

DOCUMENT PER A LA CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA DE PROJECTE D'INVERSIÓ ESTRATÈGICA SOSTENIBLE DE NATURALESA INDUSTRIAL I LOGÍSTICA PROPOSAT PER LA MERCANTIL ALCARAZ&ORTEGA INVESTMENT SL (GRUP NUDISCO) EN EL TERME MUNICIPAL D'OLIVA

Amb data 3 de gener de 2023, ha tingut entrada en la Direcció General de Política Territorial i Paisatge, de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, sol·licitud de la Direcció General d'Indústria, Energia i Mines, de la Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball, formulant consulta sobre la viabilitat de la iniciativa presentada per la mercantil ALCARAZ & ORTEGA INVESTMENT, S.L. (GRUP NUDISCO), per a l'obtenció de la qualificació de la seua iniciativa industrial i logística com a Projecte d'Inversió Estratègica Sostenible (d'ara en avant, PIES) en el municipi d'Oliva (València).

De conformitat amb el que es disposa en l'art. 51 del Text Refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge, aprovat mitjançant Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell (d'ara en avant, TRLOTUP), amb caràcter previ a l'elaboració de l'esborrany del pla, haurà de substanciar-se consulta pública prèvia del pla, mitjançant un document en el qual s'indique, de manera succinta, els problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa, la necessitat i oportunitat de la seua aprovació, els objectius del pla i les possibles solucions alternatives.

En aquest cas, es tracta d'una actuació d'iniciativa privada, de caràcter industrial i logístic dins del sector agroalimentari, 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), la conselleria amb competència material rellevant per als objectius d'aquest PIES de caràcter industrial i logístic seria la Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball.

A continuació, s'indiquen de manera succinta els problemes que, segons la documentació aportada per 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.

1. OBJECTIUS DEL PIES

Entre els objectius més rellevants que figuren en la documentació del projecte presentat per la citada mercantil es poden assenyalar els següents:

-Concentració dels centres de producció i logística en un únic emplaçament el que permetrà, segons la mercantil, augmentar l'eficàcia i eficiència de l'activitat, permetent el creixement del grup.

-La regularització urbanística d'un enclavament de molt difícil gestió, la situació irregular del qual dura més de dues dècades i que genera greus problemes per a la implantació i legalització de les activitats que es poden desenvolupar en les naus existents.

-Millorar l'activació econòmica del teixit social i empresarial de la comarca de la Safor, mitjançant un pla d'inversió aproximat de 35 milions d'euros que contemplen la urbanització interior i exterior de l'actuació, l'adaptació de les naus construïdes a l'activitat de l'empresa i la construcció de les noves edificacions. No es contemplen en aquest import l'equipament i instal·lacions, per la qual cosa la inversió serà superior.

-Donar compliment als objectius específics de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana (d'ara en avant, ETCV) que, en concret i per a l'àrea de la Safor, dins de l'Activitat Econòmica d'aquesta àrea funcional estableix la proposició d'activitats econòmiques innovadores basades en els sectors industrials i, en concret, com una de les actuacions proposades recull el clúster agroalimentari.

-La generació de 500 llocs de treball nous, entre directes i indirectes, i el manteniment de l'ocupació existent. Segons la mercantil, els llocs de treball s'establiran amb les premisses d'ocupació de qualitat i paritat de gènere.

-La integració de diferents estratègies d'innovació per a avançar cap a models més sostenibles i competitius, a fi d'elaborar productes d'alt valor afegit, optimitzar la cadena de subministrament i potenciar la internacionalització de l'empresa.

-Reduir els costos de producció mitjançant la reducció dels costos de distribució amb la utilització del depòsit franc existent en l'àmbit.

-Reducció considerable de les emissions de CO₂, en reduir l'actual dispersió de centres de producció i logístics, aconseguir una major proximitat al Port de València i els de Gandia i Dénia, i a l'eix vertebrador de la A-7.

-Millorar l'accés des del nucli tradicional a la platja, en el tram inclòs en l'àmbit del PEUS, amb el disseny d'una secció que incloga la continuïtat del carril bici existent abans de l'encreuament del camí amb la carretera N-332.

-Preservar l'accés a la platja del trànsit de vehicles pesats generats per l'activitat originada en ocasió de la implantació del PIES. Per a això, l'actuació dissenyarà vials privats dins del complex per a la realització de les maniobres pròpies de l'activitat i l'aparcament, amb el que la incidència en el trànsit rodat dels vials públics serà mínima. A això contribuirà que l'accés al complex es durà a terme des del carrer del Ferrocarril.

-Aconseguir que les edificacions de nova planta siguen sostenibles des del punt de vista energètic i ambiental, reduint l'impacte visual de l'activitat mitjançant la creació d'una zona verda pública entre el vial d'accés a la platja i el complex industrial i logístic. A més, s'evitaran grans altures en les naus de nova construcció i en la tanca que delimita el complex es plantarà una tanca vegetal en el tram que discorre paral·lel a la carretera d'accés a la platja. En les naus existents, sempre que siga possible, s'utilitzaran les millors tècniques disponibles per a aconseguir la major sostenibilitat energètica i ambiental possible.

-Millorar les infraestructures urbanístiques existents, especialment quant al tractament d'aigües residuals i pluvials, i la gestió dels residus.

2. NECESSITAT I OPORTUNITAT D'ELABORAR, TRAMITAR I APROVAR UN PIES

D'una banda, la mercantil considera en la seua documentació que la concentració logística és necessària per a aconseguir una major competitivitat de la seua empresa, continuar mantenint el seu ritme d'expansió i associar els usos logístics i de transformació industrial en un mateix espai, la qual cosa li permetria obtenir economies d'escala, reduir els seus costos i produir un impacte favorable en termes d'activitat i ocupació per a les comarques de la Safor i la Marina alta. Aquests objectius, entén la mercantil en la seua documentació, són coherents amb els objectius del PIES.

De manera addicional a aquesta argumentació, la documentació aportada per l'aspirant a promotor inclou la complexitat jurídic-urbanística de part d'aquests sòls, on coexisteixen diferents règims jurídics: sòls no urbanitzables de règim comú, sòls urbans, declaracions d'interés comunitari, sòls edificats al marge de la legalitat, però patrimonialitzats, entre altres. Aquesta heterogeneïtat de situacions jurídic-urbanístiques fan, segons l'aspirant a promotor, complexa la seua planificació i gestió conjunta pels instruments urbanístics ordinaris.

3. ALTERNATIVES DEL PIES

L'àmbit proposat per al desenvolupament del present Projecte d'Inversió Estratègica Sostenible es localitza en el municipi d'Oliva al costat de la N-232 i el nou enllaç de l'AP-7 tal com es pot apreciar en el pla de l'Annex II de la documentació aportada per l'aspirant a promotor, adjunt a aquest document. Així mateix, s'adjunta l'Annex I d'aquesta documentació, en el qual es cartografia l'àmbit de l'actuació dins d'un context comarcal.

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 que s'esmenten a continuació, entenent que és un procés obert on la participació pública juga un protagonisme essencial. A continuació, s'incorporen les diferents alternatives incloses en la documentació aportada per l'aspirant a promotor:

Alternativa 1.-Manteniment de la situació actual (alternativa zero)

Segons la mercantil, aquesta alternativa implicaria traslladar part de l'activitat de l'empresa a Oliva, amb el que s'augmentaria la dispersió dels centres productius, la qual cosa, al seu torn, incrementaria els costos, reduint-se l'eficiència i eficàcia de l'empresa, impedit igualment el seu creixement.

A més, l'increment d'itineraris produït per l'obertura d'un nou centre de producció en les edificacions existents a Oliva augmentarà les emissions de CO₂ al medi ambient.

Seguirà sense resoldre's la irregular situació urbanística dels terrenys i sense millorar-se les infraestructures actuals, no executant-se el tram de vial d'accés a la platja que discorre paral·lel a l'actuació.

Finalment, no s'obindrà la zona verda pública al costat del camí de la platja, sense que es construïska la pantalla vegetal que millorarà el paisatge actual.

Alternativa 2.-Emplaçament en polígons industrials de l'entorn.

Segons la documentació aportada, no existeix ni a Oliva ni a Gandia disponibilitat de sòl industrial que complisca amb les necessitats de sòl de l'empresa. A més, en l'hipotètic cas que sí que hi haguera sòl industrial amb les característiques requerides, no se solucionarien els problemes d'actuals de qualitat de la urbanització i no es disposaria de l'autorització de depòsit franc. També, apunta la mercantil, es perdria l'oportunitat que representa la immediatesa amb la nova eixida de l'AP-7.

Alternativa 3.-Emplaçament en altre àmbit comarcal pròxim, com la comarca de la Marina Alta

La mercantil considera que aquesta opció té els inconvenients de l'Alternativa 2 i, a més, la ubicació en aquesta comarca suposaria un allunyament dels ports de Gandia i València.

Alternativa 4.-Emplaçament en altres àrees funcionals regionals

La mercantil considera que aquesta opció té els inconvenients de les Alternatives 2 i 3 i, a més, seria molt difícil aconseguir en altres àrees funcionals el perfecte encaix que té la proposta en l'àmbit triat.

Alternativa 5.-Ampliació i millora del complexe actual

La mercantil considera, en la seua documentació, aquesta opció como la més idònia, atés que s'aconsegueixen els següents objectius:

- La centralitat d'una activitat disseminada en diversos centres productius.
- La regularització urbanística d'uns terrenys que dura ja més de dues dècades.
- La reducció de les emissions de CO2 que provoquen els itineraris actuals a conseqüència de la dispersió de centres.
- Es millora el tram del vial d'accés a la platja en el tram comprés en l'àmbit.
- S'obté una zona verda pública per al municipi d'Oliva.
- Es milloren les infraestructures existents i la sostenibilitat energètica i ambiental de les naus existents.
- Es millora el paisatge d'aquest enclau.
- S'obté un encaix perfecte amb l'ETCV.
- S'aprofiten les oportunitats territorials de l'emplaçament como són: el depòsit franc, la immediatesa amb la carretera N-332 i la nova eixida d'Oliva de la A-7, l'equidistància amb els ports de Gandia i Dénia i la distància amb el port de València.

Aquestes alternatives 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.

Aquesta consulta basada en l'article 51 del TRLOTUP no prejutja ni l'admissió a tràmit de l'actuació ni la seua viabilitat com a PIES. No obstant això, el resultat d'aquesta participació pública es tindrà degudament en quanta en futures fases de la, en el seu cas, tramitació administrativa del projecte d'inversió estratègica sostenible.

LA DIRECTORA GENERAL DE
POLÍTICA TERRITORIAL I PAISATGE