

## **DOCUMENTO PARA LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA DE PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE PROPUESTO EN EL ENTORNO DE NULES-LA VALL D'UIXÓ-MONCOFA**

Con fecha 2 de noviembre de 2021, ha tenido entrada en la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, solicitud formulada por D. Juan Carlos Barberá Úbeda, en representación de la mercantil Logística General de la Plana, SLU (CIF: B-2960290), perteneciente al Grupo STN, productor del sector cerámico, indicando que aspiran al desarrollo de un Proyecto de Inversión Estratégica Sostenible (PIES) en el entorno de Nules – la Vall d'Uixó – Xilxes – 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 (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 solicita a la indicada Conselleria que se proceda a 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.

Por otra parte, de forma previa 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, de relevancia supramunicipal y de carácter logístico, 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.

Sin perjuicio de la posterior designación que, en su caso, realice el Consell (artículos 63.3 y 64 del TRLOTUP), en aras al principio de seguridad jurídica y a una mejor coordinación, se considera adecuado que ambas consellerias procedan a publicar conjuntamente el anuncio de dicho trámite en el DOGV.

A continuación se indican de manera sucinta los problemas que 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 logística y problemática actual**

La actividad logística se ha convertido en uno de los principales factores de competitividad de las empresas en el escenario económico global, importancia que se está acentuando en un contexto de elevada incertidumbre como el actual, caracterizado por las grandes disfunciones en las cadenas de suministros y el encarecimiento de los costes de transporte que afectan de forma considerable a los resultados de las empresas, especialmente a las de base industrial como las pertenecientes al clúster de la industria cerámica, ubicado de forma mayoritaria en las comarcas de la Plana de Castelló.

Los costes logísticos, como media de los diferentes sectores económicos en España, supone aproximadamente el 6,5% de la facturación de las empresas (*Centro Español de Logística*) y es uno de los factores críticos a la hora de evaluar la localización de una empresa industrial en el territorio. La proximidad de infraestructuras logísticas multimodales, el posicionamiento de las empresas en los grandes nodos de la cadena logística global, y la disponibilidad de suelo para concentrar estas actividades son tan importantes a la hora de localizar una empresa como lo puedan ser otros más clásicos como la proximidad al mercado, al abastecimiento de materias primas, la cualificación del trabajo o las ventajas de las economías de aglomeración.

El ámbito de la actuación donde se propone localizar este PIES coincide, según el "Estudio del Sector Logístico de la Comunitat Valenciana" por la entonces Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, sitúa a la comarca de la Plana Baixa como la segunda comarca de la Comunitat Valenciana (entre 34) en cuanto a la capacidad de generación de mercancías (potencial logístico), solamente superada un escaso margen de puntuación por la comarca de l'Horta Oest. El estudio, realizado por métodos de análisis multicriterio utilizando variables económicas, demográficas, sociales y de estructura logística, considera solamente a cuatro comarcas de la Comunitat Valenciana dentro de

la categoría de potencial logístico muy elevado: Plana Baixa, Plana Alta, Valencia y l'Horta Oest.

Una de las causas de este muy elevado potencial logístico de la comarca del ámbito de la PIES (la Plana Baixa) deriva de la localización del clúster de la industria cerámica que, teniendo sus puntos focales iniciales en el triángulo Vila-real, l'Alcora y Onda, se ha ido deslocalizando y difundiendo a otros municipios de la Plana, primero hacia el norte Cabanes-Vilafamés-la Vall d'Alba, y más recientemente hacia el sur: Xilxes-Moncofa-Nules, aunque este último ya es un nodo cerámico consolidado desde el cambio tecnológico que supuso la utilización del gas natural como combustible. Hay que recordar que más del 90% de este sector industrial en la Comunitat Valenciana, y en España, está localizado en estas comarcas de Castellón.

Con esta evolución geográfica del cluster de la industria cerámica, se ha producido una cierta disfunción norte-sur en cuanto a la disponibilidad de suelo logístico para estas empresas, puesto que mientras que en la comarca de la Plana Alta, y en el eje Onda-Almassora, sí existe suelo clasificado y calificado para esta actividad, y se está desarrollando en estos momentos con cierta intensidad en polígonos como el del Camí Fondo (Onda), o en el triángulo Cabanes-Vilafamés-la Vall d'Alba, donde existen grandes parcelas superiores a 20.000 metros cuadrados, demandadas por el sector. En cambio en la mayor parte de la comarca de la Plana Baixa, especialmente en el entorno de Xilxes-Moncofa-la Vall d'Uixó y Nules, no existe esta disponibilidad, puesto que el suelo clasificado y calificado en la actualidad no es susceptible de acoger grandes desarrollos ni grandes parcelas que optimicen la actividad logística, existiendo una gran dispersión de superficie de almacenamiento al aire libre, e incluso en el suelo no urbanizable, lo que induce costes adicionales ya que las empresas no pueden captar el valor que se genera con la concentración y el tratamiento planificado de las mercancías. Por otra parte, esta concentración de cargas será clave cuando entren en funcionamiento los servicios logísticos multimodales derivados de la culminación del corredor ferroviario mediterráneo.

Este potencial emergente del ámbito del PIES también fue identificado en los análisis realizados por el Plan de Acción Territorial de Castellón (en tramitación) como se puede apreciar en las determinaciones del artículo 60 de las normas de ordenación del territorio referidos a las denominadas áreas de refuerzo de la actividad económica.

En resumen, se está en un ámbito territorial con una gran capacidad para generar mercancías pero con necesidades en cuanto a la organización logística con el objetivo de lograr un uso más sostenible y racional del territorio, y en una zona de muy alto potencial logístico y con una localización muy ventajosa respecto de su accesibilidad: a mitad camino entre los puertos de Valencia y Castellón, contigua al corredor ferroviario mediterráneo, muy próximo a las futuras plataformas logísticas de Sagunto y Castellón, con entrada directa a la AP-7 y muy próxima a la CV-10.

Otro aspecto que presenta grandes ventajas de la propuesta es la asunción de los principios de movilidad sostenible dada la proximidad de estaciones de cercanías de RENFE en la zona, que pueden facilitar la accesibilidad de las personas trabajadoras a la empresa, evitando desplazamientos innecesarios en medios de transporte privado. Todo ello, en un contexto de gran demanda de suelo para actividades logísticas y poca oferta con características adecuadas para satisfacer la necesidad de estas empresas, tanto desde el punto de vista del en aras de reducir los consumos de combustible y emisiones de gases que supone la propia concentración de la actividad logística en un único emplazamiento próximo a las instalaciones de producción como de la movilidad más sostenible de cualquier persona que acceda a las instalaciones.

### **Objetivos del PIES**

Entre los objetivos más importantes del Proyecto de Inversión Estratégica Sostenible presentado podemos encontrar:

-Racionalizar los servicios logísticos de la producción de la empresa, buscando la proximidad y la concentración de cargas como factores de competitividad empresarial, evitando la dispersión de usos en el territorio.

-Minimizar el impacto de las emisiones de CO2 provocadas por el transporte de la mercancía, desde las plantas productivas hasta los centros logísticos, a la vez que el transporte entre los distintos centros logísticos.

-Realizar una inversión importante en un sector imbricado fuertemente con el territorio (hasta 200 millones de euros según los aspirantes a promotores) y crear hasta 800 puestos de trabajo estables (según las mismas fuentes) que generen efectos económicos multiplicadores sobre la comarca.

-Consolidar la industria cerámica dentro de uno de sus ámbitos geográficos históricos, evitando las deslocalizaciones y manteniendo y creando puestos de trabajo en el territorio asociados al sector industrial-logístico. Estos puestos de trabajo tendrán en cuenta la máxima paridad de género, la creación de empleo de calidad y la formación continua de los trabajadores.

-Dotar de espacios verdes de transición con el suelo rural y espacios óptimos para la socialización y práctica del deporte, interviniendo de forma primordial en la accesibilidad al ámbito a través de medios de transporte no motorizado o a pie. Se pretende crear una zona de paseo y esparcimiento alrededor del centro logístico, además de zonas verdes y dotacionales para disfrute de la población cercana al ámbito.

-Establecer las conexiones necesarias, desde le punto de vista de la movilidad ciudadana, para que el acceso desde los municipios más cercanos sea posible por medios no motorizados, aprovechando de forma eficiente los servicios de cercanías del corredor mediterráneo.

-Conseguir que el centro logístico sea un referente en cuanto a su integración en la morfología del territorio y del paisaje, adaptándose a la red caminos existentes, evitando grandes alturas de naves y minimizando los movimientos de tierras

### **Necesidad y oportunidad de elaborar, tramitar y aprobar un PIES**

Al margen de los efectos de escala supramunicipal 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, lo cual es independiente en muchos casos de los límites administrativos municipales. Por ello, y dada la dificultad de encontrar suelo disponible con estas características en un único término municipal para el desarrollo de la propuesta, es conveniente en aras de una mayor agilidad administrativa y transparencia del proceso la utilización de la figura del PIES, el cual debe contar con un fuerte apoyo administrativo y del proceso de participación pública.

Por ello, la PIES deberá definir un modelo de gobernanza territorial que involucre 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, aspectos que evidentemente no pueden sustanciarse adecuadamente en los instrumentos urbanísticos ordinarios.

Además, este impacto supramunicipal de la actuación y su gran potencial de desarrollo y efectos positivos para el territorio, ya ha sido identificado en un instrumento de ordenación del territorio como el Plan de Acción Territorial del Área Funcional de Castellón, actualmente en tramitación, que pone de manifiesto el ámbito propuesto como un área de refuerzo de la actividad económica, susceptible de albergar un proyecto de estas características, lo que quedó reflejado en el articulado de su normativa:

#### Artículo 60. Áreas de refuerzo de la actividad económica

1. Estas áreas son ámbitos con elevada aptitud para acoger iniciativas de actividad económica de gran repercusión sobre el territorio y pueden implantarse en cualquier tipo de suelo.

2. El presente plan ha detectado una serie de áreas de actividad económica que se encuadran en las siguientes tipologías:

a) *Nodos de actividad económica o parques comarcales de innovación contemplados en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, entendidos como espacios multifuncionales industriales, terciarios y logísticos de dimensión generalmente superior a 150 hectáreas. El presente plan ha identificado la plataforma logística del Puerto de Castellón de la Plana.*

b) *Proyectos de inversión en suelos urbanizados de la franja litoral que requieren un cambio de uso de residencial a terciario. El presente plan ha identificado como áreas para acoger este tipo de proyectos Moncofa, Almenara, Cabanes y Torreblanca.*

c) **Ámbitos de elevado potencial de accesibilidad para implantar actividades económicas. El presente plan ha identificado suelos de estas características en Xilxes, Moncofa y Torreblanca.**

3. *La consideración de área de refuerzo de actividad económica determina la posibilidad de acogerse a las ventajas establecidas en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana para los ámbitos estratégicos y **acogerse al procedimiento de los proyectos de inversión estratégicos.***

## **Alternativas del PIES**

El ámbito propuesto para el desarrollo del presente Proyecto de Inversión Estratégica Sostenible (de ahora en adelante, PIES) se localiza en el entorno de las poblaciones de Nules-La Vall d'Uixó-Xilxes-Moncofa, por concentrar la zona sureste de la comarca de la Plana Baixa varios centros logísticos diseminados y varias plantas de producción del grupo empresarial aspirante a promotor. Concretamente, se trata de las plantas STN, TESANY y AZULMED, y los centros logísticos 1, 2, 3, 4, 5, 7 y 8. En el anexo a este documento de consulta se aporta una imagen en la que se representa gráficamente la ubicación de dichas plantas de producción, sus centros logísticos y el ámbito del posible emplazamiento del PIES que permita racionalizar el conjunto del proceso industrial-logístico.

Tal y como establece el artículo 17.3 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, 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:

### ALTERNATIVA 1\_DESARROLLO DISEMINADO.

Optar por el desarrollo diseminado supone aumentar la capacidad logística vía adquisición de terrenos y la construcción de naves o el alquiler de naves logísticas ocupando de forma diseminada el territorio y, por lo tanto, no sacando todo su potencial en cuanto a la concentración de cargas. Actualmente ya resulta muy complicado encontrar suelo disponible y se está utilizando suelo no urbanizable o suelo urbano industrial dotado de dotaciones de infraestructuras y suministros mucho mayores que las que necesitan las naves logísticas.

### ALTERNATIVA 2\_EMPLAZAMIENTO EN OTRO ÁMBITO COMARCAL, COMO LA VALL D'ALBA, VILAFAMÉS O VILA-REAL.

Optar por un ámbito localizado fuera de la zona sureste de la Plana Baixa supone elegir la zona norte o interior de la provincia de Castellón, pero su elevada distancia con respecto

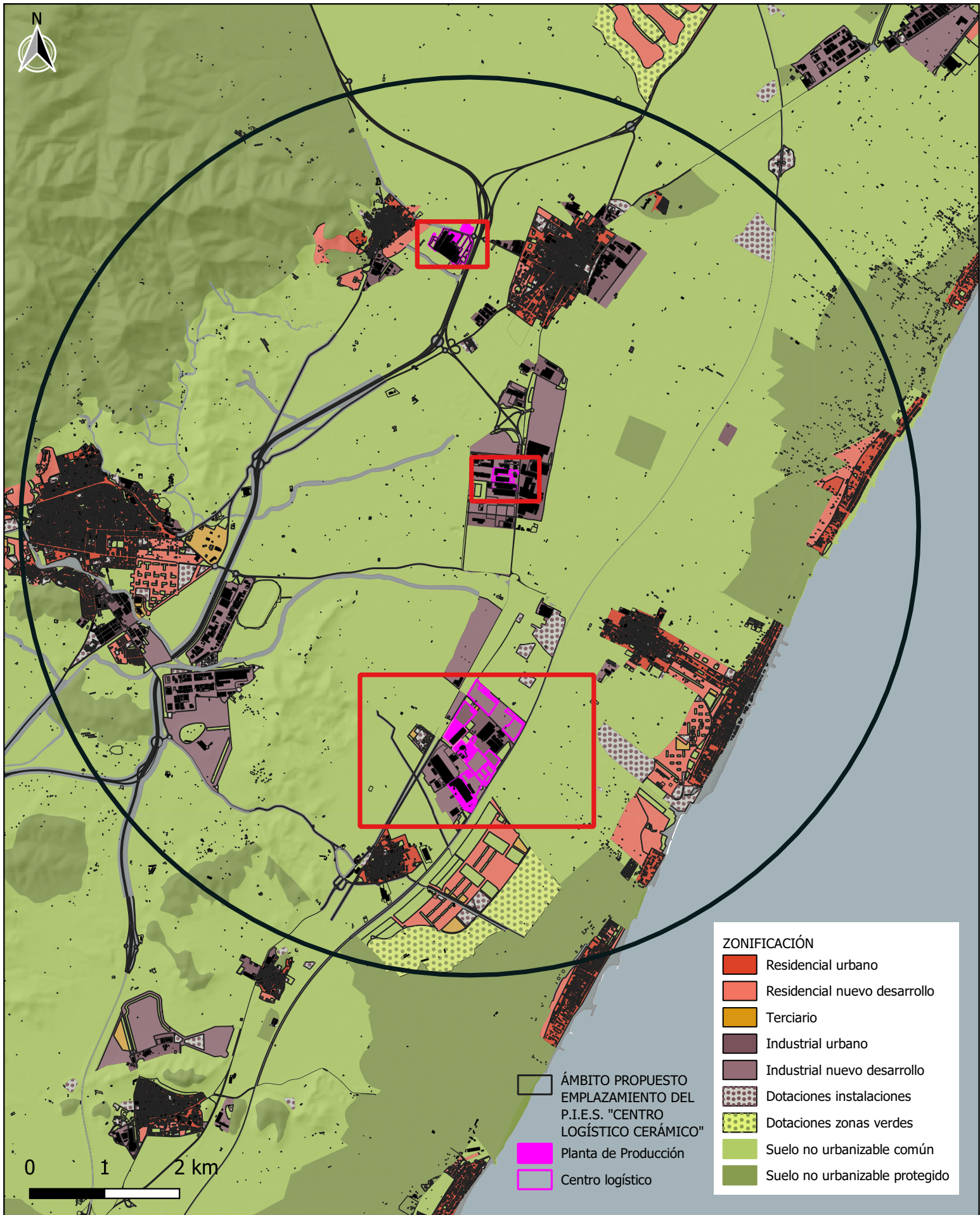
al ámbito de localización de plantas de producción del grupo empresarial hace que, las externalidades negativas sean mayores en cuanto a contaminación, emisiones y coste económico del tiempo de transporte, con lo cual son alternativas peores desde el punto de vista funcional y ambiental.

### ALTERNATIVA 3\_EMPLAZAMIENTO FUERA DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL SECTOR CERÁMICO.

El desarrollo de un proyecto de estas características fuera del clúster cerámico se entiende que, estratégicamente, estaría desplazando valor añadido a otras áreas y, a largo plazo, no sería positivo para el territorio, añadiendo la desventaja que supone, al igual que la alternativa 2, la elevada distancia de las plantas de producción.

Como conclusión del estudio de alternativas, se entiende que la alternativa propuesta para la localización del ámbito para el PIES, en la zona sureste de la comarca de la Plana Baixa, es la más adecuada, por reunir, frente a las alternativas mencionadas, los caracteres de centralidad frente a la implantación diseminada, inclusión en la zona de influencia del clúster cerámico y la corta distancia a las plantas de producción del grupo empresarial.

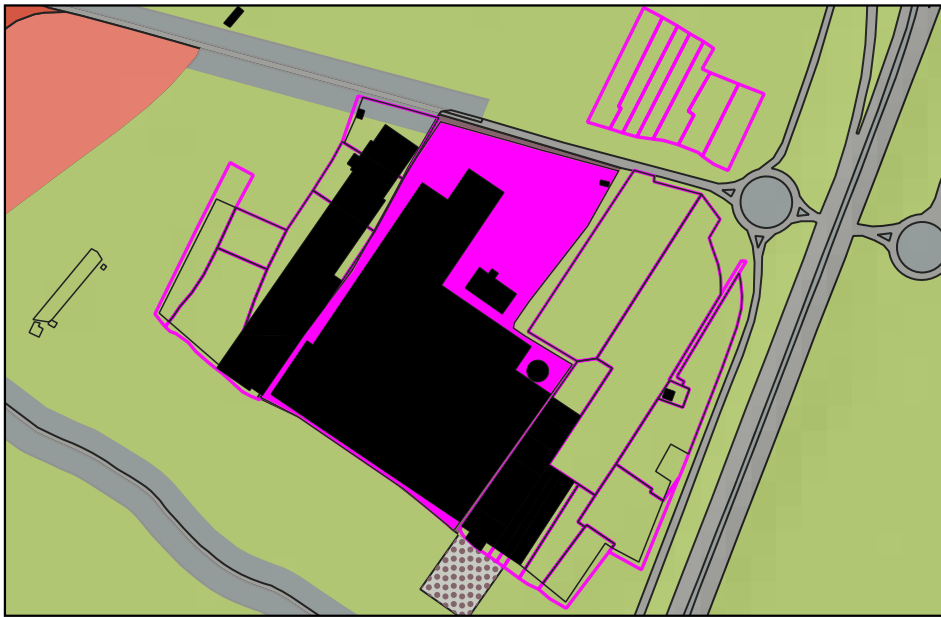
LA DIRECTORA GENERAL DE  
POLÍTICA TERRITORIAL Y PAISAJE





# DETALLE DE LAS INSTALACIONES DE LA EMPRESA

Zona Norte

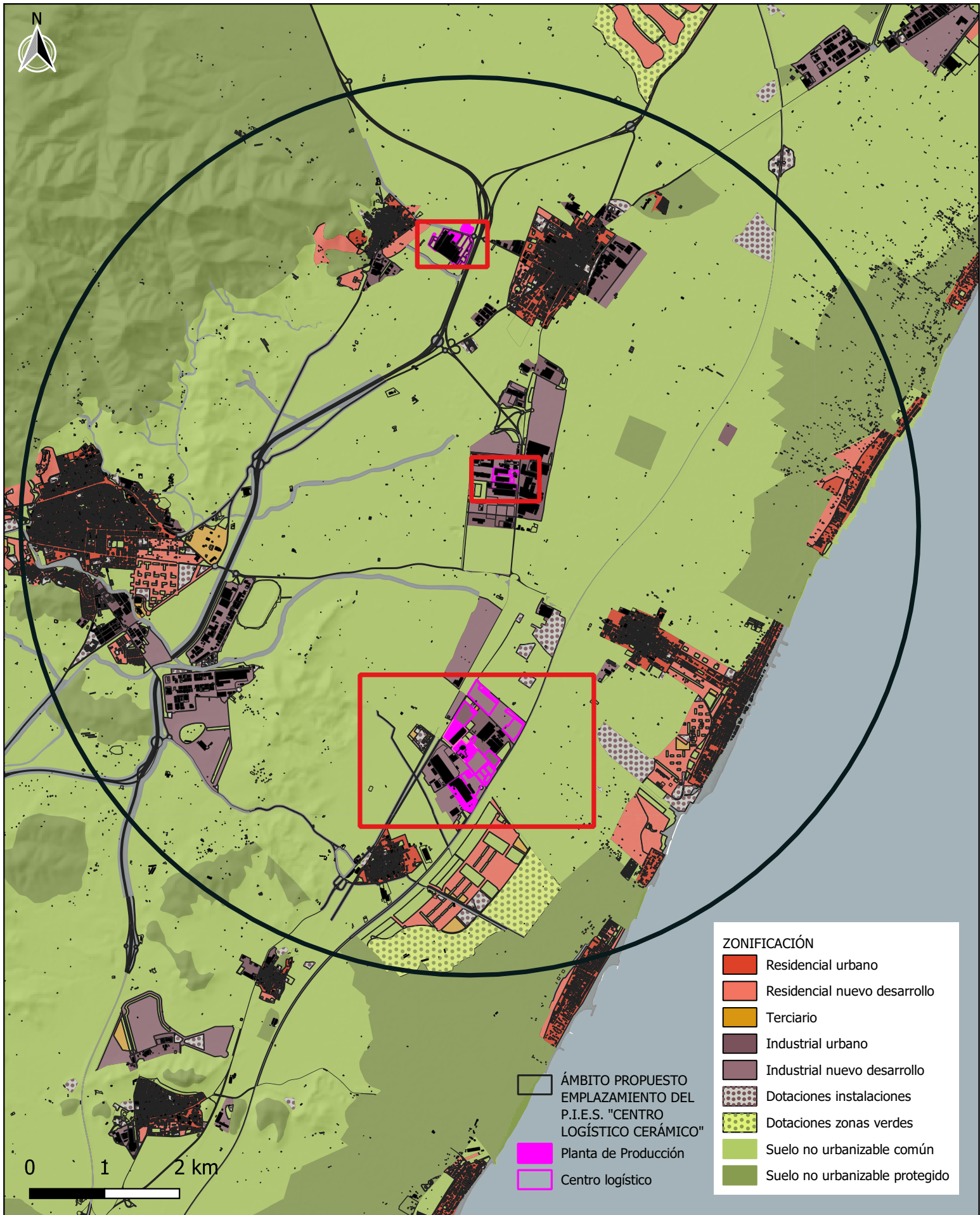


Zona Centro



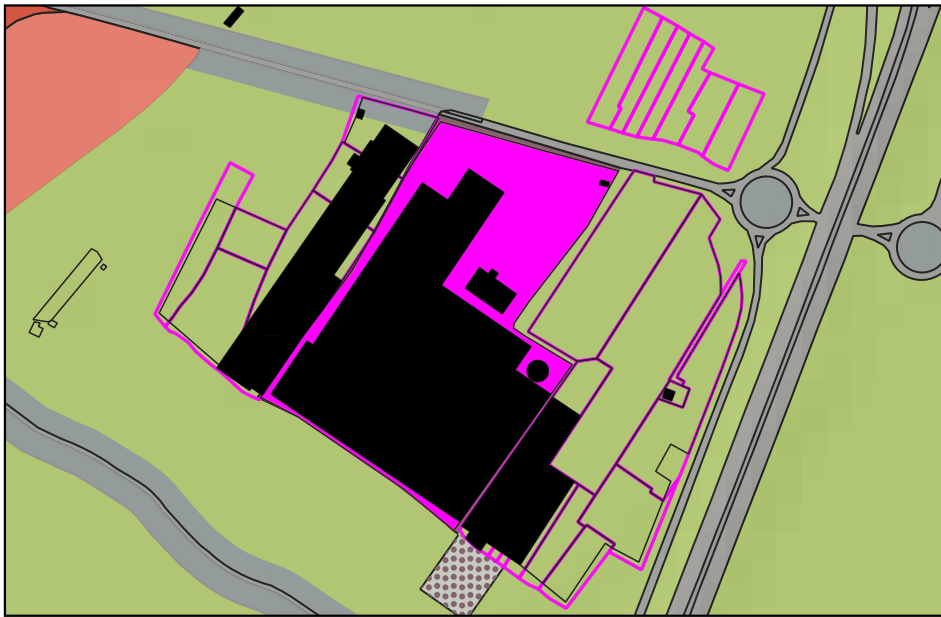
Zona Sur





# DETALLE DE LAS INSTALACIONES DE LA EMPRESA

Zona Norte



Zona Centro



Zona Sur

