticas del entorno.
- Fomentar los recorridos peatonales y en bicicleta dentro de la parcela.
- Optar por una gran variedad en cuanto al tamaño de las parcelas.
- Desarrollar una estrategia de crecimiento racional y adaptada a la demanda. No es positivo para la imagen de marca del centro logístico cerámico la existencia de parcelas vacías sin edificar y con la actividad agrícola abandonada. Por lo tanto, y en la medida de lo posible, se deberá mantener el uso agrícola actual en aquellas parcelas cuya urbanización se derive en fases posteriores. El hecho de ser parcelas de grandes dimensiones puede ayudar a viabilizar la actividad agrícola.
- Prever franjas de afección visual desde los principales ejes de comunicación.

iv. El PIES no está sometido al cumplimiento estricto de los estándares dotacionales del Anexo IV del TRLOTUP ni a las limitaciones legalmente impuestas a las modificaciones de planeamiento. Es la Declaración del Consell la que debe establecer los estándares aplicables a cada uno de ellos. En el presente caso, para la reserva de aparcamientos se considera oportuna la reserva realizada en la propuesta, la cual, aunque cumple con el mínimo establecido en el TRLOTUP, dejando para vehículos ligeros aproximadamente el 30% del total, favoreciendo así el uso de redes de movilidad no motorizadas. Las zonas verdes, excluyendo el parque urbano, deberán abarcar un mínimo del 15% de la superficie del ámbito de actuación y su diseño respetará las características de elemento de la Infraestructura Verde. En este caso, la cesión obligatoria de zonas verdes, en el ámbito de

la actuación, supone un 15,89%, superior, por lo tanto, al 15%. Estas zonas verdes deberán calificar como compatible el uso dotacional.

v. El documento diferenciará entre los suelos dotacionales públicos y privados, a los efectos de su cesión a la administración competente.

vi. Deberá hacerse constar en el expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70 ter.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el Registro de la Propiedad o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

vii. La documentación necesaria para la tramitación será la exigida para los instrumentos de ordenación sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

#### Respecto a los instrumentos urbanísticos:

Los instrumentos territoriales y urbanísticos necesarios para tramitar el PIES son:

- i. Plan de ordenación estructural que otorga cobertura al PIES (en adelante, Plan PIES).
- ii. En su caso, Proyecto de Expropiación.
- iii. Proyecto de Parcelación, en el que se definirán con exactitud los límites de los tres términos municipales, al efecto de su inscripción en el Catastro.
- iv. Proyecto de Urbanización, que se someterá a las condiciones impuestas por los informes sectoriales de aplicación, diferenciando entre las obras de urbanización privadas y públicas, entre las que se encuentran las necesarias para conectar con las redes de infraestructuras existentes. En todo caso, la ejecución de la obra pública de urbanización se someterá, por el promotor, a lo dispuesto en la legislación básica estatal de contratación pública.
- v. Proyectos de edificación
- vi. Licencias de edificación y ambientales, las cuales se otorgarán por los órganos competentes de los ayuntamientos de la Vall d'Uixó, Xilxes y Moncofa, previo el informe favorable, en su caso, de la conselleria competente en materia de calidad ambiental.

#### Respecto a la definición de la secuencia de tramitación:

La secuencia de tramitación del PIES es la siguiente:

-En el caso de declaración favorable de PIES, esta alcanzará su eficacia con el depósito de la garantía provisional financiera que cubra al menos el 5% del coste de las obras de urbanización, en los términos del artículo 64.5 del TRLOTUP.

-Una vez sea eficaz esta declaración, el aspirante a promotor deberá presentar una versión (preliminar) del instrumento de planificación que ofrece cobertura al PIES (Plan PIES), junto con la documentación ambiental pertinente (Estudio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica), y los estudios justificativos pertinentes, como mínimo: Estudio de Paisaje y Estudio

de Movilidad, así como la Perspectiva Climática en los Instrumentos de Planificación con el análisis del impacto de la actuación sobre las emisiones de gases efecto invernadero, un análisis de riesgos en el territorio previstos por los efectos del cambio climático y la eficiencia energética del proyecto. La tramitación del Plan PIES deberá seguir las determinaciones del apartado H del documento de alcance de la evaluación ambiental y territorial estratégicas emitido por el órgano ambiental en fecha 9 de febrero de 2023.

-Con la aprobación del plan PIES se designará al promotor del proyecto, y se formulará un convenio entre la Generalitat y el promotor en el que éste garantizará sus compromisos, y se aportará la garantía definitiva, como mínimo del 5% de las obras de urbanización. El cumplimiento de estas garantías es condición necesaria para la eficacia de la resolución aprobatoria. Esta resolución aprobatoria del plan conlleva los efectos del artículo 65.2 del TRLOTUP. Asimismo, se suscribirán los convenios o protocolos necesarios entre los ayuntamientos afectados, que definan las fórmulas de gobernanza necesarias para posibilitar tanto la gestión de las autorizaciones administrativas en cada fase de la ejecución del proyecto como el reparto de las plusvalías generadas en cada municipio en dichas fases. Se recomienda que dicho reparto sea proporcional a la ocupación, en cada autorización administrativa, del territorio y/o de la edificabilidad lucrativa en cada término municipal. Estas fórmulas, en las que intervendrá la Generalitat en defecto de acuerdo entre ayuntamientos, se irán concretando durante la fase de tramitación del Plan PIES.

-En su caso, proyecto de expropiación, que deberá ser el último recurso para la obtención del suelo, siendo necesario adquirir de forma amistosa la mayor parte de suelo posible, tal y como se recomienda en este informe de compatibilidad.

-Constitución de la parcela única mediante la parcelación de los terrenos, tal y como se establece en el artículo 17.4 del TRLOTUP, e inscripción registral de dicha condición sobre la finca resultante.

-Proyecto de urbanización que será informado y aprobado por el departamento competente de la Generalitat, que designe el Consell, siendo los municipios los responsables de efectuar el control de las obras. La obra pública propuesta por el PIES deberá ser sometida a licitación mediante procedimiento sometido a condiciones de publicidad, concurrencia y criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas.

-Proyectos de edificación que serán informados y aprobados por el departamento de la Generalitat que designe el Consell, siendo los municipios los responsables de efectuar el control de las obras.

La ejecución del PIES se plantea en 3 fases diferenciadas:

- FASE 1: comprende la totalidad de la urbanización exterior, objeto de licitación por el promotor siguiendo lo establecido en la legislación estatal vigente de contratación pública, y las parcelas lucrativas, junto con la edificación de sus naves logísticas, identificadas así en los planos de la propuesta, con una superficie de estas de 366.200 m<sup>2</sup>. Se integrará en esta fase la rehabilitación de la construcción existente en la "Finca de los Tres Términos". Se estima una duración total de 4 años para esta fase,

correspondiendo 2 años a la urbanización exterior, desde la obtención de todas las autorizaciones administrativas necesarias para dar comienzo a las obras.

- FASE 2: comprende el acondicionamiento de las parcelas identificadas en esta fase, con una superficie de 277.850 m<sup>2</sup>, y la correspondiente construcción de las naves logísticas, y con una duración estimada de 3 años. Se integrará en esta fase la rehabilitación de la construcción existente en la "Finca de la Condesa".
- FASE 3: comprende el acondicionamiento de las parcelas identificadas en esta fase, con una superficie de 312.100 m<sup>2</sup> y la correspondiente construcción de sus naves logísticas, y con una duración estimada de 3 años.

El plazo máximo de ejecución del PIES se establece en 10 años, a contar desde la obtención de las correspondientes autorizaciones administrativas. Con las pertinentes justificaciones se podrá prorrogar cada una de las fases en un máximo de un año, y se solicitará al órgano competente en el impulso y la gestión de los PIES con antelación a la culminación de estas. En los casos de incumplimiento de los plazos se estará a lo regulado en la materia de contratación pública respecto de la imposición de penalidades al promotor.

#### **e) Compensación por participación pública en plusvalías**

##### Respecto de la participación en las plusvalías generadas por la administración:

El apartado e) del artículo 64 del TRLOTUP referente al informe de compatibilidad de los PIES se expresa en los siguientes términos:

*"Respecto a la participación pública en las plusvalías que la declaración comporta, se establecerá una compensación de **hasta el 10 % del valor equivalente a la inversión global correspondiente a la actuación**, materializable en metálico o en suelo, a entregar a la administración actuante y, finalmente, definición de la secuencia de su tramitación."*

A la vista de lo previsto en el artículo 47 del texto constitucional sobre la recuperación para la sociedad de parte de las plusvalías generadas por la intervención de la administración en el proceso urbanizador, es necesario establecer una serie de consideraciones que permitan fijar con mayor precisión y seguridad jurídica esta necesaria compensación:

En primer lugar, el legislador otorga a la administración un margen de discrecionalidad muy elevado, puesto que el porcentaje se calcula sobre la inversión total, no sobre aprovechamientos o costes de urbanización, más utilizados en los procedimientos de gestión urbanística habituales. En este caso, y según las cifras presentadas por el aspirante a promotor, la inversión global se sitúa en el entorno de unos 200 millones de euros aproximadamente, por lo tanto, el horizonte de máximos supondría unos 20 millones de euros de compensación a la Generalitat, y el de mínimos sería lógicamente de cero euros. Consecuentemente, y dado este elevado margen de discrecionalidad económica, es necesario tener referentes, y analizar cómo se recuperan estas plusvalías en otros instrumentos urbanísticos de aplicación no excepcional.

En este contexto, y si se atiende a las disposiciones normativas del TRLOTUP sobre las plusvalías generadas por un sector de suelo urbanizable, esta ley prescribe en el artículo 82 1 a):

*“En sectores de suelo urbanizable, con carácter general, será el 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20 % del aprovechamiento tipo del área de reparto si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de ellos que dispongan del mismo uso global es sensiblemente superior.”*

En este caso, que se podría asimilar en cuanto que la actuación propuesta clasifica un suelo urbanizable para un uso terciario logístico, la recuperación de plusvalías se establece como un porcentaje sobre el aprovechamiento tipo del sector, pero, además, y muy importante para este caso, **modula el porcentaje de aprovechamiento en función de la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica**. Todo ello siguiendo la legislación básica del suelo, art 18,1 b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

*“Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.”*

Por tanto, si se utiliza este criterio se debe valorar el aprovechamiento urbanístico de la actuación y monetizarlo o entregarlo en suelo, siempre que este aprovechamiento sea en cuantía inferior al 10% de la inversión global de la actuación, aspecto este que se cumplirá en la mayoría de los casos porque el peso del coste de la urbanización no suele ser un porcentaje mayoritario del total de la inversión.

En este caso, y siguiendo los datos del aspirante a promotor, el cuadro resumen reseñado refleja una inversión total de 199.390.958 €. Dado que hipotéticamente se estaría en un área de reparto que coincidiría con el ámbito a urbanizar, y siendo un único uso, terciario logístico, el valor monetario total de la edificabilidad ponderada (tipo) se podría hacer equivalente al valor residual del suelo urbanizado que, según las cifras presentadas por el aspirante a promotor, e informadas favorablemente por el órgano competente en economía, es de 35.808.561 €. Por tanto, el 10% de la inversión global (máximo admisible) sería 19.939.095,80 €, y el 10% monetizado del aprovechamiento de la actuación 3.580.856,10 € (VA), es decir un 1,8% de la inversión global, todo ello según la expresión:

VA= edificabilidad total uso m<sup>2</sup>t x valor repercusión suelo para el uso concreto €/m<sup>2</sup>t



Operaciones para cálculo del beneficio de la actuación.

Fuente: Documento 2 Sostenibilidad, Viabilidad y Solvencia económica

Num	Concepto	Importe	€/ m2
1	PRECIO DE VENTA MERCADO	201.717.227 €	200,23 €
1a	COSTE CONSTRUCCION	148.042.063 €	146,95 €
1b	COSTE VIALES INTERIORES	5.768.954 €	5,73 €
1c	GASTOS DE GESTIÓN - CONSTRUCCIÓN	7.682.773 €	7,63 €
1d	GASTOS IMPUESTOS Y TASAS - CONSTRUCCION	4.414.876 €	4,38 €
2	VALOR RESIDUAL SUELO URBANIZADO (1 - 1a,b,c,d)	35.808.561 €	35,54 €
2.a	COSTE URBANIZACION EXTERIOR	13.258.890 €	13,16 €
2.b	GASTOS DE GESTIÓN - URBANIZACION	1.446.852 €	1,44 €
2.c	COSTE DE FINANCIACION	3.457.270 €	3,43 €
3	VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (2 - 2a,b,c)	17.645.550 €	17,52 €
4	VALOR DEL SUELO	15.319.281 €	15,21 €
5	PLUSVALIA URBANISTICA GENERADA (3-4)	2.326.269 €	2,31 €
6	COSTE TOTAL (1-5)	199.390.958 €	197,92 €

Resultados del análisis económico. Fuente: Documento 2 Sostenibilidad, Viabilidad y Solvencia económica

Por otra parte, la posibilidad de incrementar dicho porcentaje en función de la rentabilidad del sector es una cuestión que se debe analizar. En este caso, y siguiendo los datos aportados, la rentabilidad básica del proyecto (porcentaje de la diferencia del precio del producto urbanístico final y el precio de la inversión, respecto de esta última) muestran una tasa de beneficio del 1,17%, tasa que está por debajo de la suma de la Tasa Libre de Riesgo, y la Prima de Riesgo de la actividad (aproximadamente suman ambas un 15%), lo cual se puede calificar al proyecto como de rentabilidad baja. Con ello, se propone que no se

incremente este 10% del aprovechamiento que debe ser compensado a la administración en materia de recuperación de plusvalías de las actuaciones urbanísticas.

En conclusión:

1. El Consell debe decidir entre un rango cuantificable de compensación (monetizada o en suelo) para obtener la necesaria recuperación de plusvalías. Vista la tasa de rentabilidad del proyecto, no se recomienda superar el 10 del aprovechamiento tipo ponderado monetarizado que, en este caso, supone un 1,8% del rango de compensación para la recuperación de plusvalías establecido en el citado artículo 64 del TRLOTUP.
2. Se propone que la recuperación de plusvalías sea monetaria e integrada en el patrimonio público de suelo de la Generalitat, en los términos de los artículos 104 y 105 del TRLOTUP. La elevación al Consell del Acuerdo de Declaración de PIES por parte del departamento competente en materia de ordenación del territorio supondrá la aceptación de la forma de pago de esta compensación.
3. El abono de la compensación se producirá con la aprobación de los proyectos de reparcelación o, en su caso, de parcelación del suelo objeto del PIES.
4. las cifras referidas son provisionales, y deberán ser actualizadas durante las distintas fases de tramitación del PIES a medida que se concreten los aprovechamientos finales del PIES.

#### **f) Resultado de audiencias, consultas y participación pública.**

##### Respecto a las audiencias y consultas

En fecha 10 de diciembre de 2021 se publicó en el DOGV (n.º 9232) la consulta pública previa del PIES "centro logístico cerámico" en el entorno de los municipios de Nules, la Vall d'Uixó, Xilxes y Moncofa, por parte de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, así como en el portal web de dicha conselleria, de acuerdo con el artículo 51 del TRLOTUP, con un plazo para efectuar aportaciones de 20 días hábiles, a contar desde el día siguiente a la publicación en el DOGV.

Las aportaciones a la consulta pública previa fueron las siguientes:

1. Informe de la arquitecta jefa de los servicios técnicos del Ayuntamiento de la Vall d'Uixó, en el que se considera el entorno propuesto como inmejorable para localizar un centro logístico.
2. Correo electrónico del arquitecto municipal de Nules en el que no se aporta ninguna consideración al PIES.
3. Escrito de la mercantil Arada Solar S.L.U., en el expone que:
  - El emplazamiento del PIES coincide con el de la planta fotovoltaica que Arada Solar S.L.U. pretende implantar y está en fase de tramitación en el MITECO, con una potencia de 166 Mwp.
  - El estado de tramitación es avanzado, no disponiendo aún de la DIA, frente al estado preliminar del PIES.

- El proyecto fotovoltaico presenta deficiencias a subsanar en los informes urbanísticos solicitados en los tres ayuntamientos afectados.
- Se cumple con las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística supramunicipal, como PATRICOVA, PATFOR, PRR, espacios naturales y la ETCV.
- El estudio de impacto ambiental determina que la ubicación elegida, y coincidente con la del PIES, es la más idónea para esta instalación, tras estudiar diversas alternativas.
- La actuación de Arada Solar S.L.U. es de utilidad pública *ex lege* y de interés público.
- La actuación fotovoltaica tiene un impacto social positivo como motor de desarrollo y empleo y fomentar el tejido empresarial.
- El PIES no es compatible urbanísticamente con el suelo no urbanizable.

**4.** Escrito de la asociación cultural y medioambiental Arrels, en el que expone que:

- Es necesario estudiar la necesidad de crear más suelo industrial.
- Se debería establecer la máxima ocupación del territorio para evitar futuras ampliaciones.
- Se deben plantear propuestas de integración en el territorio, como vallados vegetales, definir la altura máxima de las edificaciones, favorecer la mayor ocupación frente a la mayor altura de las edificaciones y optar por líneas de transporte de electricidad soterradas.
- Se opone a la creación de un nuevo centro de producción debido a las elevadas emisiones de contaminantes atmosféricos de este sector industrial, exigiendo la definición concreta del PIES.
- Se debe exigir la producción de electricidad mediante paneles fotovoltaicos.
- La instalación descubierta debe tener una limitación de emisión lumínica.
- No se debe permitir la ubicación del PIES en las zonas de alto valor agrológico, como desde la AP-7 a la línea de costa y en zonas con riesgo de inundación, barrancos o zonas de alto valor ambiental.
- Debería tener fácil acceso desde la AP-7 y la CV-10 para minimizar el impacto por tránsito de camiones, así como la conveniencia de solicitar acceso ferroviario.
- Debería proponer la creación de zonas verdes no solo para los trabajadores sino también para los vecinos de los municipios colindantes.

Tras la admisión a trámite del proyecto, en fecha 27 de septiembre de 2022 se publicó en el DOGV (n.º 9436) el anuncio de la información pública en relación con la posible declaración como PIES del proyecto de centro logístico cerámico, por parte de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, con las siguientes alegaciones:

1. Ayuntamiento de la Vall d'Uixó, aportando informe de la arquitecta municipal, en el que se reitera en la idoneidad del emplazamiento, y de la técnico de medio ambiente, la cual introduce ciertas consideraciones ambientales a tener en cuenta en la evaluación

ambiental, como son la conservación del suelo agrícola, la protección de los acuíferos subterráneos, señalización de caminos rurales y vías pecuarias, mayor detalle en el parque forestal y corredores verdes interiores a la parcela logística, con información de las especies vegetales, mayor detalle en las medidas de integración paisajística, especialmente en cuanto a materiales y colores elegidos para las edificaciones, características del vallado en pasos de fauna y plan de gestión de residuos.

2. La mercantil Arada Solar S.L.U., en la que además de lo ya aportado en el trámite de consulta pública previa, añade que:

- Aunque, en principio, la planta fotovoltaica no necesita la tramitación de una DIC para su implantación en el suelo no urbanizable, en su caso, la posible DIC es ordinaria y discrecional frente al carácter excepcional del PIES.
- La planta fotovoltaica tiene más impacto social y económico que el PIES.
- La implantación del PIES supone una pérdida del 52% de superficie para la planta fotovoltaica y un 45% de la potencia total, lo que hace inviable el proyecto de Arada Solar.
- No tiene sentido impedir un proyecto, como es el fotovoltaico, que contribuye a la energía renovable y sí autorizar la transformación de 1.590.000 m<sup>2</sup> de suelo para un sector que actualmente está en crisis.
- El PIES debería tener un diseño que fuera compatible con la planta fotovoltaica de Arada Solar, ya que esta se va a resolver antes que el PIES, y no es factible que Arada modifique su ubicación de su proyecto.
- El PIES no cumple los requisitos establecidos en el artículo 17.6 del TRLOTUP y la documentación del PIES no contiene la justificación del cumplimiento de dichos requisitos.
- Un PIES que impide un proyecto fotovoltaico es insostenible a largo plazo.
- La implantación de la planta fotovoltaica es necesaria, en general y para el sector cerámico en particular, para la transición hacia el hidrógeno verde en vez del gas natural.
- El interés público concurrente de las dos actuaciones debe ser valorado por el Ministerio.

A su vez, se les dio audiencia a los tres ayuntamientos afectados, con el siguiente resultado:

**1.** Ayuntamiento de Xilxes, en el que se hacen las siguientes alegaciones:

- Se debería valorar un modelo de almacenamiento que suponga una menor afección al territorio.
- Se debería aprovechar la gran superficie de cubierta que se pretende generar para instalar en ella placas fotovoltaicas.
- Las administraciones competentes deben valorar las afecciones de la actuación en la vía pecuaria del Camino del Palmeral, la carretera N-340 y la línea de ferrocarril Barcelona-València.

2. Ayuntamiento de la Vall d'Uixó, reiterándose en los informes emitidos con anterioridad.

Con el inicio de la tramitación del expediente de evaluación ambiental, por el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica, se ha procedido a efectuar consulta a los tres ayuntamientos afectados, así como consultas a las administraciones afectadas, de lo que queda constancia en el documento de alcance emitido por el órgano ambiental en fecha 9 de febrero de 2023.

### Respecto a la participación pública

Con el fin de implementar el Plan de Participación Pública propuesto en la documentación aportada, y a los efectos de lograr la máxima transparencia y participación pública, se concretan a continuación:

- Las Administraciones públicas y el público interesado
- Las modalidades de participación pública y consultas

El referido plan de participación debe contemplar la incorporación de un documento de seguimiento, tratado como un documento aparte que recogerá todos los aspectos que, por las propias características del proceso de participación, no resulta posible determinar en las primeras etapas de este.

En este sentido, el documento de seguimiento del Plan de participación pública se deberá ir concretando conforme se vayan resolviendo las distintas etapas de la tramitación e incorporará todo tipo de información relacionada con los procesos y actividades de participación pública. En especial, aquella que justifique que en todo momento se ha llevado a cabo un proceso de participación pública transparente basado en la información, la consulta y la comunicación, incluso cuando aquellas hubieran tenido lugar antes de la presentación formal de la propuesta de PIES.

El documento, además, evaluará el resultado de las consultas realizadas y la manera en que se han tomado en consideración en la formulación del plan.

### **Identificación de las Administraciones públicas y del público interesado**

De acuerdo con la documentación aportada en materia de participación pública, el público interesado se ha identificado como:

- Organismos y agencias públicas, autoridades locales, asociaciones gubernamentales, grupos académicos y científicos, destacando entre otros los siguientes:
  - Federación de Asociaciones Ciudadanas, Consumidores y Usuarios de Castellón.
  - Federación Provincial de Asociaciones de Vecinos.
  - Asociaciones de vecinos, culturales y deportivas de Xilxes, Moncofa y la Vall d'Uixó.
  - Colegio de Arquitectos de Castellón.

- Asociación Provincial de Transportistas.
- Plantilla de trabajadores del grupo STN.
- Grupos del lugar, tales como residentes locales, visitantes, asociaciones de vecinos, colegios educativos, grupos empresariales. En general, son individuos que viven y trabajan en un área o la visitan y tienen un interés particular en la misma.

A efectos de identificación, la participación pública que se lleve a cabo durante la tramitación del PIES deberá considerar, como mínimo, además, la comunicación expresa y periódica con:

- Grupos de interés
  - Organismos y agencias públicas*
    - Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.
    - Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo.
    - Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica.
    - Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
    - Diputació de Castelló.
    - EPSAR.
    - Red Eléctrica de España.
    - Iberdrola.
  - Administraciones públicas locales*
    - Ayuntamiento de la Vall d'Uixó.
    - Ayuntamiento de Xilxes.
    - Ayuntamiento de Moncofa.
  - Grupos políticos*
    - Partido Socialista Obrero Español (PSOE).
    - Partido Popular (PP).
    - Esquerra Unida del País Valencià (EUPV).
    - Ciudadanos.
    - Compromís.
    - Podemos.
    - Vox.
- Entidades ciudadanas
  - Asociaciones ecologistas.
  - Personados en procesos abiertos relacionados con el ámbito de la actuación.

Se debe tener en cuenta que las anteriores referencias a las Administraciones públicas y al público interesado no son en ningún caso cerradas, pudiendo ampliarse durante todo el proceso de participación si así se solicitara, tras comprobar el cumplimiento de las condiciones para su consideración.

### **Modalidades de participación pública y consultas**

Una vez elaborado el plan y sus documentos complementarios se iniciará la fase de consultas, la cual deberá anunciarse debidamente a través de los siguientes medios:

- Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV)
- Tablón de anuncios del Ayuntamiento de la Vall d'Uixó
- Tablón de anuncios del Ayuntamiento de Xilxes
- Tablón de anuncios del Ayuntamiento de Moncofa
- Páginas web habilitadas al efecto, preferentemente de las Administración públicas, sin perjuicio de su publicación en la página web del promotor/inversor privado

Una vez anunciado el periodo de consultas, y sin perjuicio de cuantas reuniones pudieran haberse llevado a cabo con anterioridad o cuantas se lleven a cabo en etapas posteriores, se promoverán las siguientes actividades:

#### *Reuniones formativas*

- Con los diferentes grupos políticos.
- Con las asociaciones de vecinos.
- Con el resto de las entidades ciudadanas.

#### *Consultas expresas y petición de informes*

- Con los organismos y agencias públicas.
- Con el Ayuntamiento de la Vall d'Uixó.
- Con el Ayuntamiento de Xilxes.
- Con el Ayuntamiento de Moncofa.

#### *Exposición de la documentación de la actuación:*

- En las dependencias de la Generalitat que se determinen durante la tramitación.
- En las dependencias del Ayuntamiento de la Vall d'Uixó.
- En las dependencias del Ayuntamiento de Xilxes.
- En las dependencias del Ayuntamiento de Moncofa.
- En las dependencias del promotor/inversor privado.

Durante el periodo que dure la participación pública, que en cualquier caso no podrá ser inferior a 45 días hábiles, se podrán presentar cuantas sugerencias o comentarios se consideren oportunos en relación con la propuesta. Los lugares, horarios y formato de presentación de dichas sugerencias se indicarán de forma expresa en los anuncios en los que se informe del inicio de la participación pública.

#### **4. Órganos responsables de elaborar y tramitar los documentos territoriales y urbanísticos de planificación y gestión.**

Los documentos urbanísticos y ambientales se elaborarán por la mercantil AZULMED S.L.U. atendiendo a lo dispuesto en este informe, y sometidos a lo exigido en los informes sectoriales recabados al efecto.

Se propone que la aprobación de los documentos de ordenación que dan cobertura al PIES (Plan PIES) se lleve a efecto por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, mediante la resolución aprobatoria en la que se designará al promotor y se fijarán sus obligaciones, que incluirán ejecutar y sufragar las obras, proyectos y actuaciones que se especifiquen, incluyendo la conexión de la actuación y el suplemento de las infraestructuras precisas para su integración equilibrada en el territorio. Dicho promotor no es el agente urbanizador regulado en el TRLOTUP sino el promotor de la actividad productiva o empresarial finalista que constituye el objeto del PIES.

Emitida la resolución aprobatoria penderá su eficacia de la constitución de la garantía definitiva y de la suscripción de los acuerdos y convenios que sean pertinentes para el desarrollo de la actuación.

Se propone que la aprobación del proyecto de urbanización y de todos los instrumentos de gestión urbanística, se lleven a cabo por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con la colaboración y auxilio de los ayuntamientos de la Vall d'Uixó, Xilxes y Moncofa, los cuales serán los encargados del control y seguimiento de las obras de urbanización y edificación.

#### **5. Órganos responsables del seguimiento y control de la ejecución del proyecto.**

Se propone que el control y seguimiento de la ejecución del PIES (cumplimiento de los plazos, posible renuncia del promotor o de cambios de las condiciones de gestión) corresponda a la Generalitat Valenciana, a través de la Conselleria competente en materia de economía, industria y sectores productivos.

#### **6. Garantía exigible al promotor.**

Se propone que el promotor preste la garantía financiera total del 10 % del coste total de la obra de urbanización, desglosada en una primera garantía provisional en un plazo máximo de 15 días hábiles tras la notificación del acuerdo del Consell de Declaración del PIES, lo que supone la cantidad de 662.944,55 €.

Se propone que este importe de 662.944,55 € deba ser formalizado como garantía definitiva, en un plazo máximo de 15 días hábiles, tras la notificación de la resolución aprobatoria del plan PIES.

El coste al que va referida la garantía es el que consta como Presupuesto de Ejecución por Contrata (en adelante, PEC) de las obras de urbanización exterior en la documentación aportada, el cual asciende a la cantidad de 13.258.891.00 €, y se constituirá exclusivamente mediante garantía financiera a favor de la Generalitat Valenciana. Esta garantía se podrá devolver de forma proporcional al PEC de la obra ejecutada al promotor a medida que se vayan cumpliendo los plazos de la ejecución de las fases del PIES, de forma que quede depositada en todo momento, como mínimo, el 10% del PEC de la obra de urbanización pendiente de ejecución.

### **7. Compensación de dotaciones y responsabilidad corporativa del promotor.**

La ejecución de este centro logístico lleva aparejada la creación de ciertas actuaciones entendidas como mejoras en cuanto a adecuación del ámbito a su entorno. Por ello, el promotor deberá ejecutar las siguientes infraestructuras de mejora:

- 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 hacia la estación de ferrocarril de cercanías en el casco urbano de Xilxes.
- Rehabilitación de las edificaciones existentes en el interior del ámbito de actuación, concretamente las alquerías de la finca de los tres términos y la de la finca de la Condesa, a las que se les podrá dar uso de servicios, compatible con el logístico.

### **8. Renuncia e incumplimiento.**

Una vez emitida la Declaración del Consell de PIES, el incumplimiento de los plazos de cualquiera de las condiciones para su eficacia dará lugar a la obligatoria notificación al promotor de esta, por la Conselleria competente en ordenación del territorio y urbanismo acerca de dicho incumplimiento, con el apercibimiento de que, de no verse satisfecha en nuevo plazo, se le dará por caducado el expediente y por desistida su solicitud, con incautación de la garantía formalizada. Esta incautación procederá también en caso de renuncia o desistimiento del aspirante a promotor con anterioridad a la aprobación del plan.

Una vez atribuida la condición de promotor mediante la resolución aprobatoria del plan por la conselleria competente, la renuncia a dicha condición, o su transmisión, ha de ser autorizada por el órgano de la Administración competente para el seguimiento de la actuación, al igual que cualesquiera otros cambios en las condiciones de gestión inicialmente previstas.

El incumplimiento por el promotor de las condiciones y plazos de ejecución estipulados en la resolución aprobatoria determinará la sustitución o la caducidad del PIES y la incautación de la garantía prestada, previa audiencia al interesado, sin perjuicio de las penalidades que se le puedan imponer con arreglo a la ley de contratos del sector público.

La declaración de caducidad conllevará la reversión, retroacción y reposición de bienes, actuaciones y obras, así como, en su caso, la derogación de previsiones del planeamiento, en los términos que resuelva la conselleria competente en ordenación del territorio.

## **9. Efectos del acuerdo de declaración de PIES.**

El acuerdo del Consell es una mera determinación del carácter estratégico de la actuación y de la procedencia de su tramitación como PIES, no prejuzgando su viabilidad y por tanto no supone la aprobación del plan o del proyecto. Solamente con la aprobación del instrumento de ordenación, siguiendo la tramitación referida en la legislación vigente, se podrá considerar la iniciativa logística presentada como un PIES.

## **CONCLUSIONES:**

-Se propone declarar el proyecto "Centro Logístico Cerámico" presentado por la mercantil AZULMED S.L.U., en los términos municipales de la Vall d'Uixó, Xilxes y Moncofa, como Proyecto de Inversión Estratégica Sostenible, en los términos del TRLOTUP y del presente informe.

-Se propone que, tal como lo prescribe el artículo 63.3 del TRLOTUP, la aprobación de los documentos de ordenación que dan cobertura al PIES (Plan PIES) se lleve a efecto por la Conselleria competente en materia del territorio y urbanismo.

-Se propone que la aprobación del proyecto de urbanización y de todos los instrumentos de gestión urbanística, se lleven a cabo por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con la colaboración y auxilio de los ayuntamientos de la Vall d'Uixó, Xilxes y Moncofa.

-Se propone que, tal y como prescribe el artículo 66.2 del TRLOTUP, sean las administraciones municipales de la Vall d'Uixó, Xilxes y Moncofa las encargadas del control de la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

-Se propone que el control y seguimiento de la ejecución del PIES (cumplimiento de los plazos, posible renuncia del promotor o de cambios de las condiciones de gestión) corresponda a la Generalitat Valenciana, a través de la Conselleria competente en materia de economía, industria y sectores productivos.

-Se propone que el promotor preste la garantía financiera total del 10% del coste total de la obra de urbanización (1.325.889,10 €), desglosada en una primera garantía provisional en un plazo máximo de 15 días hábiles tras la notificación del Acuerdo del Consell de Declaración del PIES, lo que supone la cantidad de 662.944,55 € (50% del total). Se propone que el resto de la garantía, por un importe de 662.944,55 € (50% del total), deba ser formalizado como garantía definitiva, en un plazo máximo de 15 días hábiles, tras la notificación de la resolución aprobatoria del Plan PIES. Estas cifras podrán ser modificadas con el avance de la tramitación del proyecto de inversión.

-Se propone que, vista la baja rentabilidad del proyecto, la compensación por recuperación de plusvalías del proyecto sea el 1,8% de la inversión total, equivalente al 10% del aprovechamiento tipo ponderado monetarizado. Este valor supone la cantidad de 3.580.856,10 €, que podrá ser modificado con el avance de la tramitación del proyecto de inversión.

-Este informe de compatibilidad, y el documento de alcance del estudio de la evaluación ambiental y territorial estratégica emitido en fecha 9 de febrero de 2023 por el órgano ambiental, son documentos prescriptivos para la redacción del plan y proyecto y su correspondiente estudio ambiental y territorial estratégico.

-Se propone que este informe de compatibilidad forme parte de la declaración de este proyecto como PIES, en el caso que así sea declarado por el Consell.

Valencia, en la fecha de la firma electrónica

EL TÉCNICO DEL CUERPO SUPERIOR DE  
ADMINISTRACIÓN GENERAL

LA TÉCNICO SUPERIOR DE  
ANÁLISIS TERRITORIAL

Vº bueno: EL SUBDIRECTOR GENERAL DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Vº bueno: EL SUBDIRECTOR GENERAL DE  
INFRAESTRUCTURA VERDE, PAISAJE Y  
GESTIÓN TERRITORIAL