

## **DOCUMENT PER A LA CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA DE PROJECTE D'INVERSIÓ ESTRATÈGICA SOSTENIBLE PROPOSAT EN EL TERME MUNICIPAL DE MONCOFA**

Amb data 29 de desembre de 2020, ha tingut entrada en la Direcció General de Política Territorial i Paisatge, de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, a través de la Secretarària Autonòmica de Turisme i Presidència de Turisme Comunitat Valenciana, sol·licitud d'admissió a tràmit del projecte presentat per la mercantil RSGV, relativa al projecte València Resort Integrat (d'ara en avant, VRI), per a obtenir la qualificació de Projecte d'Inversió Estratègica Sostenible (d'ara en avant, PIES) en el municipi de Moncofa.

D'acord amb el que es preveu en l'article 17 del vigent Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, de la Comunitat Valenciana (d'ara en avant, TRLOTUP), aprovat mitjançant Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, els PIES tenen per objecte l'ordenació, gestió i desenvolupament d'intervencions territorials d'interés general i estratègic, de rellevància municipal, que així siguen declarades pel Consell. Poden ser d'iniciativa pública, privada o mixta i localitzar-se en terrenys situats en un o diversos termes municipals, qualsevol que siga la seua zonificació, classificació, estat d'urbanització o ús previst pel planejament urbanístic i territorial anterior a la seua aprovació.

En el citat escrit es formula consulta sobre la viabilitat de la iniciativa, instant així mateix l'admissió a tràmit del projecte, en els termes contemplats en l'article 64 del TRLOTUP.

Procedeix, en primer lloc, realitzar la consulta pública prèvia prevista en l'article 51 del TRLOTUP. Aquesta consulta pública prèvia, que té efectes administratius interns preparatoris de la redacció del pla, ha de realitzar-se per l'Administració que el promoga a través del portal web, per un temps de vint dies hàbils, en relació amb un document en el qual s'indique de manera succinta els problemes que es pretén solucionar amb la iniciativa, la necessitat i oportunitat de la seua aprovació, els objectius del pla i les possibles solucions alternatives. En tot cas, la realització del tràmit de consulta prèvia no prejutja el sentit o el resultat d'aquesta ni els tràmits posteriors que, si escau, s'adopten.

D'altra banda, amb anterioritat a l'adopció, si escau, de l'acord de declaració del projecte com a PIES per part del Consell, la conselleria amb competències en ordenació del territori compareixerà davant la comissió corresponent de les Corts (article 63.2 del TRLOTUP).

En aquest cas, es tracta d'una actuació d'iniciativa privada, enfocada al desenvolupament del turisme de salut i benestar, per la qual cosa, d'acord amb el que es preveu en els articles 17 i 64 del TRLOTUP, i l'article 9 del Decret 5/2019, de 16 de juny, del President de la Generalitat, pel qual es determinen el número i la denominació de les

conselleries, i les seues atribucions (DOGV núm. 8572, de 17.06.2019), ostenta la competència material rellevant per als objectius d'aquest PIES de caràcter turístic, la Presidència de la Generalitat i en concret la Secretaria Autonòmica de Turisme.

A continuació s'indiquen de manera succinta els problemes que, segons l'aspirant a promotor, es pretenen solucionar amb el pla, la necessitat i oportunitat de la seua aprovació, els objectius del pla i les possibles solucions alternatives:

### **SITUACIÓ DE L'ACTIVITAT OBJECTE DEL PROJECTE (TURISME DE SALUT ENFOCAT A LA POBLACIÓ SÈNIOR) I PROBLEMÀTICA ACTUAL**

La Comunitat Valenciana posseeix un dels territoris de major excel·lència climàtica de la Unió Europea, com així ho demostren els fluxos de ciutadans d'aqueixa procedència que, malgrat la crisi econòmica, la continuen triant com a destí principal turístic dins del territori nacional. En el mercat de turisme de sol i platja i cultural, Espanya ocupa les primeres posicions entre els països del món, però en el mercat de turisme de salut i benestar, el seu posicionament no es correspon amb el seu potencial.

Els estudis especialitzats indiquen un augment progressiu de l'esperança de vida de la població europea i, a conseqüència d'això, d'una necessitat de serveis específics de salut i benestar que aquesta població demanda, comprovant que, cada vegada més, una part de la població europea de major edat ha triat les terres de la Comunitat Valenciana per a gaudir de la seua jubilació. La creació d'un complex que integre el turisme de salut, metge-estètic i oci contribuirà de manera progressiva a l'atracció d'usuaris a nivell europeu i, per tant, potenciarà la creació de llocs de treball, enfocat principalment a jubilats sènior europeus, els quals han vingut any rere any com a turistes i, en finalitzar la seua etapa laboral activa, decideixen allargar el seu temps residencial en les terres que ja coneixen i que els ofereixen qualitat de vida i seguretat. Per això es pretén implantar un resort integrat que siga un referent internacional com a pol d'atracció d'aquests jubilats cap a la comarca de la Plana Baixa.

L'escenari econòmic actual està deixant patent la dificultat per als sectors econòmics d'absorció del gran nombre de persones en desocupació existent, a més de la necessitat d'oferir un element diferenciador en l'oferta de serveis que incremente l'atractiu de la Comunitat Valenciana. La comarca de la Plana Baixa no ha sigut aliena a la greu crisi econòmica que s'ha estés per tot el país i, per a reimpulsar l'economia local, es considera necessari actuar i diversificar el sector serveis, ja que els sectors agrícola i industrial ceràmic, imperants a la comarca, tenen dificultats per a absorbir part de l'elevat nombre de persones en situació de desocupació. Aquest projecte contribuirà a estimular, per tant, la reactivació de l'economia local i crear un nucli d'atracció, tant per a prejubilats i jubilats europeus com per al turisme de salut, metge-estètic, esport, oci, naturalesa, ajudant

indirectament a publicitar i dinamitzar la comarca de la Plana Baixa, complementant així l'oferta turística tradicional de sol i platja estacional.

L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana recull aquest tipus d'actuació com una de les seues propostes estratègiques de l'Objectiu 10 (Impulsar el model turístic cap a pautes territorials sostenibles), concretament la proposta estratègica 10.8 *Consolidar i qualificar el producte salut i bellesa*.

El Projecte "València Resort Integrat" planteja les següents actuacions bàsiques:

- Complex hotelier amb possibilitat de vocació residencial permanent, dedicat al sector de la salut, turisme, talasoteràpia, oci i esport i dirigit de manera especial a segments sènior de la població de la Unió Europea.
- Centres biomèdics d'investigació especialitzats en salut, estètica, benestar i tractaments regeneratius.
- Creació de zones verdes tematitzades, horts urbans i projectes de qualificació ambiental de l'entorn.
- Potenciació de la mobilitat sostenible, tant a l'interior del complex com amb els municipis del seu entorn.
- Implementar sistemes basats en el metabolisme dels fluxos d'aigua i energia de manera que es produïska una gestió racional del consum dels recursos naturals i energètics.

## **OBJECTIUS DEL PIES**

Entre els objectius més importants, citats per l'aspirant a promotor en la documentació aportada del PIES, podem trobar:

-Generar un nou model d'oferta turística diversa, atractiva, àmplia i diferenciada, centrada en el turisme sènior, de salut, esportiu, cultural, de negoci, naturalesa i oci.

-Implantar i constituir clústers catalitzadors en les àrees de salut i balnearis d'aigua marina, complementant als oferits a la comarca de la Plana Baixa.

-Constituir un clúster catalitzador d'activitats esportives, promovent entrenaments per a equips nacionals i internacionals que busquen serveis estancials d'alta qualitat.

- Impulsar el negoci del sector MICE: reunions, incentius, exhibicions i convencions (sigles en anglés).
- Generar un espai i actuacions singulars per a atendre el turisme sènior, de perfil preferentment europeu, amb vocació d'oferir un espai de residència habitual.
- Oferir serveis de turisme de salut i estètic-reparadors d'última generació amb serveis d'excel·lència a través de centres biomèdics de regeneració cel·lular, reconstrucció funcional i estètica, rehabilitació i diagnòstic precoç de patologies.
- Canalitzar una inversió directa d'aproximadament 155 milions d'euros per a la urbanització de la totalitat de parcel·les ocupades per l'actuació i la implantació de les construccions i equipaments necessaris.
- Crear unes 887 ocupacions directes i estables que, sumant els induïts, podrien aconseguir 1.500 llocs de treball, de persones residents bàsicament en un àmbit comarcal.
- Conservar i fomentar els valors del territori, incloent la infraestructura verda, el patrimoni cultural i paisatgístic de l'entorn, així com la regeneració puntual del corredor fluvial del riu Belcaire i dels sistemes de mobilitat sostenible.
- Aplicar sistemes referents en matèria d'eficiència hídrica, com ara la utilització d'aigua marina, l'aprofitament integral de l'aigua de pluja i la reutilització d'aigua residual depurada, minimitzant així el consum d'aigua dolça.
- Implementar sistemes sostenibles de eficiència energètica utilitzant energies renovables com ara cogeneració i energia fotovoltaica i tèrmica.

### **NECESSITAT I OPORTUNITAT D'ELABORAR, TRAMITAR I APROVAR UN PIES**

Al marge dels efectes ja comentats sobre la inversió i l'ocupació, un desenvolupament d'aquesta importància i magnitud ha de buscar emplaçaments adequats des del punt de vista funcional i de capacitat d'acolliment del territori.

Es tracta d'una actuació que, segons la documentació aportada per l'aspirant a promotor, proporciona suport a la comarca de la Plana Baixa per a la generació d'oportunitats laborals, així com la potenciació del clúster de turisme de salut ja existent a la província de Castelló, amb els balnearis de la zona interior i els centres de talasoteràpia de la zona litoral.

L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana reconeix un potencial per a aquestes activitats a la comarca de la Plana Baixa.

El PIES defineix un model de governança territorial que involucra a les diferents administracions, i especialment a les municipals en les quals es localitza l'actuació,

dissenyant fórmules de cooperació territorial que permeten l'adequat repartiment entre càrregues i beneficis, facilitant una tramitació específica per al projecte que tindria dificultat per a substanciar-se adequadament en els instruments urbanístics ordinaris. Per això, aquesta dificultat haurà de quedar justificada en la documentació presentada i a més haurà de comptar amb el suport de la participació pública en totes les fases de la tramitació.

## **ALTERNATIVES DEL PIES**

L'àmbit proposat per l'aspirant a promotor per al desenvolupament del present PIES es localitza en el sòl no urbanitzable comú del terme municipal de Moncofa (Castelló), en diverses parcel·les situades a l'oest d'aquest terme municipal i limitades a l'oest per l'AP-7, a l'est pel Camí de Xilxes de Dalt, al nord pel Camí dels Canyars i al sud pel Camí Cabres, amb una superfície d'aproximadament 357.000 m<sup>2</sup>.

En l'annex a aquest document de consulta s'aporta una imatge del possible àmbit d'emplaçament del PIES.

Tal com estableix l'article 17.3 del TRLOTUP, des del començament de la iniciativa ha de realitzar-se un estudi d'alternatives, tant del document d'ordenació com del projecte a executar. Una primera aproximació a aquestes alternatives d'emplaçament serien les relacionades a continuació, sempre entenen que es tracta d'un procés obert i sotmés a consultes i millores. En aquesta consulta prèvia s'inclouen les alternatives que a priori són viables ambiental i tècnicament i que permeten aconseguir els objectius del projecte.

### **Alternativa 1: en l'antic sector terciari \*Belcaire del sòl no urbanitzable del terme municipal de Moncofa**

Aquest àmbit, localitzat al costat del marge nord del riu Belcaire i confrontant amb la zona sud del sector residencial Belcaire Nord, pertany al sòl no urbanitzable comú i compta amb una superfície d'aproximadament 195.000 m<sup>2</sup>, lleugerament inferior a 200.000 m<sup>2</sup>, marcat per l'aspirant a promotor com a mínim per a poder desenvolupar l'actuació. Malgrat això, està situat al costat del riu Belcaire, el qual és considerat com a corredor fluvial en l'Àrea Funcional de Castelló de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana, està situat a 900 metres al sud del nucli urbà del municipi de Moncofa i situat a l'est amb el sector residencial urbanitzat i parcialment edificat de Belcaire nord. Aquest àmbit està afectat per perillositat d'inundació segons el PATRICOVA.

## **Alternativa 2: en els sectors residencials Belcaire Sud i Bobalar del terme municipal de Moncofa**

Aquesta localització es correspon amb els sectors de sòl amb ús dominant residencial Belcaire Sud, d'uns 258.000 m<sup>2</sup> de sòl i amb un 95% d'obres d'urbanització executades i el sector Bobalar, encara pendent de programació i, per tant, no urbanitzat. Segons l'aspirant a promotor, tots dos sectors no presenten avantatges enfront de la resta d'alternatives per haver d'adaptar-se a la urbanització ja existent en el sector Belcaire Sud i haver de costejar actuacions de demolició i adequació no necessàries en la resta d'alternatives. Aquest àmbit està afectat per perillositat d'inundació segons el PATRICOVA.

## **Alternativa 3: en el terme municipal de Moncofa, entre l'AP-7 i el Camí de Xilxes de Dalt, que comunica els nuclis urbans dels municipis de Moncofa i Xilxes**

Aquest àmbit, confrontant amb l'autovia AP-7 per l'oest, amb el Camí de Xilxes de Dalt per l'est, al nord amb el Camí dels Canyars i al sud pel Camí Cabres compta amb una superfície d'aproximadament 357.000 m<sup>2</sup> i pertany al sòl no urbanitzable comú del terme municipal de Moncofa, corresponent, segons la documentació aportada per l'aspirant a promotor, íntegrament a terrenys de la seua propietat. Dista uns 1.500 metres de la platja de Moncofa, més allunyat que les alternatives 1 i 2 i es la més pròxima a la dessaladora de Moncofa, encara que aquesta es troba a l'altre costat de l'autovia AP-7. Aquest àmbit està afectat per perillositat d'inundació segons el PATRICOVA.

Com a conclusió de l'estudi d'alternatives, s'entén que aquestes són provisionals i se sotmeten a consulta inicial dels agents econòmics, socials i del conjunt de la ciutadania, podent ser ampliada i millorada amb la tramitació de l'avaluació ambiental del projecte.

D'altra banda, el PIES haurà d'integrar-se de manera adequada en el territori i en la infraestructura verda complint els principis directores, directrius i criteris de la Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana.

València, a la data de la signatura electrònica.

EL SUBDIRECTOR GENERAL D'ORDENACIÓ  
DEL TERRITORI I PAISATGE

LA DIRECTORA GENERAL DE POLÍTICA  
TERRITORIAL I PAISATGE