



ESTUDIO DE DETALLE (ED)

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA AGRUPACION DE LAS PARCELAS 306 Y 308 DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR 8A " COLLET ", CON REDISTRIBUCION DEL SUELO OCUPABLE Y ELIMINACIÓN DE RETRANQUEOS ENTRE PARCELAS INICIALES

PROMOTOR : LOISIR IBERICA S.L.
TECNICO REDACTOR: A. JAIME IBAÑEZ MASIP. ARQUITECTO

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTUACIÓN

- a) Objeto del Estudio de Detalle*
- b) Marco jurídico aplicable. Legislación urbanística y medioambiental vigente.*

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- a) Justificación de la solución propuesta*
- b) Adecuación a las previsiones del Plan*
- c) Edificabilidad de las parcelas afectadas*

3.- ANALISIS DE LA INTEGRACION PAISAJISTICA

4.- PLANOS.

- 1. Plano de situación*
- 2. Estado actual de las parcelas 306-308*
- 3. Agrupación parcelaria y justificación de los parámetros urbanísticos resultantes de dicha agrupación.*

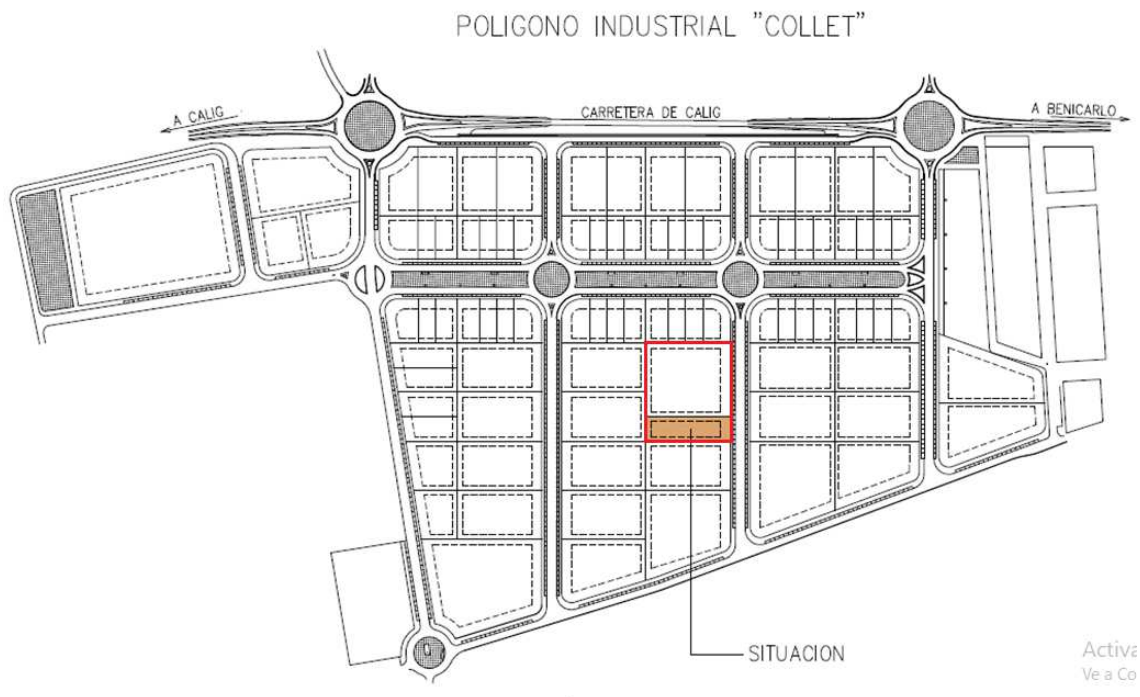
1.- MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTUACIÓN

a) Objeto del Estudio de Detalle

El estudio de detalle que se tramita tiene por objeto la modificación de la parcelación actual de una manzana del Plan Parcial Industrial Sector 8A " Collet " , por agrupación de las parcelas 306 y 308 para crear una sola parcela, con la consecuente redistribución del suelo ocupable y la eliminación de los retranqueos entre parcelas.

1.- Situación

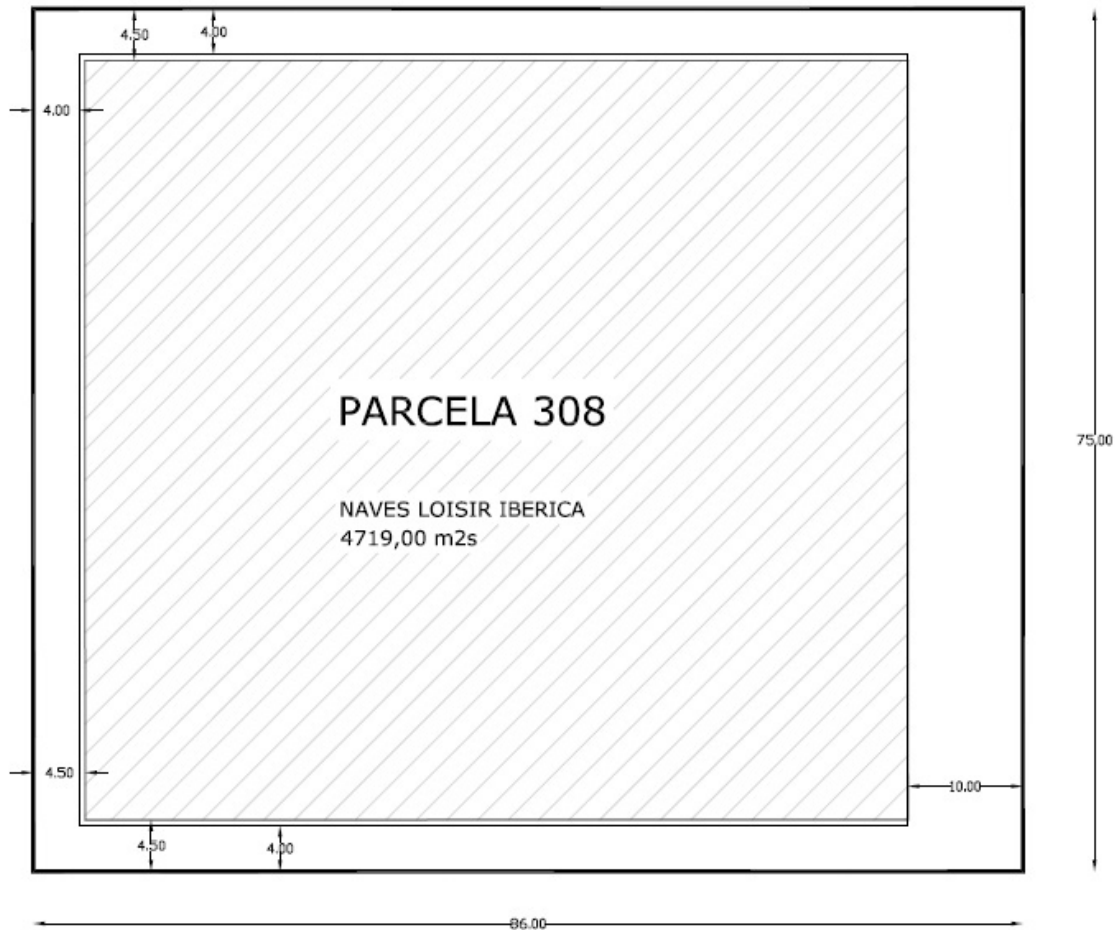
En la actualidad la empresa LOISIR IBERICA es propietaria de las parcelas 306 y 308 del Polígono industrial El Collet de Benicarló, ambas edificadas, siendo dos parcelas registrales independientes.



2.- Descripción del estado actual de las parcelas 306-308

A.- Parcela 308

Se encuentra edificada prácticamente ocupando la totalidad de la superficie ocupable. La edificación es una nave industrial con oficinas ubicadas en planta baja y planta primera.

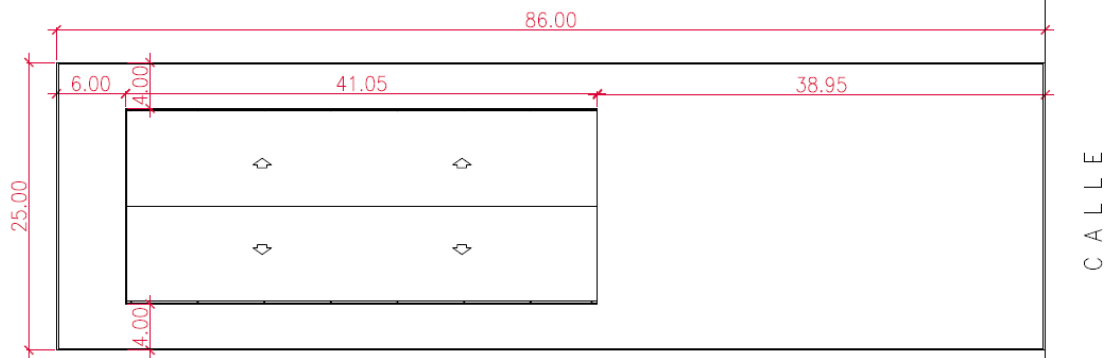


Superficie parcela (86 m x 75 m)	6.450,00 m2
Superficie ocupable (72 m x 67 m)	4.824,00 m2
Edificabilidad máxima (1.5121 x sup. Ocup)	7.294,20 m2t
Ocupación actual (71,50 m x 66 m)	4.719,00 m2
Edificabilidad actual	Nave : 4.719,00 m2t Oficinas : 343,00 m2t
Edificabilidad total construida	5.062,00 m2t

B.- Parcela 306

La parcela se encuentra edificada en parte, mediante una construcción de una sola planta que ocupa un total de 697,85 m². Se encuentra retranqueada 4 m. de los lindes laterales, 6 m. del linde fondo y 38,95 m. de la línea de calle o vial.

Superficie parcela (86 m x 25 m)	2.150,00 m ²
Superficie ocupable (72 m x 17 m)	1.224,00 m ²
Edificabilidad máxima (1.5121 x sup. Ocup)	1.850,98 m ² t
Edificabilidad	Nave : 697,85 m ² t
Edificabilidad total construida	697,85 m ² t



Datos urbanísticos de la parcela:

<u>ORDENANZAS</u>	
Nº PARCELA.....	306
SUP. PARCELA.....	2150,00 m ²
OCUPACION MAXIMA.....	1224,00 m ²
OCUPACION NAVE.....	697,85 m ²
<u>EDIFICABILIDAD (Art.46)</u>	
1,5121m ² T/ m ² S SOBRE OCUPACION MAXIMA	
EDIFICABILIDAD MAXIMA.....	1850,81 m ²
EN PROYECTO.....	697,85 m ²
<u>PARAMETROS DE EMPLAZAMIENTO</u>	
SEPARACION A VIALES.....	10 m
LINDERO TRASERO.....	4 m
MEDIANERAS LATERALES.....	4 m

b) Marco jurídico aplicable. Legislación urbanística y medioambiental vigente.

La modificación que se planea afectan tan solo a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, al tratarse de una modificación de alineaciones por desplazamiento de una parte del vial, concretamente de la rotonda. La figura de planeamiento acorde a la actuación es el Estudio de Detalle regulado en el artículo 95.1 de las Ordenanzas Urbanísticas del PGOU de Benicarló y su contenido acorde al artículo 41 de la LOTUP.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

a.- Justificación de la ampliación parcelaria por agrupación

Se plantea ampliar las naves actuales de la fábrica de Loisir Ibérica ocupando para ello la superficie resultante de la reordenación del suelo ocupable por agrupación de ambas parcelas, **previa demolición de la nave actual existente en la parcela 306.**

Está solución, por tanto, es equilibrada en el sentido de que no viéndose afectados los espacios públicos, tampoco afecta al derecho edificatorio de ambas parcelas, puesto que se mantiene la misma edificabilidad que en las parcelas iniciales.

b.- Adecuación a las previsiones del Plan

Para poder llevar a cabo dicha ampliación se redacta el presente **ESTUDIO DE DETALLE** de ambas parcelas para transformarlas en una sola parcela, según lo establecido en el artículo 4.4 "Formulación de Estudios de Detalle " de las **Ordenanzas del Plan Parcial Industrial Sector 8A " Collet "**, el cual establece :

" Art. 4.4.- Formulación de Estudios de Detalle

Se admitirá la formulación de Estudios de Detalle con objeto de remodelar la parcelación prevista en este Plan Parcial, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- a) El tamaño mínimo de la parcela resultante no será inferior, en ningún caso, a 800 m2.*
- b) ...*
- c) Si el Estudio de Detalle tuviere como finalidad la agregación parcelaria con objeto de configurar parcelas de mayor tamaño, la superficie ocupable por la edificación, en el ámbito del Estudio de Detalle, podrá ser mayor como consecuencia de la eliminación de algunos de los pasillos citados anteriormente.*
- d)*

e) *En ningún caso disminuirá el obligatorio retiro de 10 m. de la edificación respecto de la alineación exterior*

f) ***El Estudio de Detalle no podrá implicar aumento de la edificabilidad en el ámbito de cada manzana, aunque si podrá producirse una redistribución con arreglo a la nueva división parcelaria.***

.....

g)

h) "

c.- Condiciones urbanísticas de la ampliación

Una vez unidas ambas parcelas la superficie ocupable del conjunto será mayor aunque se mantendrá la edificabilidad máxima de cada una de las parcelas por separado.

Superficie parcela (86 m x 100 m)	8.600,00 m2
Superficie ocupable máxima (72 m x 92 m)	6.624,00 m2
Edificabilidad máxima (edif 306+ edif 308)	9.145,18 m2t
Ocupación actual (71,50 m x 66 m)	4.719,00 m2
Resto suelo ocupable (6.624,00-4.719,00)	1.905,00 m2
Edificabilidad total construida (después de la demolición de la nave existente en la parcela 306)	5.062,00 m2t
Resto edificabilidad (9.145,18-5062,00)	4.083,18 m2t

No hay modificación superficial del viario público y no se alteran las edificabilidades establecidas actualmente en el Plan parcial.

3.- ANALISIS DE SU INTEGRACION EN EL PAISAJE URBANO

El ámbito sobre el que se actúa es un ámbito de suelo urbano constituido por las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2 del Plan Parcial Industrial Sector 8A " Collet ". Este ámbito se encuentra totalmente urbanizado.

Linda por el éste con suelo no urbanizable, por el oeste con la CV-141 Benicarló-Cálig, por el sur con el camino viejo de Benicarló a Cálig y suelo no urbanizable y por el norte con el Sector 8b de suelo Urbanizable industrial.

El actual Polígono industrial El Collet se desarrolla en los ámbitos de las UE-1, UE-2,UE-3, totalmente urbanizados y con una ocupación cerca del 100% con industrias en activo.

La modificación planteada no produce ninguna incidencia en el paisaje urbano, más allá del ya previsto en el planeamiento.

En resumen:

NO se prevén cambios en la zona no antropizada.

NO causa impacto sobre la vegetación, hábitats o especies.

NO produce barreras o partición de espacios naturales

NO existe riesgo de mayor erosión del suelo.

NO existen elementos patrimoniales afectados.

NO incurre en ningún supuesto de no integración definidos en el Anexo II de la LOTUP

NO contrasta con el entorno en el que se ubica.

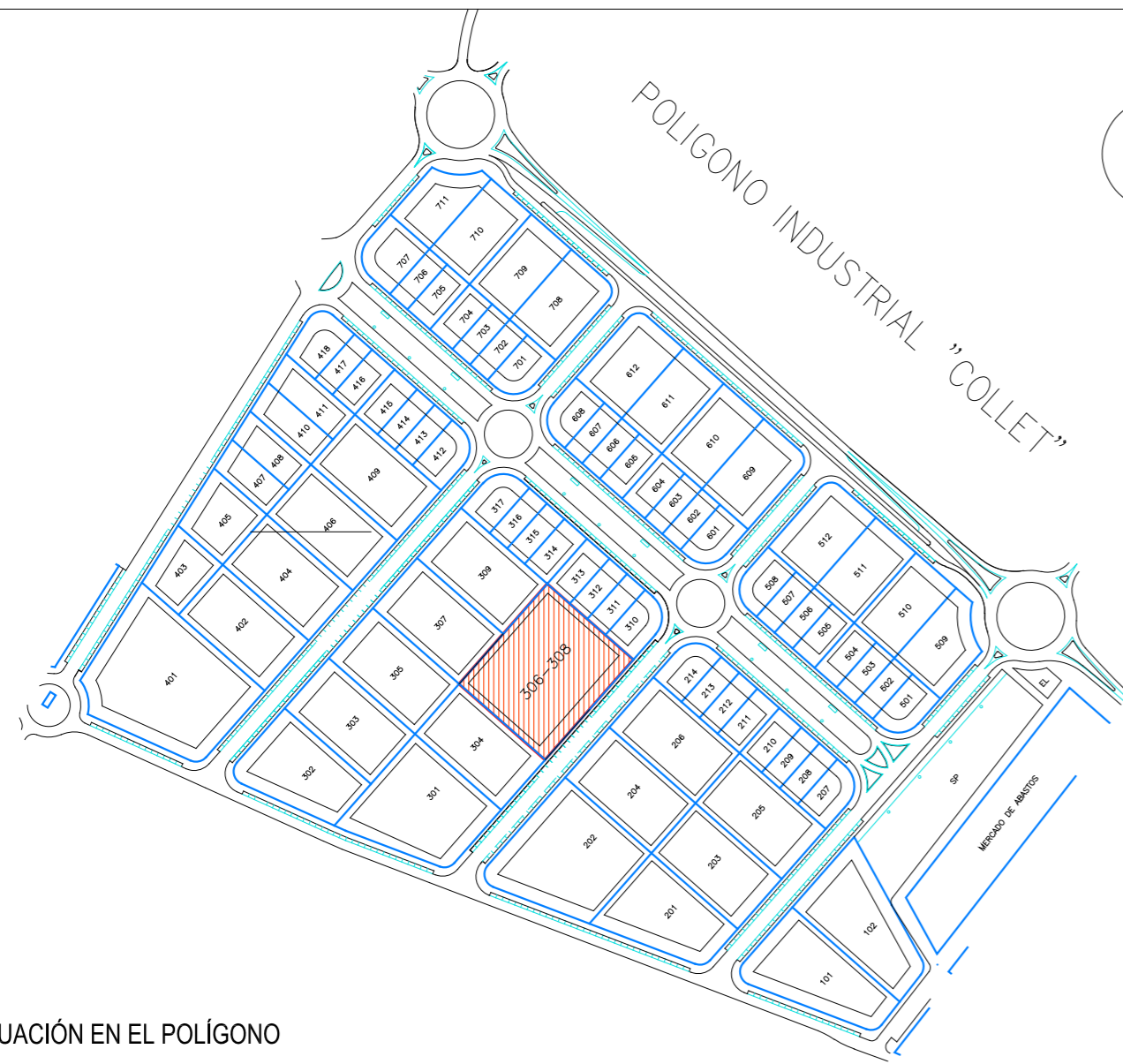
NO altera la composición del paisaje desde un punto de observación principal.

Se adecua a la pendiente natural del terreno, por lo que no crea barreras visuales.

En Benicarló a 19 de mayo de 2021

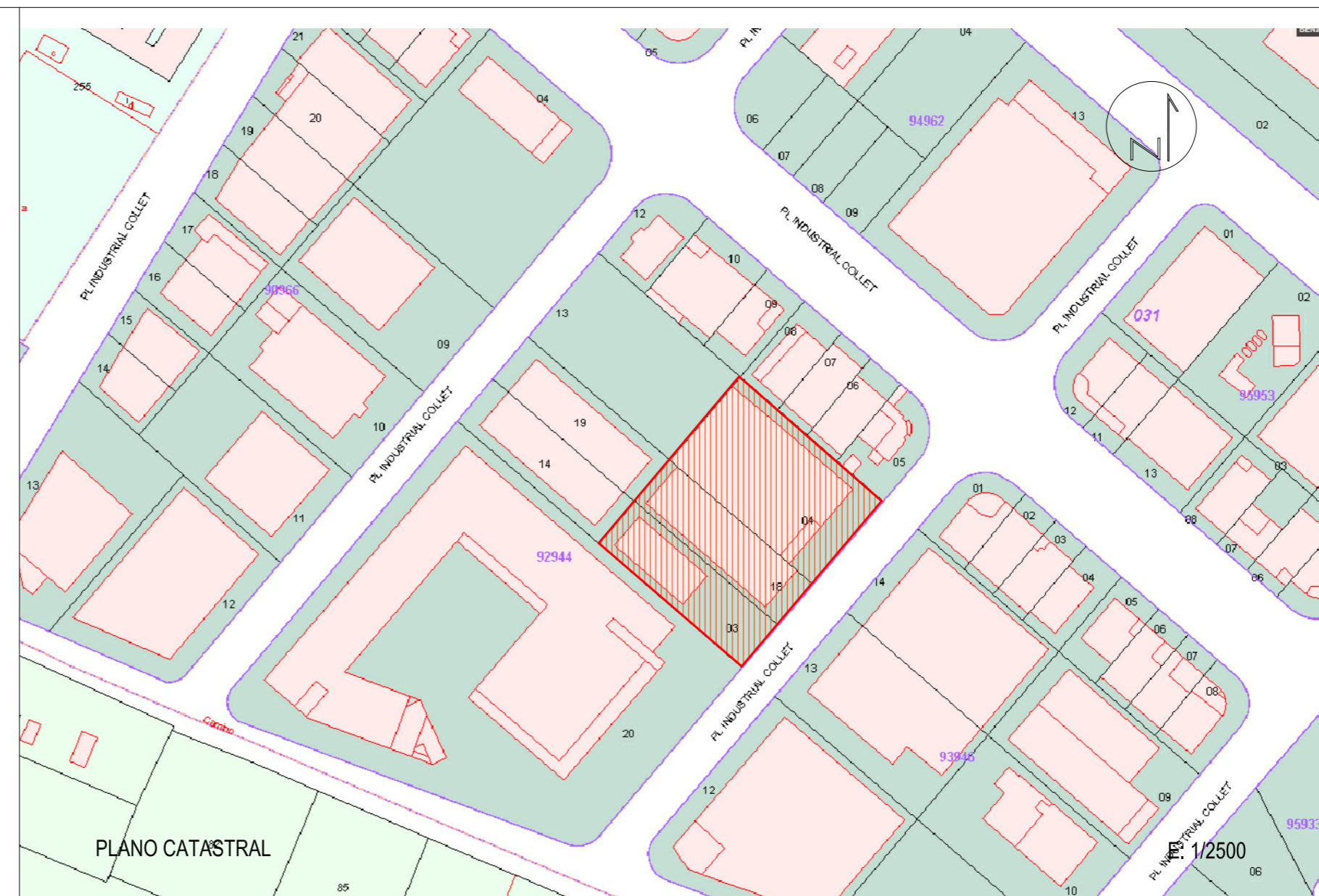


El Arquitecto
Antonio Jaime Ibañez Masip



SITUACIÓN EN EL POLÍGONO

E: 1/5000



PLANO CATASTRAL

E: 1/2500



PLAN PARCIAL INDUSTRIAL
SECTOR 8A "COLLET"

SUELO URBANO

Referencias Catastrales: 9294403BE7795S0001BH

SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL de BENCARLÓ

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA AGRUPACIÓN DE LAS PARCELAS 306 Y 308 DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR 8A "COLLET", CON REDISTRIBUCIÓN DEL SUELO OCUPABLE Y ELIMINACIÓN DE RETRANQUEOS ENTRE PARCELAS INICIALES.

EMPLAZAMIENTO: Polígono Industrial "El collet" - Parcela 306
PROMOTOR: LOISIR IBERICA VDL
12580-BENCARLÓ (CS)



SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

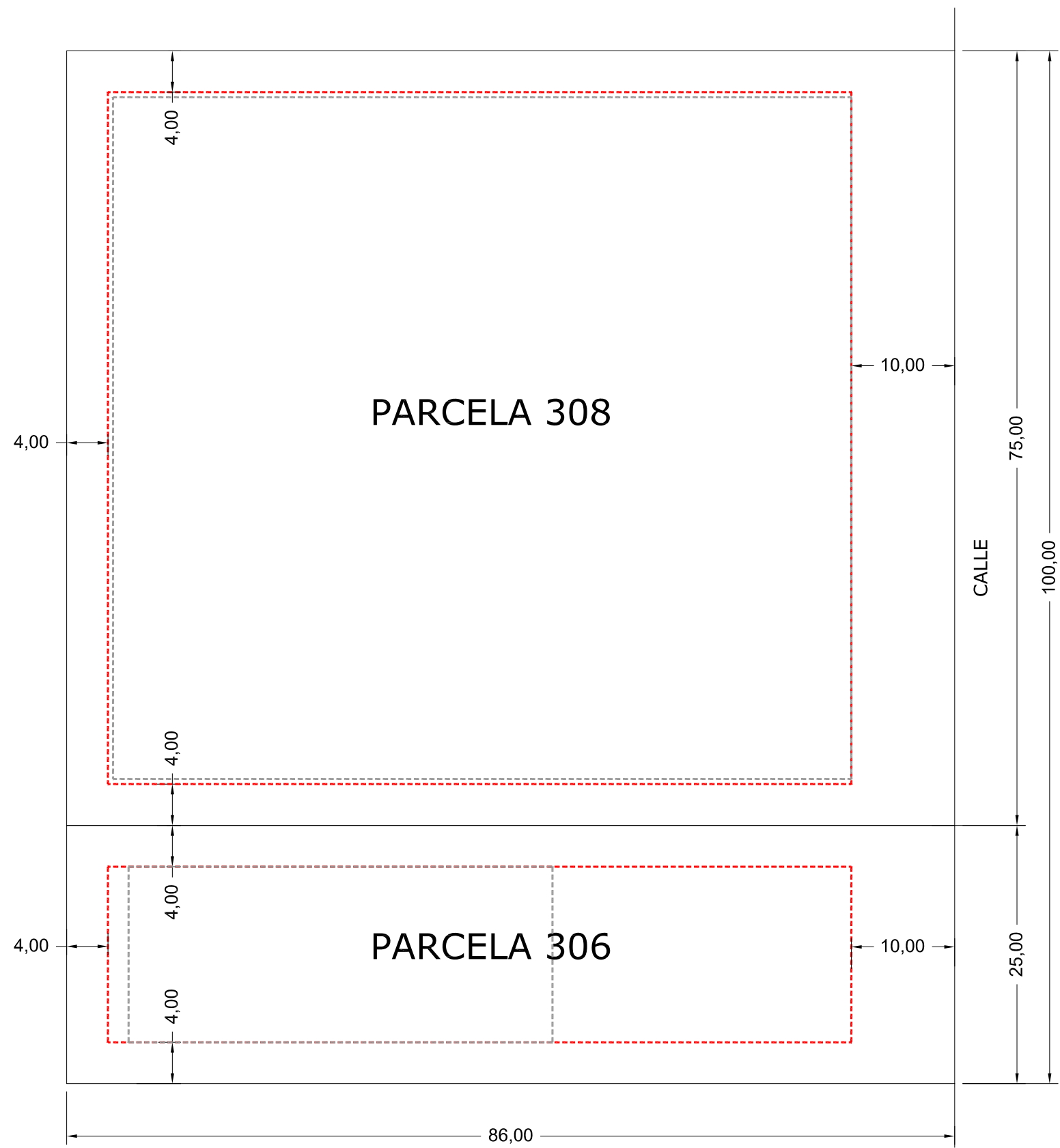
PLANO 1
ESCALA:
FECHA: MAYO-2021

I ■ B ■ A ■ M arquitectura
■ ■ ■ A+AJ _ OFICINA TECNICA INTEGRAL

C/Dr. Ferrán, 9-2ªB Benicarló (CS)
964 461 276 jaume@ibamarquitectura.com

Fdo Arquitecto:
A.J. IBAÑEZ MASIP





PARCELA 308

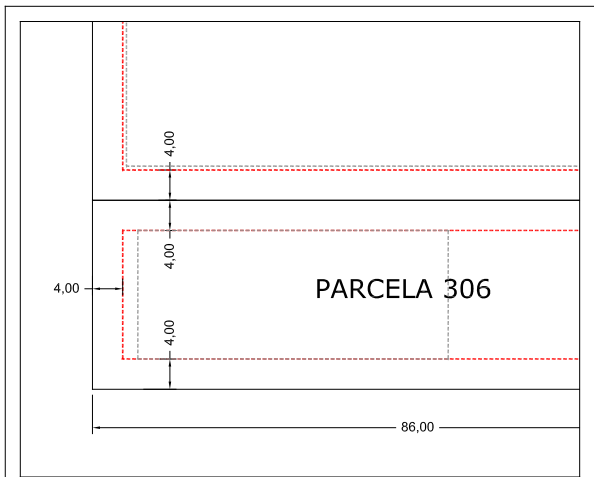
Superficie parcela (86 m x 75 m)	6.450,00 m2
Superficie ocupable (72 m x 67 m)	4.824,00 m2
Edificabilidad máxima (1.5121 x sup. Ocup)	7.294,20 m2t

PARCELA 306

Superficie parcela (86 m x 25 m)	2.150,00 m2
Superficie ocupable (72 m x 17 m)	1.224,00 m2
Edificabilidad máxima (1.5121 x sup. Ocup)	1.850,98 m2t

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA AGRUPACIÓN DE LAS PARCELAS 306 Y 308 DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR 8A "COLLET", CON REDISTRIBUCIÓN DEL SUELO OCUPABLE Y ELIMINACIÓN DE RETRANQUEOS ENTRE PARCELAS INICIALES.

EMPLAZAMIENTO: Polígono Industrial "El collet" - Parcela 306
 PROMOTOR: LOISIR IBERICA VDL
 12580-BENICARLÓ (CS)



PARCELACIÓN ACTUAL

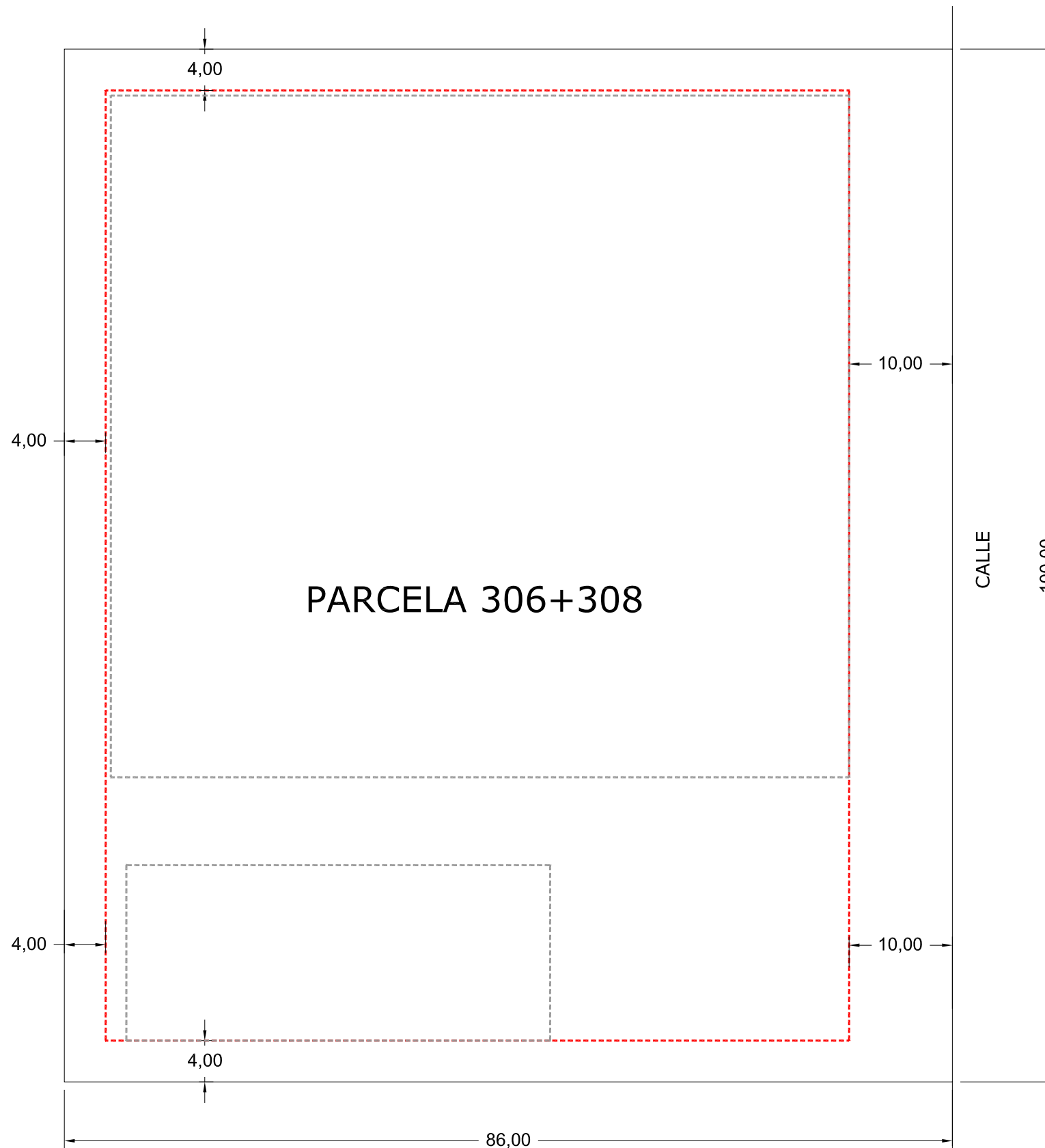
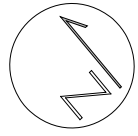
PLANO	2	ESCALA:	1/500
		FECHA:	MAYO-2021

I ■ B ■ A ■ M arquitectura
■ ■ ■ A+AJ _ OFICINA TECNICA INTEGRAL

C/Dr. Ferrán, 9-2ºB Benicarló (CS)
 964 461 276 jaume@ibamarquitectura.com

Fdo Arquitecto:

 A.J. IBAÑEZ MASIP



PARCELA 306+308

CALLE

100,00

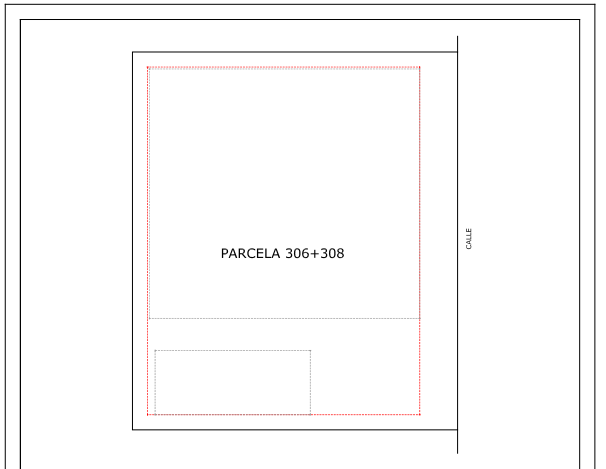
86,00

PARCELA 306+308

Superficie parcela (86 m x 100 m)	8.600,00 m2
Superficie ocupable máxima (72 m x 92 m)	6.624,00 m2
Edificabilidad máxima (edif.306 + edif.308)	9.145,18 m2t

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA AGRUPACIÓN DE LAS PARCELAS 306 Y 308 DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR 8A "COLLET", CON REDISTRIBUCIÓN DEL SUELO OCUPABLE Y ELIMINACIÓN DE RETRANQUEOS ENTRE PARCELAS INICIALES.

EMPLAZAMIENTO: Polígono Industrial "El collet" - Parcela 306 12580-BENICARLÓ (CS) PROMOTOR: LOISIR IBERICA VDL



PARCELACIÓN MODIFICADA

PLANO **3** ESCALA: 1/500
FECHA: MAYO-2021

I ■ B ■ A ■ M arquitectura
■ ■ ■ A+AJ _ OFICINA TECNICA INTEGRAL

C/Dr. Ferrán, 9-2ºB Benicarló (CS)
964 461 276 jaume@ibamarquitectura.com

Fdo Arquitecto:

A.J. IBAÑEZ MASIP



Ajuntament
de Benicarló

NIF: P12027001

Documento bajo custodia en Sede Electrónica

AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

ED

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): HEAA NKWW QV9C PZUC UV7K

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento
para el firmante

Texto de la firma

Datos adicionales de la firma



Registrado el 21/05/2021
Nº de entrada 8126 / 2021

Sello electrónico - 21/05/2021 11:41
Sede Electrónica AJUNTAMENT DE BENICARLÓ



La persona interesada
ANTONIO JAIME IBAÑEZ MASIP
73385590L

Firma electrónica - FNMT-RCM - 21/05/2021 11:42
ANTONIO JAIME IBAÑEZ MASIP