

## **DOCUMENTO PARA LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA DE PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE PROPUESTO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONCOFA**

Con fecha 29 de diciembre de 2020, ha tenido entrada en la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, a través de la Secretaría Autonómica de Turismo y Presidencia de Turisme Comunitat Valenciana, solicitud de admisión a trámite del proyecto presentado por la mercantil RSGV, relativa al proyecto Valencia Resort Integrado (en adelante, VRI), para obtener la calificación de Proyecto de Inversión Estratégica Sostenible (en adelante, PIES) en el municipio de Moncofa.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 17 del vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, TRLOTUP), aprobado mediante Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, los PIES tienen por objeto la ordenación, gestión y desarrollo de intervenciones territoriales de interés general y estratégico, de relevancia municipal, que así sean declaradas por el Consell. Pueden ser de iniciativa pública, privada o mixta y localizarse en terrenos situados en uno o varios términos municipales, cualquiera que sea su zonificación, clasificación, estado de urbanización o uso previsto por el planeamiento urbanístico y territorial anterior a su aprobación.

En el citado escrito se formula consulta sobre la viabilidad de la iniciativa, instando asimismo a la admisión a trámite del proyecto, en los términos contemplados en el artículo 64 del TRLOTUP.

Procede, en primer lugar, realizar la consulta pública previa prevista en el artículo 51 del TRLOTUP. Dicha consulta pública previa, que tiene efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del plan, debe realizarse por la Administración que lo promueva a través del portal web, por un tiempo de veinte días hábiles, en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretende solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas. En todo caso, la realización del trámite de consulta previa no prejuzga el sentido o el resultado de esta ni los trámites posteriores que, en su caso, se adopten.

Por otra parte, con anterioridad a la adopción, en su caso, del acuerdo de declaración del proyecto como PIES por parte del Consell, la conselleria con competencias en

ordenación del territorio comparecerá ante la comisión correspondiente de les Corts (artículo 63.2 del TRLOTUP).

En este caso, se trata de una actuación de iniciativa privada, enfocada al desarrollo del turismo de salud y bienestar, por lo que, de acuerdo con lo previsto en los artículos 17 y 64 del TRLOTUP, y el artículo 9 del Decreto 5/2019, de 16 de junio, del President de la Generalitat, por el que se determinan el número y la denominación de las consellerias, y sus atribuciones (DOGV núm. 8572, de 17.06.2019), ostenta la competencia material relevante para los objetivos de este PIES de carácter turístico, la Presidencia de la Generalitat y en concreto la Secretaría Autonómica de Turismo.

A continuación se indican de manera sucinta los problemas que, según el aspirante a promotor, se pretenden solucionar con el plan, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas:

### **SITUACIÓN DE LA ACTIVIDAD OBJETO DEL PROYECTO (TURISMO DE SALUD ENFOCADO A LA POBLACIÓN SENIOR) Y PROBLEMÁTICA ACTUAL**

La Comunitat Valenciana posee uno de los territorios de mayor excelencia climática de la Unión Europea, como así lo demuestran los flujos de ciudadanos de esa procedencia que, a pesar de la crisis económica, la siguen eligiendo como destino principal turístico dentro del territorio nacional. En el mercado de turismo de sol y playa y cultural, España ocupa las primeras posiciones entre los países del mundo, pero en el mercado de turismo de salud y bienestar, su posicionamiento no se corresponde con su potencial.

Los estudios especializados indican un aumento progresivo de la esperanza de vida de la población europea y, a consecuencia de ello, de una necesidad de servicios específicos de salud y bienestar que esta población demanda, comprobando que, cada vez más, una parte de la población europea de mayor edad ha elegido las tierras de la Comunitat Valenciana para disfrutar de su jubilación. La creación de un complejo que integre el turismo de salud, médico-estético y ocio contribuirá de forma progresiva a la atracción de usuarios a nivel europeo y, por ende, potenciará la creación de puestos de trabajo, enfocado principalmente a jubilados senior europeos, los cuales han venido año tras año como turistas y, al finalizar su etapa laboral activa, deciden alargar su tiempo residencial en las tierras que ya conocen y que les ofrecen calidad de vida y seguridad. Por ello se pretende implantar un resort integrado que sea un referente internacional como polo de atracción de estos jubilados hacia la comarca de la Plana Baixa.

El escenario económico actual está dejando patente la dificultad para los sectores económicos de absorción del gran número de personas en desempleo existente, además de la necesidad de ofrecer un elemento diferenciador en la oferta de servicios que

incremente el atractivo de la Comunitat Valenciana. La comarca de la Plana Baixa no ha sido ajena a la grave crisis económica que se ha extendido por todo el país y, para reimpulsar la economía local, se considera necesario actuar y diversificar el sector servicios, ya que los sectores agrícola e industrial cerámico, imperantes en la comarca, tienen dificultades para absorber parte del elevado número de personas en situación de desempleo. Este proyecto contribuirá a estimular, por lo tanto, la reactivación de la economía local y crear un núcleo de atracción, tanto para prejubilados y jubilados europeos como para el turismo de salud, médico-estético, deporte, ocio, naturaleza, ayudando indirectamente a publicitar y dinamizar la comarca de la Plana Baixa, complementando así la oferta turística tradicional de sol y playa estacional.

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana recoge este tipo de actuación como una de sus propuestas estratégicas del Objetivo 10 (Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles), concretamente la propuesta estratégica 10.8 *Consolidar y cualificar el producto salud y belleza*.

El Proyecto “Valencia Resort Integrado” plantea las siguientes actuaciones básicas:

- Complejo hotelero con posibilidad de vocación residencial permanente, dedicado al sector de la salud, turismo, talasoterapia, ocio y deporte y dirigido de manera especial a segmentos senior de la población de la Unión Europea.
- Centros biomédicos de investigación especializados en salud, estética, bienestar y tratamientos regenerativos.
- Creación de zonas verdes tematizadas, huertos urbanos y proyectos de cualificación ambiental del entorno.
- Potenciación de la movilidad sostenible, tanto en el interior del complejo como con los municipios de su entorno.
- Implementar sistemas basados en el metabolismo de los flujos de agua y energía de manera que se produzca una gestión racional del consumo de los recursos naturales y energéticos.

## **OBJETIVOS DEL PIES**

Entre los objetivos más importantes, citados por el aspirante a promotor en la documentación aportada, del PIES presentado podemos encontrar:

-Generar un nuevo modelo de oferta turística diversa, atractiva, amplia y diferenciada, centrada en el turismo senior, de salud, deportivo, cultural, de negocio, naturaleza y ocio.

-Implantar y constituir clústers catalizadores en las áreas de salud y balnearios de agua marina, complementando a los ofrecidos en la comarca de la Plana Baixa.

-Constituir un clúster catalizador de actividades deportivas, promoviendo entrenamientos para equipos nacionales e internacionales que buscan servicios estanciales de alta calidad.

-Impulsar el negocio del sector MICE: reuniones, incentivos, exhibiciones y convenciones (siglas en inglés).

-Generar un espacio y actuaciones singulares para atender el turismo senior, de perfil preferentemente europeo, con vocación de ofrecer un espacio de residencia habitual.

-Ofrecer servicios de turismo de salud y estético-reparadores de última generación con servicios de excelencia a través de centros biomédicos de regeneración celular, reconstrucción funcional y estética, rehabilitación y diagnóstico precoz de patologías.

-Canalizar una inversión directa de aproximadamente 155 millones de euros para la urbanización de la totalidad de parcelas ocupadas por la actuación y la implantación de las construcciones y equipamientos necesarios.

-Crear unos 887 empleos directos y estables que, sumando los inducidos, podrían alcanzar 1.500 puestos de trabajo, de personas residentes básicamente en un ámbito comarcal.

-Conservar y fomentar los valores del territorio, incluyendo la infraestructura verde, el patrimonio cultural y paisajístico del entorno, así como la regeneración puntual del corredor fluvial del río Belcaire y de los sistemas de movilidad sostenible.

-Aplicar sistemas referentes en materia de eficiencia hídrica, tales como la utilización de agua marina, el aprovechamiento integral del agua de lluvia y la reutilización de agua residual depurada, minimizando así el consumo de agua dulce.

-Implementar sistemas sostenibles de eficiencia energética utilizando energías renovables tales como cogeneración y energía fotovoltaica y térmica.

## **NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE ELABORAR, TRAMITAR Y APROBAR UN PIES**

Al margen de los efectos ya comentados sobre la inversión y el empleo, un desarrollo de esta importancia y magnitud debe buscar emplazamientos adecuados desde el punto de vista funcional y de capacidad de acogida del territorio.

Se trata de una actuación que, según la documentación aportada por el aspirante a promotor, proporciona apoyo a la comarca de la Plana Baixa para la generación de oportunidades laborales, así como la potenciación del cluster de turismo de salud ya existente en la provincia de Castellón, con los balnearios de la zona interior y los centros de talasoterapia de la zona litoral.

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana reconoce un potencial para estas actividades en la comarca de la Plana Baixa.

El PIES define un modelo de gobernanza territorial que involucra a las distintas administraciones, y en especial a las municipales en las que se localice la actuación, diseñando fórmulas de cooperación territorial que permitan el adecuado reparto entre cargas y beneficios, facilitando una tramitación específica para el proyecto que tendría dificultad para sustanciarse adecuadamente en los instrumentos urbanísticos ordinarios. Por ello, esta dificultad deberá quedar justificada en la documentación presentada y además deberá contar con el apoyo de la participación pública en todas las fases de la tramitación.

## **ALTERNATIVAS DEL PIES**

El ámbito propuesto por el aspirante a promotor para el desarrollo del presente PIES se localiza en el suelo no urbanizable común del término municipal de Moncofa (Castellón), en varias parcelas situadas al oeste de dicho término municipal y limitadas al oeste por la AP-7, al este por el Camí de Xilxes de Dalt, al norte por el Camí dels Canyars y al sur por el Camí Cabres, con una superficie de aproximadamente 357.000 m<sup>2</sup>.

En el anexo a este documento de consulta se aporta una imagen del posible ámbito de emplazamiento del PIES.

Tal y como establece el artículo 17.3 del TRLOTUP, desde el comienzo de la iniciativa debe realizarse un estudio de alternativas, tanto del documento de ordenación como del proyecto a ejecutar. Una primera aproximación a estas alternativas de emplazamiento serían las a continuación relacionadas, siempre entendiendo que se trata de un proceso abierto y sometido a consultas y mejoras. En esta consulta previa se incluyen las alternativas

que a priori son viables ambiental y técnicamente y que permiten alcanzar los objetivos del proyecto.

### **Alternativa 1: en el antiguo sector terciario Belcaire del suelo no urbanizable del término municipal de Moncofa**

Este ámbito, localizado junto al margen norte del río Belcaire y lindando con la zona sur del sector residencial Belcaire Norte, pertenece al suelo no urbanizable común y cuenta con una superficie de aproximadamente 195.000 m<sup>2</sup>, ligeramente inferior a 200.000 m<sup>2</sup>, marcado por el aspirante a promotor como mínimo para poder desarrollar la actuación. A pesar de ello, se encuentra ubicado junto al río Belcaire, el cual es considerado como corredor fluvial en el Área Funcional de Castellón de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, está situado a 900 metros al sur del núcleo urbano del municipio de Moncofa y linda al este con el sector residencial urbanizado y parcialmente edificado de Belcaire norte. Este ámbito está afectado por peligrosidad de inundación según el PATRICOVA.

### **Alternativa 2: en los sectores residenciales Belcaire Sur y Bobalar del término municipal de Moncofa**

Esta localización se corresponde con los sectores de suelo con uso dominante residencial Belcaire Sur, de unos 258.000 m<sup>2</sup> de suelo y con un 95% de obras de urbanización ejecutadas y el sector Bobalar, aún pendiente de programación y, por lo tanto, no urbanizado. Según el aspirante a promotor, ambos sectores no presentan ventajas frente al resto de alternativas por tener que adaptarse a la urbanización ya existente en el sector Belcaire Sur y tener que costear actuaciones de demolición y adecuación no necesarias en el resto de alternativas. Este ámbito está afectado por peligrosidad de inundación según el PATRICOVA.

### **Alternativa 3: en el término municipal de Moncofa, entre la AP-7 y el Camí de Xilxes de Dalt, que comunica los núcleos urbanos de los municipios de Moncofa i Xilxes**

Este ámbito, lindando con la autovía AP-7 por el oeste, con el Camí de Xilxes de Dalt por el este, al norte con el Camí dels Canyars y al sur por el Camí Cabres cuenta con una superficie de aproximadamente 357.000 m<sup>2</sup> y pertenece al suelo no urbanizable común del término municipal de Moncofa, correspondiendo, según la documentación aportada por el aspirante a promotor, en su totalidad a terrenos de su propiedad. Dista unos 1.500 metros de la playa de Moncofa, más alejado que las alternativas 1 y 2 y es la más cercana a la desaladora de Moncofa, aunque esta se encuentra al otro lado de la autovía AP-7. Este ámbito está afectado por peligrosidad de inundación según el PATRICOVA.

Como conclusión del estudio de alternativas, se entiende que estas son provisionales y se someten a consulta inicial de los agentes económicos, sociales y del conjunto de la

ciudadanía, pudiendo ser ampliada y mejorada con la tramitación de la evaluación ambiental del proyecto.

Por otra parte, el PIES deberá integrarse de forma adecuada en el territorio y en la infraestructura verde cumpliendo los principios directores, directrices y criterios de la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana.

Valencia, a la fecha de la firma electrónica.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PAISAJE

LA DIRECTORA GENERAL DE POLÍTICA  
TERRITORIAL Y PAISAJE