

Sesión inicial de participación pública del Sector LogistiCS

Cámara Agraria, 11/11/2025 17:30

Ponentes

Equipo redactor: Rafa Ibáñez (Planifica), José Vicente Belenguer (Broseta)

Ayuntamiento: Sergio Toledo (Delegado del Área de Gobierno y Servicios Públicos), Javier Vidal (Director de Urbanismo)

Asistentes

34 hombres, 7 mujeres y 1 niño.

Resumen de la sesión

En primer lugar, **Sergio Toledo** da la bienvenida y realiza una introducción de lo que va a consistir esta acción participativa. Presenta al equipo responsable del **Sector LogistiCS**.

*

Rafa Ibáñez, explica quién conforma la UTE encargada de elaborar la documentación del conjunto de la actuación **LogistiCS**: [Planifica](#), [Intercontrol](#) y [Guillamon-Rubert](#), con apoyo jurídico de [Broseta](#).

Detalla la documentación que está disponible en la web <https://sectorlogistics.es/> que estará operativa desde ahora y hasta el final de la actuación, donde se puede consultar la documentación de trabajo y realizar cualquier consulta a través de correo electrónico.

Explica que el procedimiento conlleva primero la definición del planeamiento y que, una vez aprobado, ya se pasará a la programación, donde vendrá incluido el proyecto de urbanización y el resto de documentación que dará lugar a conocer el valor del suelo. Por tanto, en este momento no se puede dar respuesta a esa cuestión, ya que estamos todavía en una fase temprana de definición del planeamiento.

*

Jose Vicente Belenguer, realiza una explicación de la tramitación que ha de seguir el Plan. Especifica que la primera entrega que se ha realizado de la documentación elaborada hasta ahora se podrá consultar en la web (DIE y borrador del Plan Especial). Esta documentación recoge las directrices y planteamientos principales de la actuación, y es la que se utiliza para solicitar el inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE). Una vez superada esta fase se aprobará el Plan Especial y posteriormente se procederá a la programación del sector. Estima un plazo de 24 meses para el inicio de las obras.

En este momento la Generalitat Valenciana está solicitando los informes sectoriales correspondientes para poder llevar a cabo la EATE.

Esta es la primera reunión de participación que se realiza, pero habrá más, e indica que se van a recoger todas aquellas aportaciones que se realicen.

*

Rafa Ibañez continúa diciendo que el Plan Especial abarca dos sectores ya definidos en el PGE, y que el principal problema que se han encontrado es la afección de numerosas líneas eléctricas. Por su gran carga económica sólo se va a desviar una de ellas. El suelo que se vea afectado por ellas podrá albergar uso lucrativo, pero no edificar (por ejemplo, almacenaje de graneles etc.). Hay más afecciones por infraestructuras, como la plataforma intermodal y el nuevo enlace de la estación de conversión de energía a Baleares desde Castellón.

También indica la existencia de dos Proyectos de Interés Estratégico (PIA) en el ámbito del Plan Especial. Incluyen una gran superficie delimitada para la actuación **LogistiCS**. Se explica en qué consiste un PIA y que es de tramitación autonómica por su interés estratégico, aunque participarán en el sector con las cargas y cesiones correspondientes.

Sobre el paisaje, se expresa la necesidad de la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística (EIP) en el conjunto de la documentación del Plan y que para ello es necesario saber la percepción del paisaje por parte de la población. Se comenta que hay encuestas en la web y en papel para rellenar.

*

José Vicente Belenguer explica en qué consiste la Gestión Directa, el ayuntamiento es el que ejerce de "Agente Urbanizador" pero sin beneficio económico. La retribución a los propietarios, en este caso, la determina la administración.

Se comenta que se prevén parcelas resultantes muy grandes (50.000, 75.000, 100.000 m²) y es difícil de gestionar esta situación con los propietarios porque se distribuirán en proindivisos. Pero para ese momento aún queda un año y se avisará a los propietarios y se dará toda la información necesaria para poder decidir si participar o no.

Turno de preguntas

En el turno de preguntas se lanzaron las siguientes cuestiones a la mesa:

P: ¿Se pueden vender los terrenos a una empresa antes de la programación?

R: Por supuesto.

P: ¿Es posible pagar en terrenos?

R: El pago en terrenos en la gestión directa no es un derecho, lo decide el Ayuntamiento, y suele ser retribución económica.

P: ¿Cómo obtienen los terrenos los PIAs?

R: En el TRLOTUP se recoge que las empresas promotoras de los PIAs pueden ser beneficiarios de la expropiación de terrenos. Sergio Toledo indica que las empresas en este momento están comprando libremente los terrenos y seguramente el precio de ahora sea mejor para los propietarios, ya que la expropiación se basa en los valores ya tasados (expropiación ADIF) que eran valores más bajos.

P: Un interesado cuenta su caso particular de una alquería que era urbana según catastro y ahora se pasa a suelo rústico. Muestra su disconformidad y pregunta cómo puede suceder eso y si tiene arreglo.

R: Javier Vidal explica que el PGE define la clasificación del suelo y que catastro lo debe actualizar. En este momento está desactualizado y puede ser un error. Se pone énfasis en que este Plan Especial no reclasifica ningún suelo. Rafa Ibáñez comenta que desde 2015 cambió la ley y que la valoración de los terrenos no depende de su clasificación y que el IBI es otra normativa y se paga por edificación, no por clasificación.

P: Un interesado plantea la cuestión de que en la ley no se tiene en cuenta el carácter finalista, y piensa que eso está mal. Para él no es lo mismo expropiar para una zona verde que va a disfrutar el conjunto de la ciudadanía frente a darle ventajas a un empresario que va a ganar mucho dinero. No se debería hacer igual, el precio no debería ser el mismo. Pregunta si el Ayuntamiento va a hacer algo a ese respecto.

R: Javier Vidal indica que el Ayuntamiento no va a expropiar terrenos que estén incluidos en la delimitación de los sectores definidos por el PGE. José Vicente Belenguer explica que los PIAs se declaran de interés autonómico que viene a ser como de interés público y que por eso se puede expropiar dichos terrenos. Sergio Toledo concreta que las empresas prefieren comprar el suelo para evitar problemas.

P: Un asistente del público explica el concepto de "expectativa urbanística". Muestra su disconformidad con la situación actual porque si no llegas a un porcentaje mínimo de terrenos no podrás participar y le expropiarán. Piensa que al final los propietarios tendrán que ir al juzgado.

R: No se contesta nada nuevo y otro interesado toma la palabra.

P: Otro interesado solicita un precio estimado del precio de la urbanización.

R: Rafa Ibáñez comenta que se tiene una estimación pero que es muy genérica y que no se quiere expresar porque implica expectativas en los propietarios que luego pueden cambiar.

P: Otro interesado comenta que en Parc Sagunt se expropió a 25€/m².

R: Rafa Ibáñez y José Vicente Belenguer explican el procedimiento de valoración de terrenos rústicos en función de la renta del cultivo y que ese valor varía. El valor del suelo no se puede saber ahora, se obtendrá más adelante.

*

Despedida

Se reitera la información que hay en la página web (<https://sectorlogistics.es>) y se especifica que este periodo no es un periodo de participación pública que abre un plazo para alegaciones, se trata de una herramienta de comunicación continua para el público general. Se tendrán en cuenta las sugerencias y propuestas, pero la documentación aún es de trabajo.