

**MODIFICACION DE LA ORDENACION
PORMENORIZADA**
**DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DE LA UE-3 DEL POLIGONO
INDUSTRIAL "EL COLLET"**

INDICE

- 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**
- 2. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA ACTUAL.**
- 3. PARAMETROS DE LA MODIFICACION. JUSTIFICACION DEL EQUILIBREIO DE LA ACTUACIÓN.**
- 4. PLANOS**
 - 1.- SITUACION**
 - 2.- ORDENACION ACTUAL**
 - 3.- ORDENACION PROPUESTA**
 - 4.- JUSTIFICACION DEL EQUILIBRIO DE LA ACTUACION**

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Antecedentes.

En 11 de junio de 1997 fue aprobado el documento de Plan Parcial Industrial de "El Collet" en desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado de carácter industrial, sector 8-A del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló. El mencionado Plan Parcial se encontraba acompañado del correspondiente Documento de Homologación que adaptaba el sector a la Ley Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística. En dicho Plan Parcial se preveía el desarrollo de la totalidad del sector en cuatro unidades de ejecución, la nº 1 y la nº 2 por gestión directa, previendo el desarrollo de las otras dos por gestión indirecta.

Durante los años 1997 a 1999 fueron desarrolladas mediante el correspondiente Programa de Actuación Integrada las dos unidades previstas por gestión directa, desarrolladas por la sociedad pública SEPIVA.

El año 2003 se planteó por parte del SEPIVA la posibilidad de desarrollar esta unidad mediante Gestión Directa a través del mismo proceso de desarrollo que el llevado a cabo en las Unidades de Ejecución 1 y 2, dado el grado de desarrollo de éstas. Para ello el SEPIVA planteó ante la Comisión Territorial de Urbanismo la aprobación de un Plan Especial para la delimitación de un área de reserva sujeta a Patrimonio Público de Suelo, de acuerdo con el artículo 99 LRAU. Plan Especial que obtuvo su correspondiente aprobación definitiva.

El Plan Parcial mencionado anteriormente preveía para el desarrollo del sector la implantación de parte de las dotaciones reglamentarias, según el anterior Reglamento de Planeamiento estatal, en la unidad que se pretende modificar en este documento. En el mismo, el Plan preveía la ordenación de parcelas para la implantación de diferentes industrias, según las futuras necesidades de desarrollo industrial del municipio, así como la reserva de las siguientes dotaciones, 37.134,02 m²s para espacios libres, 2.725,88 m²s para equipamiento comercial y social, 2.295,00 m²s para equipamiento deportivo. El resto se distribuía entre manzanas industriales, 76.249,86 m² y una red viaria comprensiva de 39.434,49 m², siendo la superficie total de la unidad de 157.839,25 m². La superficie ocupable por la edificación era de 48.687,78 m², sobre la que se podía edificar 73.620,54 m² de techo.

Posteriormente el Ayuntamiento de Benicarló tramitó un Plan Parcial de Mejora que comportaba la reordenación de la vialidad y de la configuración de las manzanas industriales con objeto de adaptarla a las necesidades de una industria de grandes dimensiones, de tal manera que el polígono pudiese ofrecer suelo igualmente a inversiones de mayor entidad que las actualmente implantadas, las cuales existen en el municipio y resultan de gran importancia para la economía local y comarcal, empleando una gran cantidad de mano de obra.

Dicha modificación no mermaba los espacios públicos previstos, ni incrementaba el aprovechamiento de la unidad, actuando sobre el mismo ámbito delimitado por el Plan Parcial para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 3, ámbito que se recoge en el propio documento que ordenó la totalidad del sector.

2.- PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA ACTUAL

En la actualidad , y como consecuencia del desarrollo de las obras de urbanización de la Unidad, debido a la ejecución de las obras de unas naves industriales en la parcela privada, han surgido una serie de problemáticas de adaptación de las obras de urbanización a la ordenación pormenorizada aprobada en el referido Plan Parcial de Mejora que aprobó el Ayuntamiento de Benicarló. Fundamentalmente son las siguientes:

1. El proyecto de urbanización, que desarrollaba el Plan Parcial de mejora aprobado, contemplaba la nueva sección del vial de la CV-135, actual carretera de Benicarló a Cáliz, la cual no se ha realizado de momento. Esto comporta una serie de ajustes entre la obra a realizar y la situación real de dicho vial, que tendrá que encajarse con la sección del futuro vial.
2. Actualmente el suelo privado corresponde a una sola industria, con una gran plantilla laboral , y por tanto, con un fuerte movimiento de vehículos. La presencia de un carril-bici en la sección del vial frente a la parcela privada, paralelo a la carretera, conlleva situaciones de riesgo que no compensan su presencia en la sección de este vial, aun mas cuando existe una zona verde que perimetra dicha parcela y que permite un desarrollo del carril-bici mas acorde y tranquilo a su funcionamiento.

3. El colector de aguas pluviales de todo el resto de los sectores del Polígono, cruza la actual parcela dotacional pública de la Unidad. Dicho colector discurre a una gran profundidad y además es de gran diámetro (1.500 mm) . La modificación del trazado de este colector, para que no discurra por la parcela dotacional es de tal envergadura que hace inviable económicamente la urbanización del ámbito.

El primer punto se tendrá en cuenta en ejecución de obra de cara a poder ser viable la urbanización a construir con la realidad existente y proceder a su encaje. El segundo punto comportará cambios en la definición de los espacios públicos, viales y zonas verdes, del proyecto de urbanización aprobado en la actualidad.

La solución al tercer punto pasa por plantear una modificación de la ordenación pormenorizada actual definida en el Plan Parcial de Mejora aprobado por el Ayuntamiento de Benicarló. Se trata, básicamente, de modificar la parcela dotacional y la red viaria y de zona verde que la rodea de forma que la tubería de drenaje quede fuera de ésta, en espacio público. Esta modificación no alterará la superficie de la parcela dotacional, ni el cómputo global de las dotaciones, suma de red viaria y zonas verdes.

3.- PARAMETROS DE LA MODIFICACION. JUSTIFICACION DEL EQUILIBRIO DE LA ACTUACION.

Se detallan a continuación los cuadros comparativos de los parámetros de ordenación actuales y de la modificación propuesta:

PARÁMETROS ORDENACIÓN ACTUAL PLAN PARCIAL

| | |
|--|--|
| SUPERFICIE ÁMBITO | 157.839,25 m ² m ² s |
| SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL | |
| ESPACIOS LIBRES (JL) | 42.890,15 m ² s |
| EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA-S. URBANO | 9.656,35 m ² s |
| VIALES (V) | 29.064,37 m ² s |
| TOTAL | 81.610,87 m ² s |
| SUPERFICIE SUELO INDUSTRIAL | 76.228,38 m ² s |
| SUPERFICIE SUELO OCUPABLE | 68.739,34 m ² s |
| M ² TECHO EDIFICABLE | 73.620,54 m ² t |
| INDICE EDIFICABILIDAD NETA SUP. OCUPABLE | 1,0710 m ² t/ m ² s |

PARÁMETROS ORDENACIÓN PROPUESTA

| | |
|--|--|
| SUPERFICIE ÁMBITO | 157.839,25 m ² m ² s |
| SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL | |
| ESPACIOS LIBRES | 43.904,62 m ² s |
| EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA-S. URBANO | 9.656,35 m ² s |
| VIALES | 28.049,90 m ² s |
| TOTAL | 81.610,87 m ² s |
| SUPERFICIE SUELO INDUSTRIAL | 76.228,38 m ² s |
| SUPERFICIE SUELO OCUPABLE | 68.739,34 m ² s |
| M ² TECHO EDIFICABLE | 73.620,54 m ² t |
| INDICE EDIFICABILIDAD NETA SUP. OCUPABLE | 1,0710 m ² t/ m ² s |

Según los cuadros anteriores podemos deducir:

- La edificabilidad se mantiene.
- Se reduce la superficie destinada a vialidad.
- Se incrementan las superficies destinadas a espacios libres, adaptándolas a las condiciones exigidas en el vigente Reglamento de Planeamiento, y a equipamientos públicos, recalificando éstos en Infraestructura-servicio urbano.
- Se mantiene la misma superficie de parcela dotacional.

CONDICIONES FÍSICAS DE LOS ESPACIOS DOTACIONALES.

Los espacios libres cumplen con las condiciones formales exigidas en el artículo 127 del R.O.G.T.U.

AFECCIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Se mantienen las distancias a carreteras previstas en el planeamiento aprobado. Se mantiene la franja de 5 m integrada en la superficie de espacios libres públicos, de servidumbre hidráulica.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y FICHA DE GESTION

No se modifican.

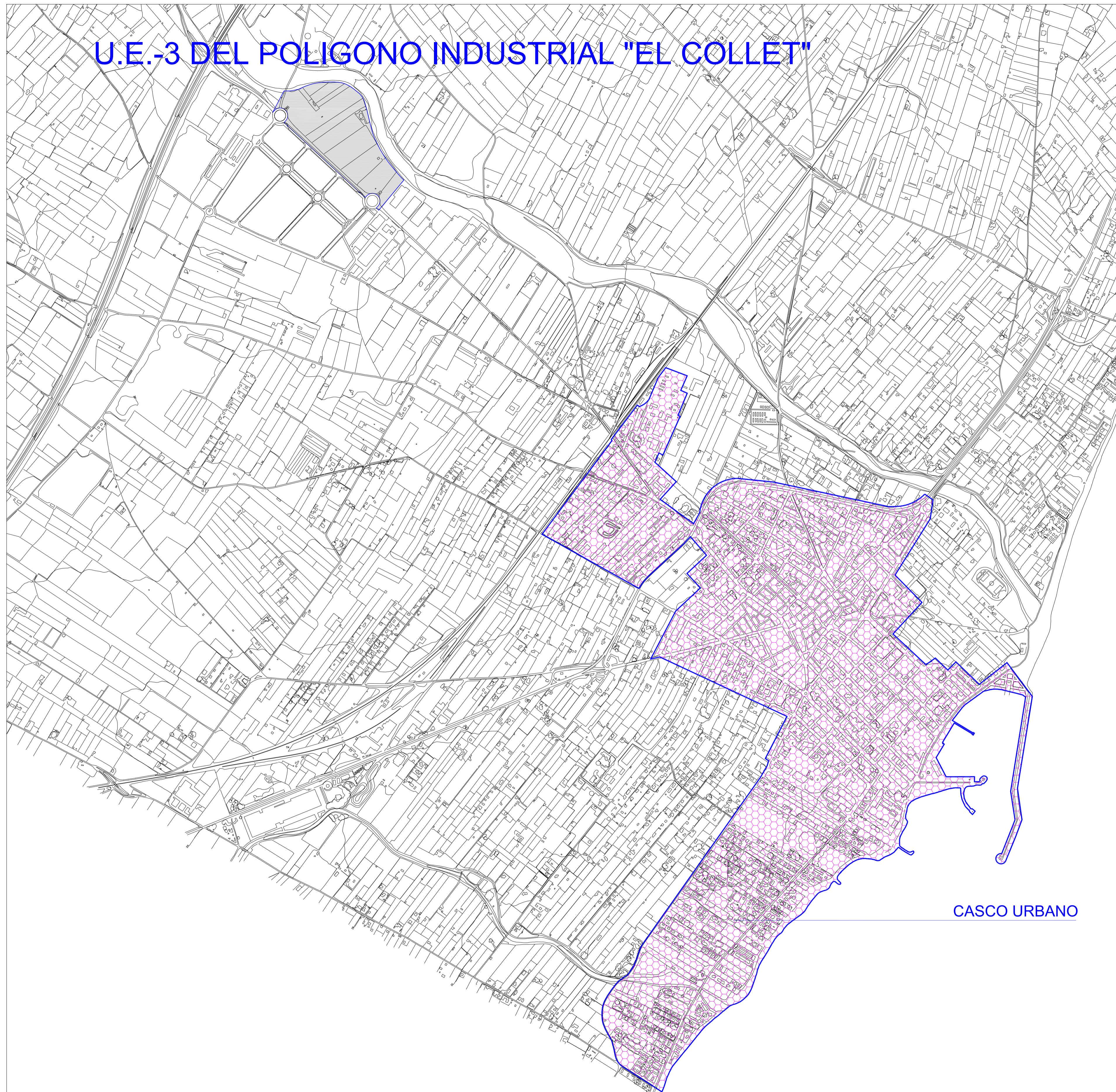
Benicarló a 31 de marzo de 2010

El Técnico Redactor:


Antonio Jaime Ibañez Masip. Arquitecto


IBAM ARQUITECTURA S.L.P.

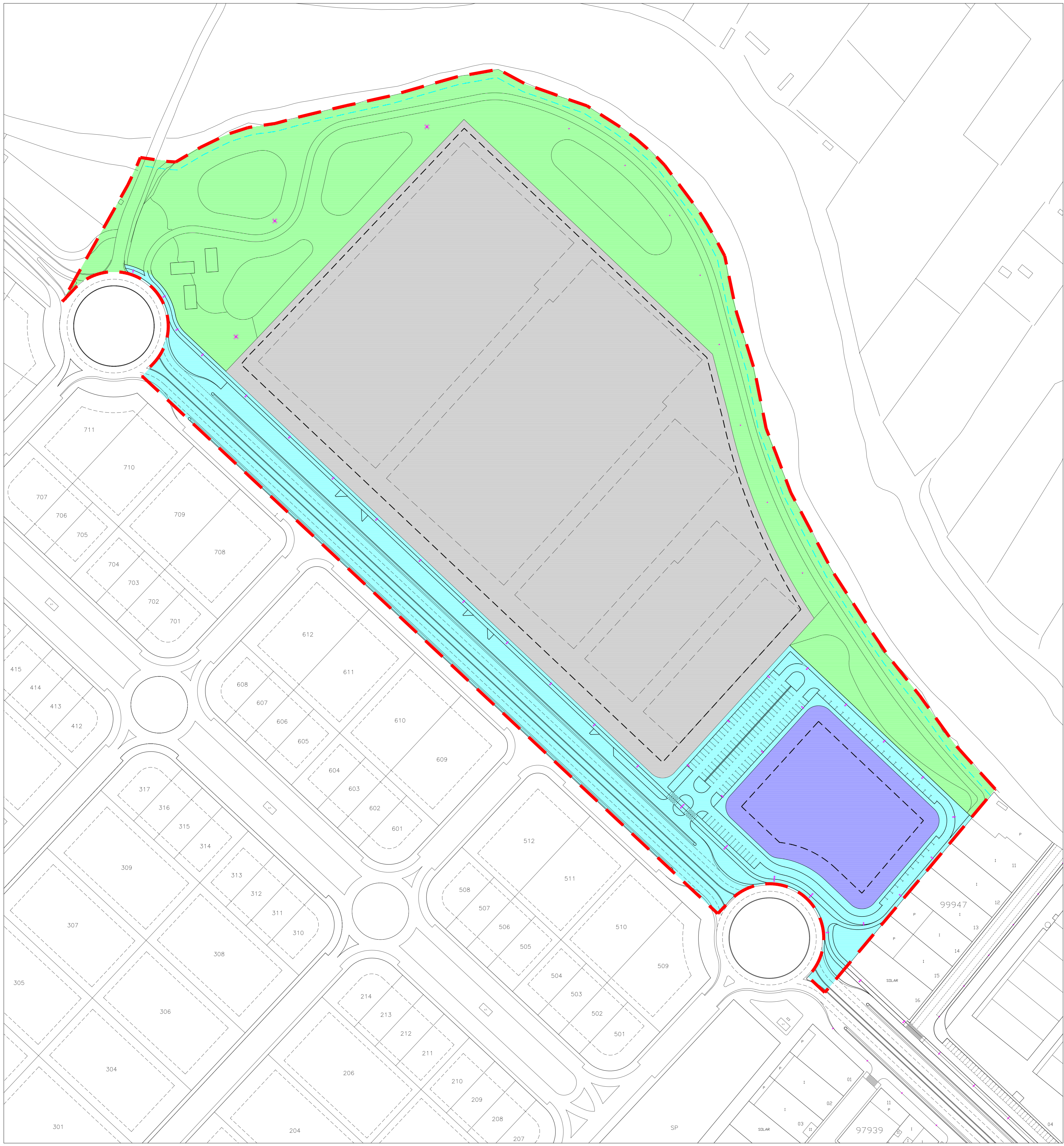
U.E.-3 DEL POLIGONO INDUSTRIAL "EL COLLET"



CASCO URBANO

| | | | |
|---|---|------------------------------------|-------------------|
| MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DE LA U.E.-3 DEL POLIGONO INDUSTRIAL "EL COLLET" | | VISADO | |
|  | | SITUACION EN EL TERMINO MUNICIPAL. | |
| PLANO: | EMPLAZAMIENTO: | ESCALA: 1/10000 | FECHA: MARZO 2010 |
| 1 | U.E.-3 PLAN PARCIAL POL. INDUSTRIAL "EL COLLET" BENICARLO (CASTELLON) | | |
| | PROMOTOR: CAGOR S.L. | | |

| | | |
|---|---|----------------------------|
| I B A M arquitectura, s.l. |  | Fdo Arquitecto: |
| C/Dr. Ferrán, 9-2ºB Benicarló Tel/Fax 964461276 | | ANTONIO JAIME IBÁÑEZ MASIP |



| LEYENDA | |
|---------|--|
| | DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION |
| | DELIMITACION DE 5m PARA EL CAUCE |

| PLAN PARCIAL ACTUAL U.E.-3 | | | |
|------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| LEYENDA | Sup. Total (m2s) | Sup. Ocupable (m2s) | Techo Edificable |
| Sup. Modulo 1 | 76.228,38 m2s | 68.739,34 m2s | 73.620,54m2t |
| TOTAL TECHO LUCRATIVO | | | 73.620,54m2t |

| PLAN PARCIAL ACTUAL U.E.-3 | | |
|-------------------------------|--|----------------------------------|
| LEYENDA | | SUPERFICIE |
| Sup. Modulo V | | VIARIO 29.064,37m2s |
| Sup. Modulo JL | | ESPACIO LIBRE 42.890,15m2s |
| Sup. Modulo ID | | EQUIPAMIENTO PUBLICO 9.656,35m2s |
| TOTAL SUELO DOTACIONAL | | 81.610,87m2s |

MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DE LA U.E.-3 DEL POLIGONO INDUSTRIAL "EL COLLET"

ORDENACION ACTUAL PLANTA GENERAL

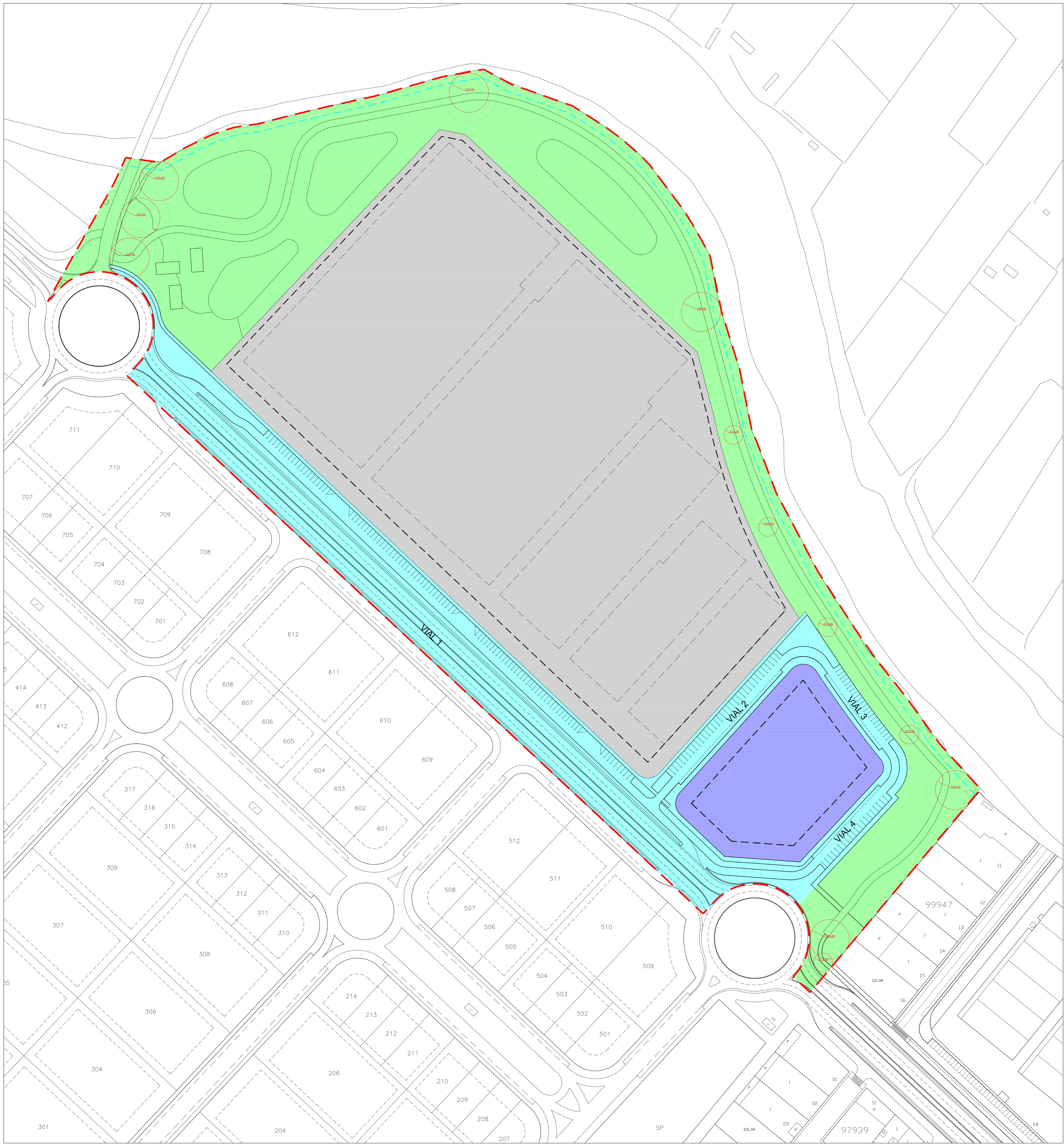
VISADO

M PLANO: **2**

EMPLAZAMIENTO: U.E.-3 POLIGONO INDUSTRIAL "EL COLLET" BENCARLO (CASTELLON)

PROMOTOR: CAGOR S.L.

ESCALA: 1/1000 FECHA: MARZO 2010



| LEYENDA | |
|---------|--|
| | DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION |
| | DELIMITACION DE 5m PARA EL CAUCE |

| PLAN PARCIAL ACTUAL U.E.-3 | | | |
|------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| LEYENDA | Sup. Total (m2s) | Sup. Ocupable (m2s) | Techo Edificable |
| Sup. Modulo 1 | 76.228,38 m2s | 68.739,34 m2s | 73.620,54m2t |
| TOTAL TECHO LUCRATIVO | | | 73.620,54m2t |

| PLAN PARCIAL ACTUAL U.E.-3 | | |
|-------------------------------|--|----------------------------------|
| LEYENDA | | SUPERFICIE |
| Sup. Modulo V | | VIARIO 28.049,90m2s |
| Sup. Modulo JL | | ESPACIO LIBRE 43.904,62m2s |
| Sup. Modulo ID | | EQUIPAMIENTO PUBLICO 9.656,35m2s |
| TOTAL SUELO DOTACIONAL | | 81.610,87m2s |

MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DE LA U.E.-3 DEL POLIGONO INDUSTRIAL "EL COLLET"

ORDENACION MODIFICADA
PLANTA GENERAL

VISADO

M PLANO:
3

EMPLAZAMIENTO:
U.E.-3 PORMENORIZADA
POL. INDUSTRIAL "EL COLLET"
BENICARLO (CASTELLON)

PROMOTOR:
CAGOR S.L.

ESCALA: 1/1000 FECHA: MARZO 2010



LEYENDA ORDENACION ACTUAL

| | |
|--|--|
| | DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION |
| | DELIMITACION DE 5m PARA EL CAUCE |

PLAN PARCIAL ACTUAL U.E.-3

| LEYENDA | Sup. Total (m2s) | Techo Edificable |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Sup. Modulo 1 | 76.228,38 m2s | 73.620,54m2t |
| TOTAL SUELO PRIVADO | | 76.228,38 m2s |

PLAN PARCIAL ACTUAL U.E.-3

| LEYENDA | | SUPERFICIE |
|-------------------------------|----------------------|--------------|
| Sup. Modulo V | VIARIO | 29.064,37m2s |
| Sup. Modulo JL | ESPACIO LIBRE | 42.890,15m2s |
| Sup. Modulo ID | EQUIPAMIENTO PUBLICO | 9.656,35m2s |
| TOTAL SUELO DOTACIONAL | | 81.610,87m2s |

LEYENDA ORDENACION MODIFICADA

| | |
|--|--|
| | DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION |
| | DELIMITACION DE 5m PARA EL CAUCE |

PLAN PARCIAL ACTUAL U.E.-3

| LEYENDA | Sup. Total (m2s) | Techo Edificable |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Sup. Modulo 1 | 76.228,38 m2s | 73.620,54m2t |
| TOTAL SUELO PRIVADO | | 76.228,38 m2s |

PLAN PARCIAL ACTUAL U.E.-3

| LEYENDA | | SUPERFICIE |
|-------------------------------|----------------------|--------------|
| Sup. Modulo V | VIARIO | 28.049,90m2s |
| Sup. Modulo JL | ESPACIO LIBRE | 43.904,62m2s |
| Sup. Modulo ID | EQUIPAMIENTO PUBLICO | 9.656,35m2s |
| TOTAL SUELO DOTACIONAL | | 81.610,87m2s |

MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DE LA U.E.-3 DEL POLIGONO INDUSTRIAL "EL COLLET"

JUSTIFICACION DEL EQUILIBRIO DE LA ACTUACION PLANTA GENERAL.

VISADO

M PLANO:
4

EMPLAZAMIENTO:
U.E.-3 PLAN PARCIAL POL. INDUSTRIAL "EL COLLET" BENICARLO (CASTELLON)

PROMOTOR:
CAGOR S.L.

ESCALA: 1/1000 FECHA: MARZO 2010