

## **DOCUMENTO PARA LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA DE PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE DE NATURALEZA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA PROPUESTO POR LA MERCANTIL ALCARAZ&ORTEGA INVESTMENT SL (GRUPO NUDISCO) EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE OLIVA**

Con fecha 3 de enero de 2023, ha tenido entrada en la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, solicitud de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, formulando consulta sobre la viabilidad de la iniciativa presentada por la mercantil ALCARAZ & ORTEGA INVESTMENT, S.L. (GRUPO NUDISCO), para la obtención de la calificación de su iniciativa industrial y logística como Proyecto de Inversión Estratégica Sostenible (en adelante, PIES) en el municipio de Oliva (Valencia).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 51 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP), con carácter previo a la elaboración del borrador del plan, deberá sustanciarse consulta pública previa del plan, mediante un documento en el que se indique, de modo sucinto, los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.

En este caso, se trata de una actuación de iniciativa privada, de carácter industrial y logístico dentro del sector agroalimentario, 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), la conselleria con competencia material relevante para los objetivos de este PIES de carácter industrial y logístico sería la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo.

A continuación, se indican de manera sucinta los problemas que, según la documentación aportada por 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.

## 1. OBJETIVOS DEL PIES

Entre los objetivos más relevantes que figuran en la documentación del proyecto presentado por la citada mercantil se pueden señalar los siguientes:

-Concentración de los centros de producción y logística en un único emplazamiento lo que permitirá, según la mercantil, aumentar la eficacia y eficiencia de la actividad, permitiendo el crecimiento del grupo.

-La regularización urbanística de un enclave de muy difícil gestión, cuya situación irregular dura más de dos décadas y que genera graves problemas para la implantación y legalización de las actividades que se pueden desarrollar en las naves existentes.

-Mejorar la activación económica del tejido social y empresarial de la comarca de la Safor, mediante un plan de inversión aproximado de 35 millones de euros que contemplan la urbanización interior y exterior de la actuación, la adaptación de las naves construidas a la actividad de la empresa y la construcción de las nuevas edificaciones. No se contemplan en dicho importe el equipamiento e instalaciones, por lo que la inversión será superior.

-Dar cumplimiento a los objetivos específicos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante, ETCV) que, en concreto y para el área de la Safor, dentro de la Actividad Económica de esta área funcional establece la proposición de actividades económicas innovadoras basadas en los sectores industriales y, en concreto, como una de las actuaciones propuestas recoge el clúster agroalimentario.

-La generación de 500 puestos de trabajo nuevos, entre directos e indirectos, y el mantenimiento del empleo existente. Según la mercantil, los puestos de trabajo se establecerán con las premisas de empleo de calidad y paridad de género.

-La integración de diferentes estrategias de innovación para avanzar hacia modelos más sostenibles y competitivos, con objeto de elaborar productos de alto valor añadido, optimizar la cadena de suministro y potenciar la internacionalización de la empresa.

-Reducir los costes de producción mediante la reducción de los costes de distribución con la utilización del depósito franco existente en el ámbito.

-Reducción considerable de las emisiones de CO<sub>2</sub>, al reducir la actual dispersión de centros de producción y logísticos, conseguir una mayor cercanía al Puerto de València y los de Gandia y Dénia, y al eje vertebrador de la A-7.

-Mejorar el acceso desde el núcleo tradicional a la playa, en el tramo incluido en el ámbito del PIES, con el diseño de una sección que incluya la continuidad del carril bici existente antes del cruce del camino con la carretera N-332.

-Preservar el acceso a la playa del tráfico de vehículos pesados generados por la actividad originada con ocasión de la implantación del PIES. Para ello, la actuación diseñará viales privados dentro del complejo para la realización de las maniobras propias de la actividad y el aparcamiento, con lo que la incidencia en el tráfico rodado de los viales públicos será mínima. A ello contribuirá que el acceso al complejo se llevará a cabo desde la calle del Ferrocarril.

-Conseguir que las edificaciones de nueva planta sean sostenibles desde el punto de vista energético y ambiental, reduciendo el impacto visual de la actividad mediante la creación de una zona verde pública entre el vial de acceso a la playa y el complejo industrial y logístico. Además, se evitarán grandes alturas en las naves de nueva construcción y en la valla que delimite el complejo se plantará un seto vegetal en el tramo que discurre paralelo a la carretera de acceso a la playa. En las naves existentes, siempre que sea posible, se utilizarán las mejores técnicas disponibles para lograr la mayor sostenibilidad energética y ambiental posible.

-Mejorar las infraestructuras urbanísticas existentes, especialmente en cuanto al tratamiento de aguas residuales y pluviales, y la gestión de los residuos.

## 2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE ELABORAR, TRAMITAR Y APROBAR UN PIES

Por una parte, la mercantil considera en su documentación que la concentración logística es necesaria para alcanzar una mayor competitividad de su empresa, seguir manteniendo su ritmo de expansión y asociar los usos logísticos y de transformación industrial en un mismo espacio, lo que le permitiría obtener economías de escala, reducir sus costes y producir un impacto favorable en términos de actividad y ocupación para las comarcas de la Safor y la Marina alta. Estos objetivos, entiende la mercantil en su documentación, son coherentes con los objetivos del PIES.

De forma adicional a esta argumentación, la documentación aportada por el aspirante a promotor incluye la complejidad jurídico-urbanística de parte de estos suelos, donde coexisten diferentes regímenes jurídicos: suelos no urbanizables de régimen común, suelos urbanos, declaraciones de interés comunitario, suelos edificados al margen de la legalidad, pero patrimonializados, entre otros. Esta heterogeneidad de situaciones jurídico-urbanísticas hacen, según el aspirante a promotor, compleja su planificación y gestión conjunta por los instrumentos urbanísticos ordinarios.

### 3. ALTERNATIVAS DEL PIES

El ámbito propuesto para el desarrollo del presente Proyecto de Inversión Estratégica Sostenible se localiza en el municipio de Oliva junto a la N-232 y el nuevo enlace de la AP-7 tal y como se puede apreciar en el plano del Anexo II de la documentación aportada por el aspirante a promotor, adjunto a este documento. Asimismo, se adjunta el Anexo I de dicha documentación, en el que se cartografía el ámbito de la actuación dentro de un contexto comarcal.

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 que se mencionan a continuación, entendiéndose que es un proceso abierto donde la participación pública juega un protagonismo esencial. A continuación, se incorporan las distintas alternativas incluidas en la documentación aportada por el aspirante a promotor:

#### **Alternativa 1-Mantenimiento de la situación actual (alternativa cero)**

Según la mercantil, esta alternativa implicaría trasladar parte de la actividad de la empresa a Oliva, con lo que se aumentaría la dispersión de los centros productivos, lo que, a su vez, incrementaría los costes, reduciéndose la eficiencia y eficacia de la empresa, impidiendo igualmente su crecimiento.

Además, el incremento de itinerarios producido por la apertura de un nuevo centro de producción en las edificaciones existentes en Oliva aumentará las emisiones de CO2 al medio ambiente.

Seguirá sin resolverse la irregular situación urbanística de los terrenos y sin mejorarse las infraestructuras actuales, no ejecutándose el tramo de vial de acceso a la playa que discurre paralelo a la actuación.

Por último, no se obtendrá la zona verde pública junto al camino de la playa, sin que se construya la pantalla vegetal que mejorará el paisaje actual.

#### **Alternativa 2.-Emplazamiento en polígonos industriales del entorno.**

Según la documentación aportada, no existe ni en Oliva ni en Gandia disponibilidad de suelo industrial que cumpla con las necesidades de suelo de la empresa. Además, en el hipotético caso de que sí hubiese suelo industrial con las características requeridas, no se solucionarían los problemas de actuales de calidad de la urbanización y no se dispondría

de la autorización de depósito franco. También, apunta la mercantil, se perdería la oportunidad que representa la inmediatez con la nueva salida de la AP-7.

### **Alternativa 3.-Emplazamiento en otro ámbito comarcal próximo, como la comarca de la Marina Alta**

La mercantil considera que esta opción tiene los inconvenientes de la Alternativa 2 y, además, la ubicación en esta comarca supondría un alejamiento de los puertos de Gandia y València.

### **Alternativa 4.-Emplazamiento en otras áreas funcionales regionales**

La mercantil considera que esta opción tiene los inconvenientes de las Alternativas 2 y 3 y, además, sería muy difícil conseguir en otras áreas funcionales el perfecto encaje que tiene la propuesta en el ámbito elegido.

### **Alternativa 5.-Ampliación y mejora del complejo actual**

La mercantil considera, en su documentación, esta opción como la más idónea, dado que se consiguen los siguientes objetivos:

- La centralidad de una actividad diseminada en varios centros productivos.
- La regularización urbanística de unos terrenos que dura ya más de dos décadas.
- La reducción de las emisiones de CO2 que provocan los itinerarios actuales como consecuencia de la dispersión de centros.
- Se mejora el tramo del vial de acceso a la playa en el tramo comprendido en el ámbito.
- Se obtiene una zona verde pública para el municipio de Oliva.
- Se mejoran las infraestructuras existentes y la sostenibilidad energética y ambiental de las naves existentes.
- Se mejora el paisaje de este enclave.
- Se obtiene un encaje perfecto con la ETCV.
- Se aprovechan las oportunidades territoriales del emplazamiento como son: el depósito franco, la inmediatez con la carretera N-332 y la nueva salida de Oliva de la A-7, la equidistancia con los puertos de Gandia y Dénia y la distancia con el puerto de València.

Estas alternativas 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.

Esta consulta basada en el artículo 51 del TRLOTUP no prejuzga ni la admisión a trámite de la actuación ni su viabilidad como PIES. No obstante, el resultado de esta participación pública se tendrá debidamente en cuenta en futuras fases de la, en su caso, tramitación administrativa del proyecto de inversión estratégica sostenible.

LA DIRECTORA GENERAL DE  
POLÍTICA TERRITORIAL Y PAISAJE