

PPM

ILUSTRÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ

PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL ÁMBITO DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN N°3 DEL P.P."EL COLLET"
MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN

MAYO 2006

**PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN Nº 3 DEL P.P. "EL COLLET"
MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN**

INDICE

1. ANTECEDENTES

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 2.2. USOS DEL SUELO.
- 2.3. REFERENCIA A LAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DERIVADAS DEL PLAN PARCIAL.
- 2.4. CONDICIONES FÍSICAS DE LOS ESPACIOS DOTACIONALES.
- 2.5. AFECCIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1. ALTERNATIVAS Y ACREDITACIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.
- 3.2. ESTUDIO DE SU INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA.
- 3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL DEL DESARROLLO DEL SECTOR.
- 3.4. FICHAS DE PLANEAMIENTO.
- 3.5. FICHAS DE GESTIÓN.
- 3.6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.
- 3.7. DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN.

4. NORMATIVA DE APLICACIÓN

5. PLANOS DE INFORMACIÓN.

- 1.1 SITUACIÓN.
- 1.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- 1.3 ESTADO ACTUAL.
- 1.4 ESTADO REFORMADO.
- 1.5 CUADRO COMPARATIVO SUPERFICIES.

6. PLANOS DE ORDENACIÓN.

- 0.1 ALINEACIONES Y RASANTES.
- 0.2 CALIFICACIÓN.
- 0.3 ORDENACIÓN.

1.- ANTECEDENTES.

En 11 de junio de 1987 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.

Durante todo este período de tiempo se han planteado en el municipio iniciativas empresariales de carácter local de gran envergadura, que precisan de una importante extensión de terreno para su propio desarrollo. Ante esta iniciativa empresarial, el

Ayuntamiento de Benicarló considera necesaria una actuación respecto de la actual ordenación del suelo que permita, en un ámbito industrial como el que nos ocupa, ofrecer suelo para la implantación de la misma. La parcelación existente en el Plan Parcial vigente da respuesta a diversas iniciativas empresariales, pero excluye otras que, ante la falta de suelo, pueden optar por deslocalizar su implantación en el municipio en el que se han formado, para trasladarse a localidades próximas con oferta de suelo adecuada.

Ante todo ello, el Ayuntamiento de Benicarló, en conversaciones con la entidad titular de la reserva, sugirió la posibilidad de promover, con autorización de dicha entidad, la modificación de la ordenación del ámbito, transfiriendo la capacidad de gestión del ámbito al Ayuntamiento, para que éste actuara de acuerdo con los intereses municipales mediante Gestión Directa Municipal, incluso por expropiación, o pudiera si lo considera adecuado, de acuerdo con el artículo 261 LUV y previa autorización de la Administración titular de la reserva, permitir que la programación fuera instada por los particulares, obviando el proceso expropiatorio del suelo del ámbito.

En base a ello, el presente Plan pretende modificar la ordenación prevista en el Plan, manteniendo las superficies de dotaciones, equipamientos y manzanas industriales, así como el techo total edificable. La razón de esta intervención es la de proporcionar suelo capaz de albergar industrias de mayor tamaño que las que el polígono existente puede albergar. Ello permitiría consolidar determinadas inversiones en el municipio por iniciativas empresariales locales, trasladando actuales implantaciones industriales próximas al suelo residencial y permitiendo la renovación y modernización de instalaciones.

Es intención del presente Plan Parcial de Mejora, por lo tanto, proceder a 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 pueda 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. Ello permitirá la mejora y renovación de las instalaciones de la industria que pueda trasladarse a este lugar, liberando suelo próximo al suelo residencial, lo que claramente supone un beneficio para la economía de la zona, justificando así el interés público que debe presidir esta modificación del planeamiento.

La modificación no mermará los espacios públicos previstos, ni incrementará el aprovechamiento de la unidad, ya que ello supondría una modificación del

aprovechamiento tipo de la totalidad del sector, por lo que se adaptará la normativa con objeto de fijar el nuevo aprovechamiento neto por parcela, con objeto de no sobrepasar el previsto.

La presente modificación actuará 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. Al mismo tiempo establecerá los criterios de desarrollo y las bases para su programación.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de desarrollo del Plan modificativo es el constituido por la Unidad de Ejecución nº 3 del Plan Parcial mencionado, cuya delimitación concreta aparece recogida en el documento de Homologación que lo acompañaba y que queda reflejada en los planos de este documento.

Dicho ámbito se caracteriza por encontrarse colindante con el suelo urbanizado, separado del mismo por la carretera de acceso al polígono, carretera de Cálíg a Benicarló que, actualmente, está siendo desarrollada por la Conselleria para su transformación en una autovía que unirá el municipio de Benicarló y el de Cálíg. Se encuentra en disposición de conectar las redes de infraestructuras por encontrarse colindante con suelo urbanizado.

El ámbito del Plan se encuentra libre de cualquier tipo de edificación ajena al desarrollo industrial.

2.2.- USOS DEL SUELO.

En la actualidad, el ámbito sobre el que se va a actuar se encuentra cultivado de olivos, cultivo de secano. Existe, además, una corral de ganado en el ámbito. La desaparición de estos usos ya se contemplaba en el documento de redacción del Plan Parcial original.

2.3.- REFERENCIA A LAS CONDICIONES QUE SE DERIVEN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL. CUADRO COMPARATIVO CUMPLIMIENTO ESTANDARES

Con objeto de poder dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento respecto de las modificaciones de planeamiento que se produzcan en los documentos vigentes, se realizan las siguientes consideraciones:

- 1) La actuación que se plantea no supone adopción de nuevos criterios sobre la estructura general del territorio prevista por el Plan General, ni nueva clasificación de suelo. No aumenta la población prevista por el Plan por tratarse de un suelo industrial y no incrementar el aprovechamiento.

- 2) Al tratarse de una modificación que afecta a espacios libres, deberá seguir el trámite especial previsto en el artículo 94.4 LUV
- 3) El reglamento de Planeamiento exige un equilibrio entre las dotaciones y la edificabilidad en los procesos modificativos de planeamiento.

La actuación mantiene estrictamente la distribución de superficies existentes en la actualidad en el Plan Parcial, redistribuyendo la superficie destinada a las diferentes dotaciones. No existe un porcentaje de superficie de suelo destinado a vial preceptivo, incrementándose, por lo tanto, el destinado a espacios libres y a equipamientos públicos, en detrimento de la vialidad por no ser ésta necesaria, al constituirse una sola parcela industrial.

PARÁMETROS ORDENACIÓN ACTUAL PLAN PARCIAL

SUPERFICIE ÁMBITO	157.839,25 m ² m ² s
SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL	
ESPACIOS LIBRES	37.134,02 m ² s
EQUIPAMIENTO COMERCIAL SOCIAL	2.725,88 m ² s
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	2.295,00 m ² s
VIALES	39.434,49 m ² s
TOTAL	81.589,39 m ² s
SUPERFICIE SUELO INDUSTRIAL	76.249,86 m ² s
SUPERFICIE SUELO OCUPABLE	48.687,78 m ² s
M ² TECHO EDIFICABLE	73.620,54 m ² t
INDICE EDIFICABILIDAD NETA SUP. OCUPABLE	1,5120 m ² t/ m ² s

PARÁMETROS ORDENACIÓN PROPUESTA

SUPERFICIE ÁMBITO	157.839,25 m ² m ² s
SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL	
ESPACIOS LIBRES	42.890,15 m ² s
EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA-S. URBANO	9.656,35 m ² s
VIALES	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

ORDENACIÓN VIGENTE		ORDENACIÓN PROPUESTA
81.589,39 m ² s dot/73.620,54 m ² t = 1.1082	<	81.620,87m ² s dot/73.620,54m ² t 1.1087

Según los cuadros anteriores podemos deducir:

- La edificabilidad se mantiene, si bien se reduce la edificabilidad neta por superficie ocupable.
- Se reduce la superficie destinada a vialidad, por no considerarse necesaria.
- 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 da cumplimiento a la relación exigible según el Reglamento de Planeamiento para el mantenimiento del equilibrio dotación-edificabilidad.

2.4.- CONDICIONES FÍSICAS DE LOS ESPACIOS DOTACIONALES.

Los espacios libres diseñados en el presente documento de planeamiento cumplen con las condiciones formales exigidas en el artículo 34 del R.P., siendo del tipo Jardín (JL), al tener una superficie superior a 1000 m² y ser capaces de contener en su interior un círculo de 25 mts tangente a cualquier punto de su perímetro.

2.5.- AFECCIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Se mantienen las distancias a carreteras previstas en el planeamiento aprobado.

Por otra parte, se establece una franja de 5 m integrada en la superficie de espacios libres públicos, de servidumbre hidráulica.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- ALTERNATIVAS Y AGREDITACIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

El Plan modificativo que se plantea tiene como objetivo adecuar la parcelación prevista a las necesidades de una industria de grandes dimensiones. Para ello se ha dispuesto una sola manzana edificable, sobre la que será posible implantar el aprovechamiento total previsto por el Plan Parcial sobre este ámbito. Ello obliga, con el objeto de no incrementar el techo posible, a modificar el parámetro de IEN, reduciéndolo según la ecuación que se fija en el cuadro anterior.

Se diseña la ordenación con objeto de cumplir tal condición y permitir la zona de aparcamiento y carga y descarga de vehículos pesados.

La ordenación del ámbito ha previsto en la rotonda de acceso al sector la implantación de los equipamientos públicos, integrados todos ellos en una manzana unitaria, de tal manera que la administración pueda establecer en la misma el uso que considere más conveniente de entre los previstos en el Reglamento de Planeamiento actual. Entre ambas manzanas se implanta un amplio vial que permite dotar de accesos adecuados a la posible zona administrativa de la empresa.

Por último, se ha implantado la zona destinada a espacio libre colindante con el río, protegiendo así su margen.

3.2.- ESTUDIO DE SU INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA.

La ordenación establecida en el ámbito del Plan no tiene ninguna incidencia sobre la población del ámbito, pues éste carece de edificación en la actualidad, no produciéndose desplazamiento alguno de población. La actividad ganadera existente en el mismo ya se analizó en el documento original, no obstante, la misma ya se ha desplazado del ámbito de actuación.

3.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL DEL DESARROLLO DEL ÁMBITO.

No se produce una alteración de la función territorial prevista en el Plan General por tratarse de una mera reordenación de espacios industriales, manteniendo la edificabilidad y la superficie destinada a uso industrial, no se realizan reclasificaciones, ni recalificaciones que puedan afectar al modelo territorial previsto.

3.4.- FICHA DE PLANEAMIENTO.

La Ficha de Planeamiento prevista por la Homologación para el ámbito del sector 8-A Collet es:

Uso tipológico global : INDUSTRIAL

Edificabilidad máxima : 0.60 m²t / m²s

Objetivos de la ordenación del sector 8-A:

- a) Adecuada conexión entre CS-850 y la red viaria interna del Plan Parcial Industrial.
- b) Ordenación manzanaria con un criterio de regularización geométrica que permita la creación de una estructura parcelaria modulada y flexible, que admita una ordenada diversificación de la oferta.
- c) Jerarquización de la red viaria interna atendiendo a la cualificación del espacio público y de la imagen urbana.
- d) Racionalización de las redes infraestructurales mediante una homogénea articulación entre la estructura viaria interna y la parcelación industrial.
- e) Tratamiento homogéneo en las inmediaciones de la margen derecha del cauce del río seco, con preferente ubicación en estas áreas de espacio libres y de equipamientos comunitarios, con el fin de controlar el impacto ambiental sobre el mismo.
- f) Previsión de diversas fases de ejecución del Plan Parcial.

Area de reparto: el ámbito del sector 8-A.

Con arreglo a lo dispuesto al art. 62 de la L.R.A.U. se establece como una única área de reparto el ámbito del sector 8-A.

3.5.- FICHAS DE GESTIÓN.

Para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución, el Ayuntamiento de Benicarló, de acuerdo con lo establecido en el artículo 261 LUV, procederá a solicitar autorización para su programación al titular de la reserva para la constitución de patrimonio público de suelo.

Una vez obtenida, el Ayuntamiento de Benicarló optará por el desarrollo de la unidad por Gestión Directa, mediante expropiación, o por Gestión Indirecta, permitiendo el desarrollo por iniciativas de particulares sujetas a las siguientes bases:

- La unidad se desarrollará en una única fase.
- La administración actuante será el Ayuntamiento de Benicarló.
- De acuerdo con el punto 7.3. P.P, Sector 8A el aprovechamiento subjetivo correspondiente al ámbito de la unidad U.E.3. debería ser de 85.233,19 m²t. El apartado de gestión de dicho plan parcial establece que la compensación a la U.E.3. debería ser, por lo tanto, de 11.612,65 m²t, equivalente al aprovechamiento subjetivo menos el realmente materializable (85.233,19m²t – 73.620,54m²t). No obstante, a la vista de la solicitud realizada por el Ayuntamiento de Benicarló al SEPIVA, con objeto de propiciar la implantación de industrias de importantes dimensiones y el acuerdo alcanzado para ello con los propietarios afectados (lo que implica, en principio la no necesidad de expropiación de los terrenos de la U.E.3), que en este caso sí podrán patrimonializar el aprovechamiento del ámbito, se determina que el aprovechamiento subjetivo que les corresponde será el equivalente al aprovechamiento objetivo de la unidad, correspondiendo los excesos de las unidades 1, 2 y 4 a la administración actuante en cada una de ellas.
- En el caso de que la obra urbanizadora deba ejecutarse por agentes ajenos a la totalidad de la propiedad del ámbito, ésta deberá ser contratada con sujeción a las reglas para la contratación de las administraciones públicas.
- En este caso, no se establecerá un porcentaje de gastos generales y beneficio del urbanizador superior al 10%, en su conjunto, de la inversión realizada.

Area de reparto: el ámbito del sector 8-A.

Con arreglo a lo dispuesto al art. 62 de la L.R.A.U. se establece como una única área de reparto el ámbito del sector 8-A.

3.5.- FICHAS DE GESTIÓN.

Para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución, el Ayuntamiento de Benicarló, de acuerdo con lo establecido en el artículo 261 LUV, procederá a solicitar autorización para su programación al titular de la reserva para la constitución de patrimonio público de suelo.

Una vez obtenida, el Ayuntamiento de Benicarló optará por el desarrollo de la unidad por Gestión Directa, mediante expropiación, o por Gestión Indirecta, permitiendo el desarrollo por iniciativas de particulares sujetas a las siguientes bases:

- La unidad se desarrollará en una única fase.
- La administración actuante será el Ayuntamiento de Benicarló.
- De acuerdo con el punto 7.3. P.P, Sector 8A el aprovechamiento subjetivo correspondiente al ámbito de la unidad U.E.3. debería ser de 85.233,19 m²t. El apartado de gestión de dicho plan parcial establece que la compensación a la U.E.3. debería ser, por lo tanto, de 11.612,65 m²t, equivalente al aprovechamiento subjetivo menos el realmente materializable (85.233,19m²t – 73.620,54m²t). No obstante, a la vista de la solicitud realizada por el Ayuntamiento de Benicarló al SEPIVA, con objeto de propiciar la implantación de industrias de importantes dimensiones y el acuerdo alcanzado para ello con los propietarios afectados (lo que implica, en principio la no necesidad de expropiación de los terrenos de la U.E.3), que en este caso sí podrán patrimonializar el aprovechamiento del ámbito, se determina que el aprovechamiento subjetivo que les corresponde será el equivalente al aprovechamiento objetivo de la unidad, correspondiendo los excesos de las unidades 1, 2 y 4 a la administración actuante en cada una de ellas.
- En el caso de que la obra urbanizadora deba ejecutarse por agentes ajenos a la totalidad de la propiedad del ámbito, ésta deberá ser contratada con sujeción a las reglas para la contratación de las administraciones públicas.
- En este caso, no se establecerá un porcentaje de gastos generales y beneficio del urbanizador superior al 10%, en su conjunto, de la inversión realizada.

3.6.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.

UNIDAD DE EJECUCIÓN N°3	
Superficie ámbito	157.839,25 m2s
Superficie manzanas industriales	76.228,38 m2s
Superficie ocupable	68.739,34 m2s
Aprovechamiento tipo sector "El Collet"	0.6086216 m2t/m2s
Aprovechamiento tipo unidad de ejecución	0,5211795 m2t/m2s
Í.E.N superficie ocupable	1,0710 m2t/m2s
Total edificabilidad	73.620,54 m2t
Uso y tipología general	Industrial en bloque aislado
Espacios libres	42.890,15 m2s
Equipamientos públicos	9.656,35 m2s
Viario	29.064,37 m2s

Aprovechamiento propietarios	73.620,54 m2t
Aprovechamiento admón. Actuante	El correspondiente a los excesos de aprovechamiento en las unidades UE1, UE2 y UE4

3.7.- DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La delimitación de la unidad de ejecución es coincidente con la prevista en el Plan Parcial de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana y el Documento de Homologación anexo.

4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La normativa de aplicación es la vigente en el documento de Plan Parcial original.

Con objeto de mantener la edificabilidad prevista en éste, la edificabilidad máxima por superficie de parcela ocupable es de 1,0710 m²/m²s.

La determinaciones sobre edificabilidad aplicables en la parcela dotacional SID serán las correspondientes al equipamiento comercial y social del plan parcial.

La superficie ocupable viene reflejada en los planos de ordenación.

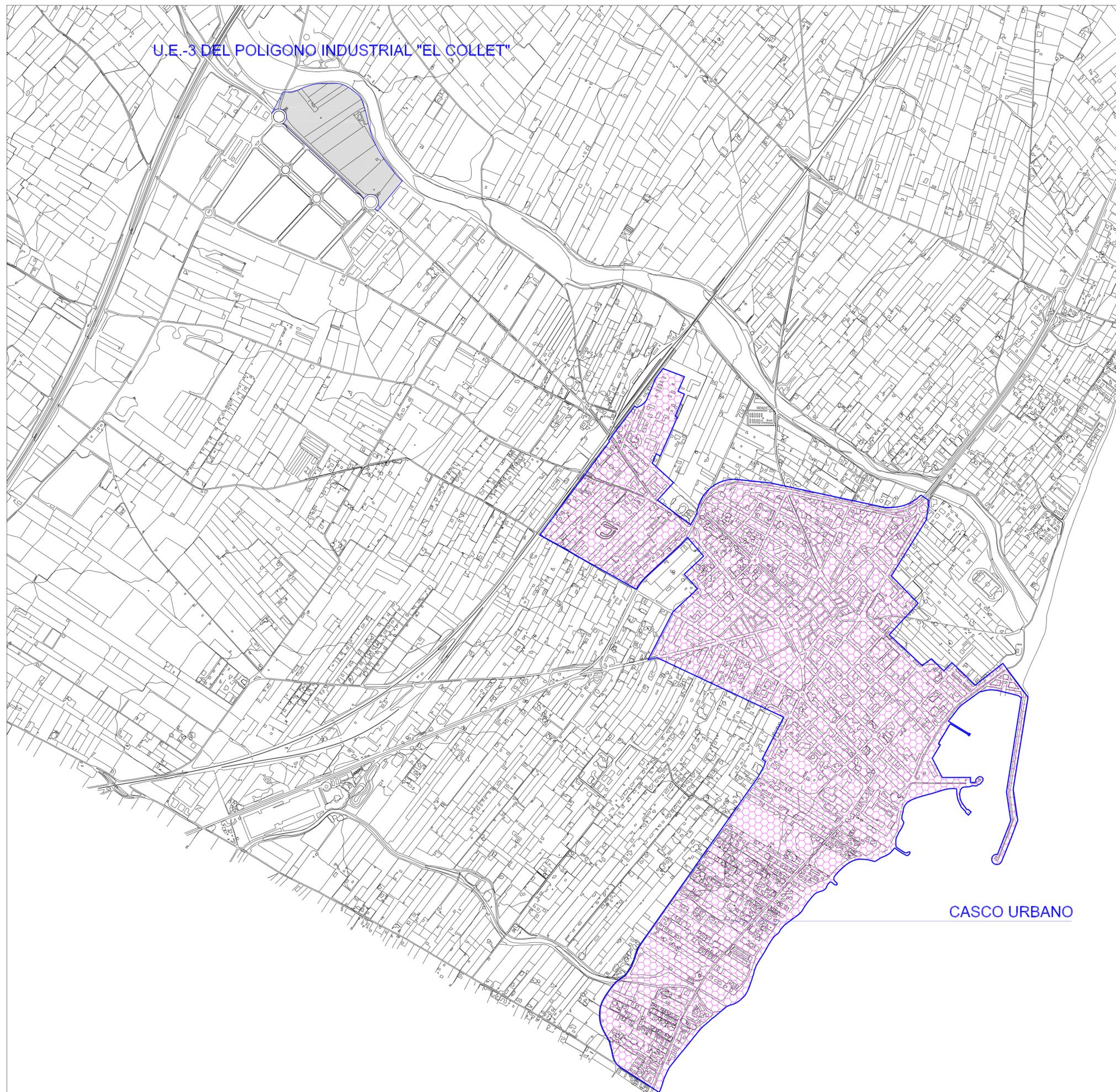
Benicarló, mayo de 2006
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. Luis Pérez Lores

5.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

6.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

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



CASCO URBANO

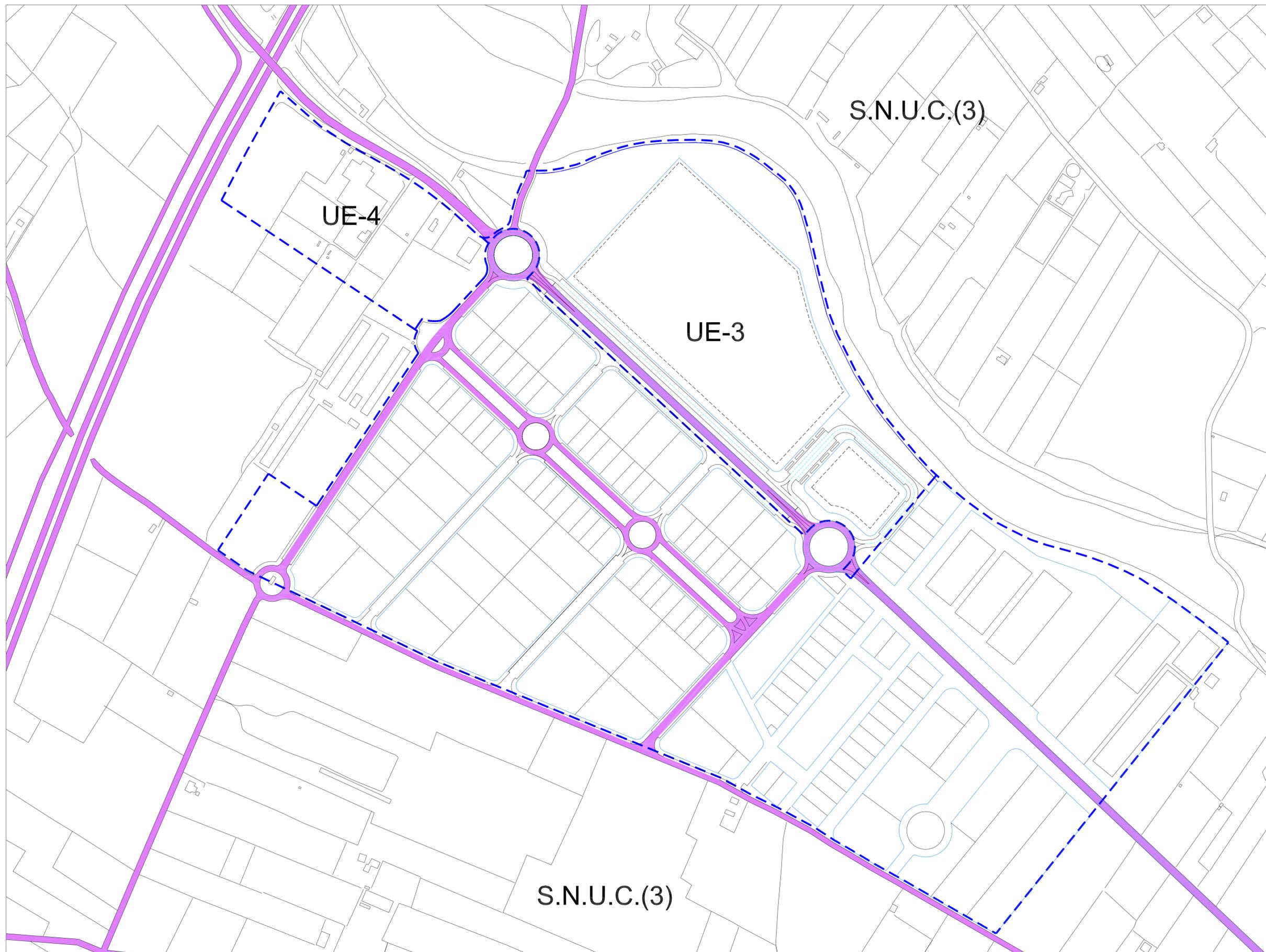


AYUNTAMIENTO DE
BENICARLO

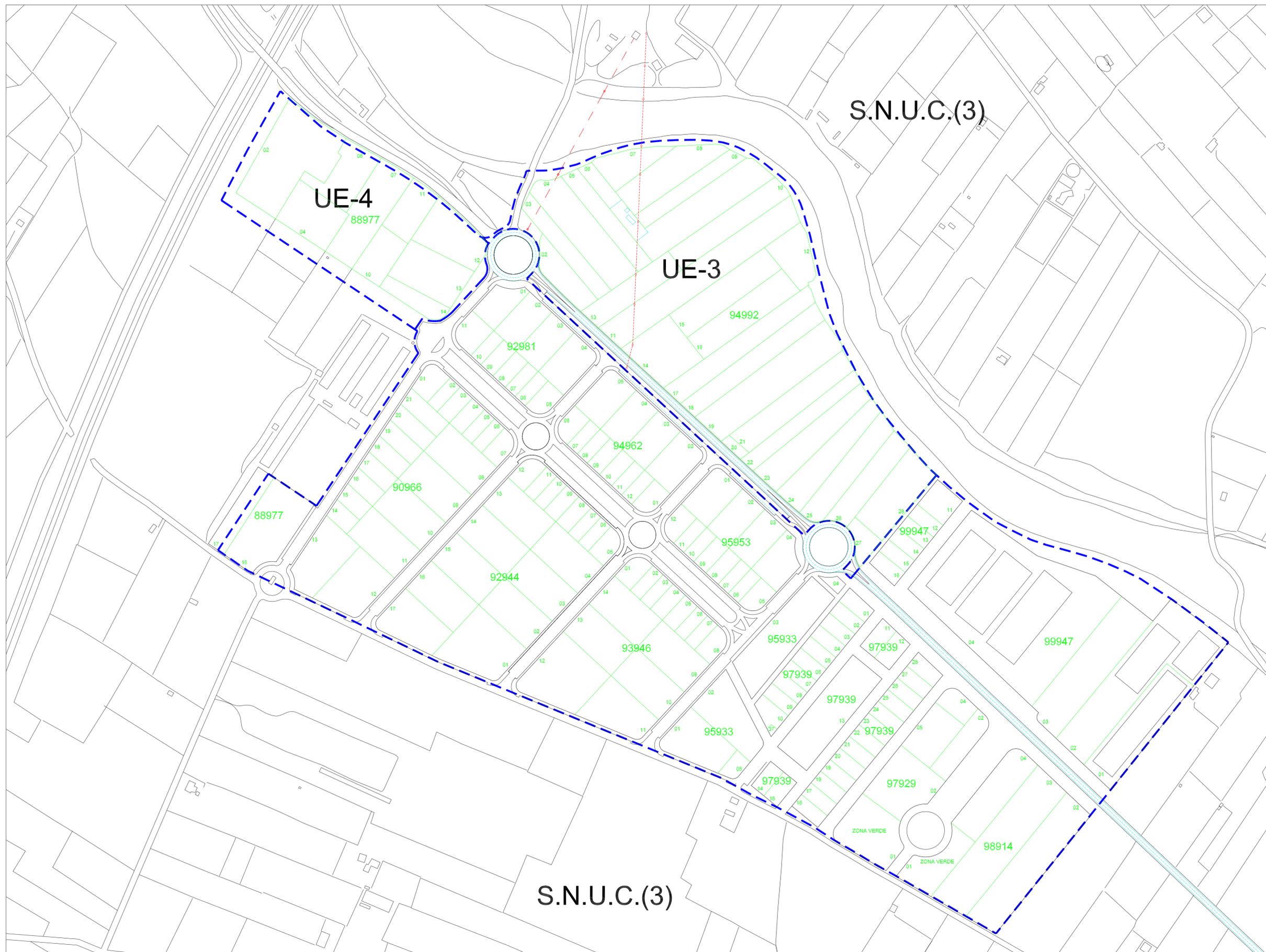
PROYECTO	PLAN PARCIAL DE MEJORA U.E.-3 POLIGONO INDUSTRIAL "EL COLLET"	Escala 1/10.000	Nº I-1
PLANO	SITUACIÓN	EL ARQUITECTO MUNICIPAL LUIS PEREZ LORES	

OFICINA TECNICA

MAYO 2006

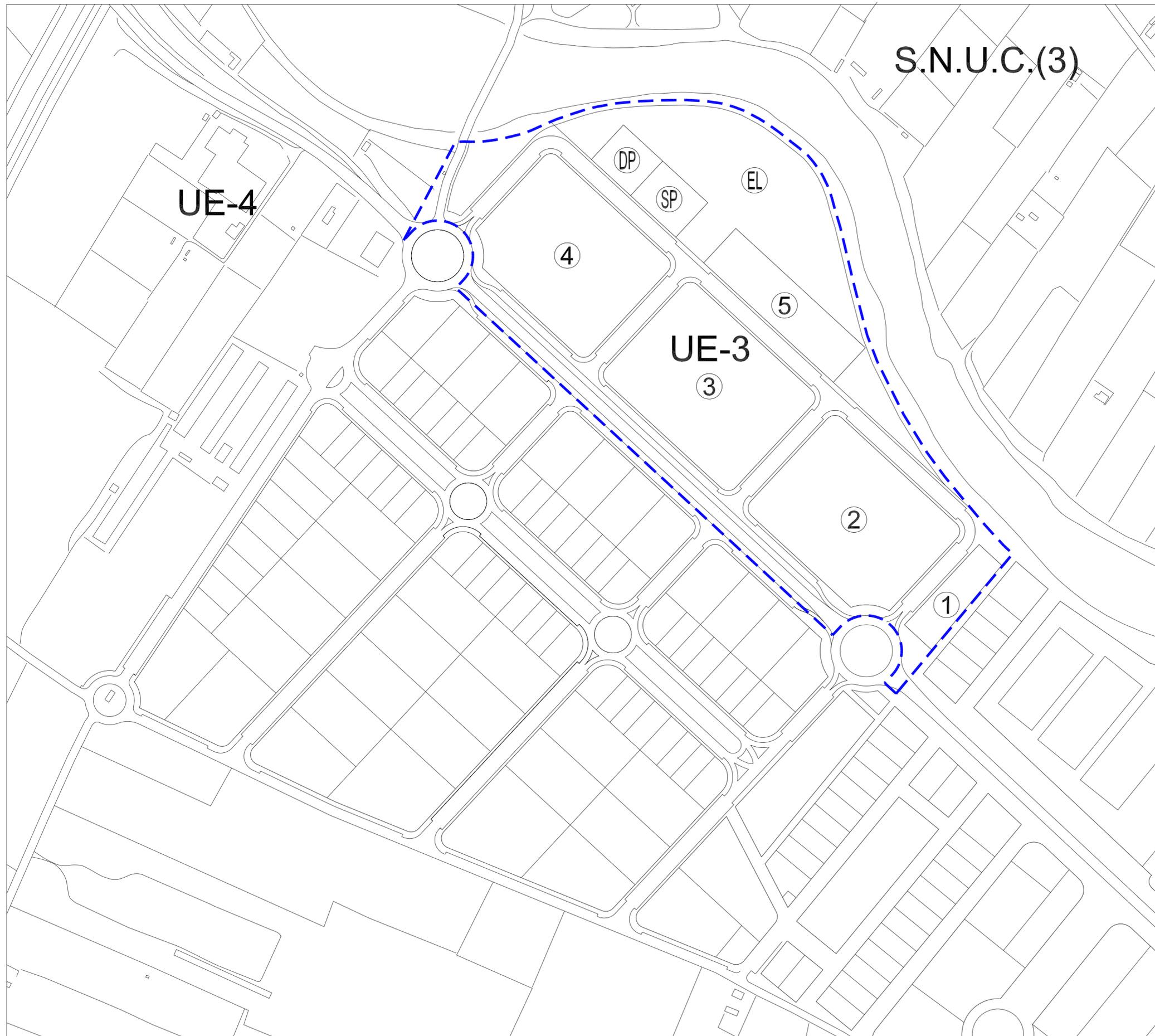


 AYUNTAMIENTO DE BENICARLO		
PROYECTO PLAN PARCIAL DE MEJORA U.E.-3 POLIGONO INDUSTRIAL "EL COLLET"	Escala 1/2500 Dib.	N° 1-2
PLANO ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	EL ARQUITECTO MUNICIPAL LUIS PEREZ LORES	
OFICINA TECNICA		MAYO 2006



Infraestructuras existentes	
	LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN EXISTENTE
	RED DE TELEFONIA EXISTENTE

 AYUNTAMIENTO DE BENICARLO		
PROYECTO PLAN PARCIAL DE MEJORA U.E.-3 POLIGONO INDUSTRIAL "EL COLLET"	Escala 1/2500 Dib.	N° 1-3
PLANO CATASTRAL DEL SECTOR E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	EL ARQUITECTO MUNICIPAL LUIS PEREZ LORES	
OFICINA TECNICA		MAYO 2006



P.P.M.- U.E.-3 Poligono Industrial "El Collet"

LEYENDA	Sup. Total (m2s)	Sup. Ocupable (m2s)	Techo Edificable
Sup. Modulo 1	3.448,28 m2s	1.495,26 m2s	2.260,98m2t
Sup. Modulo 2	21.850,94 m2s	14.377,26 m2s	21.739,78m2t
Sup. Modulo 3	22.274,16 m2s	14.688,00 m2s	22.209,65m2t
Sup. Modulo 4	20.940,94 m2s	13.663,26 m2s	20.660,15m2t
Sup. Modulo 5	7.740,00 m2s	4.464,00 m2s	6.749,99m2t
TOTAL TECHO LUCRATIVO			73.620,55m2t

P.P.M.- U.E.-3 Poligono Industrial "El Collet"

LEYENDA	SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
Sup. Modulo V	39.434,49 m2s	VIARIO	39.434,49m2s
Sup. Modulo EL	37.134,02 m2s	ESPACIO LIBRE	37.134,02m2s
Sup. Modulo SP	2.725,88 m2s	EQUIP. COMERCIAL Y SOCIAL	2.725,88m2s
Sup. Modulo DP	2.295,00 m2s	EQUIP. DEPORTIVO	2.295,00m2s
TOTAL SUELO DOTACIONAL			81.589,39m2s

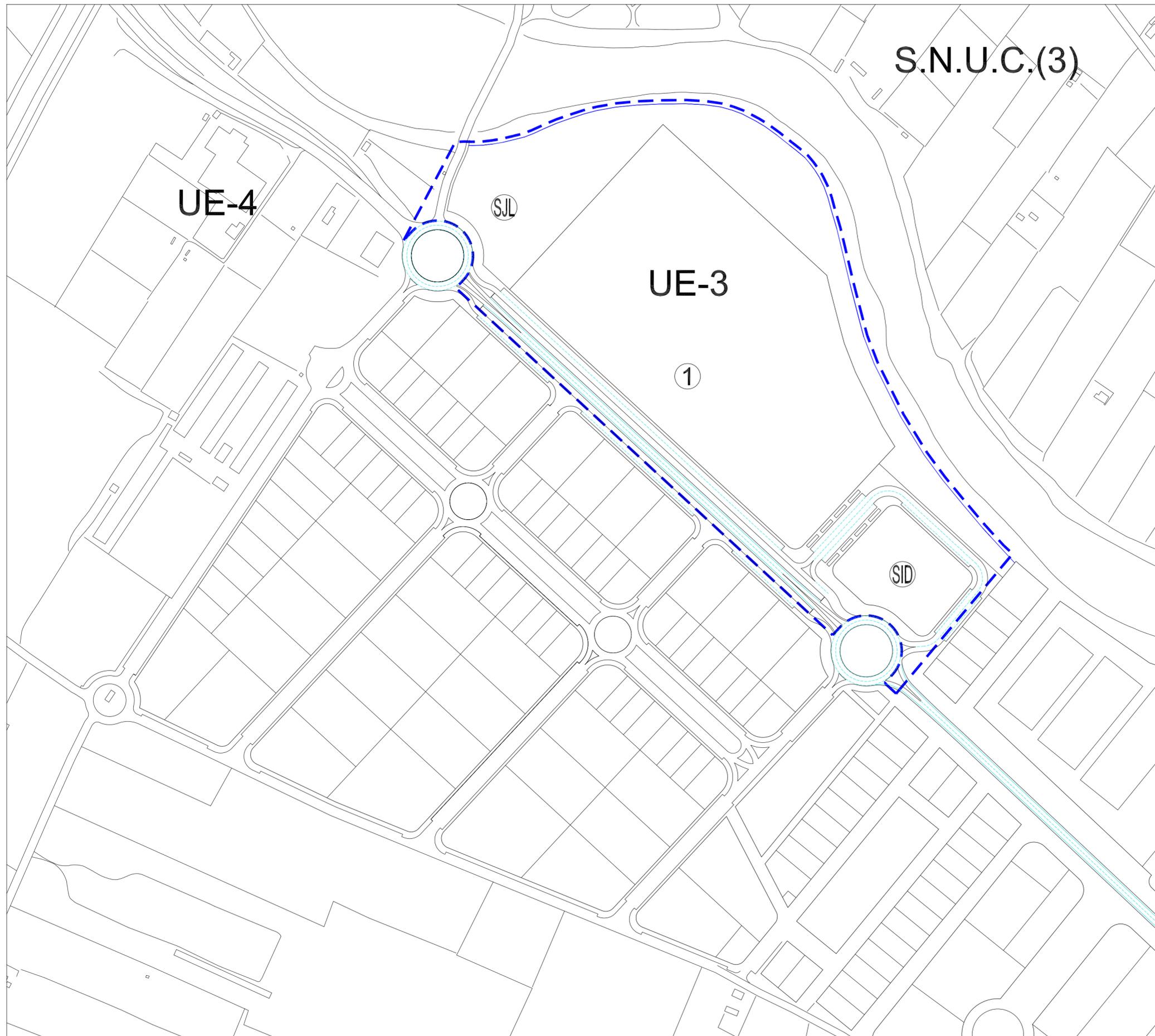


AYUNTAMIENTO DE
BENICARLO

PROYECTO PLAN PARCIAL DE MEJORA U.E.-3 POLIGONO INDUSTRIAL "EL COLLET"	Escala 1/2500	N°
	Dib.	1-4
PLANO ORDENACIÓN ACTUAL	EL ARQUITECTO MUNICIPAL LUIS PEREZ LORES	

OFICINA TECNICA

MAYO 2006



P.P.M.- U.E.-3 Poligono Industrial "El Collet"

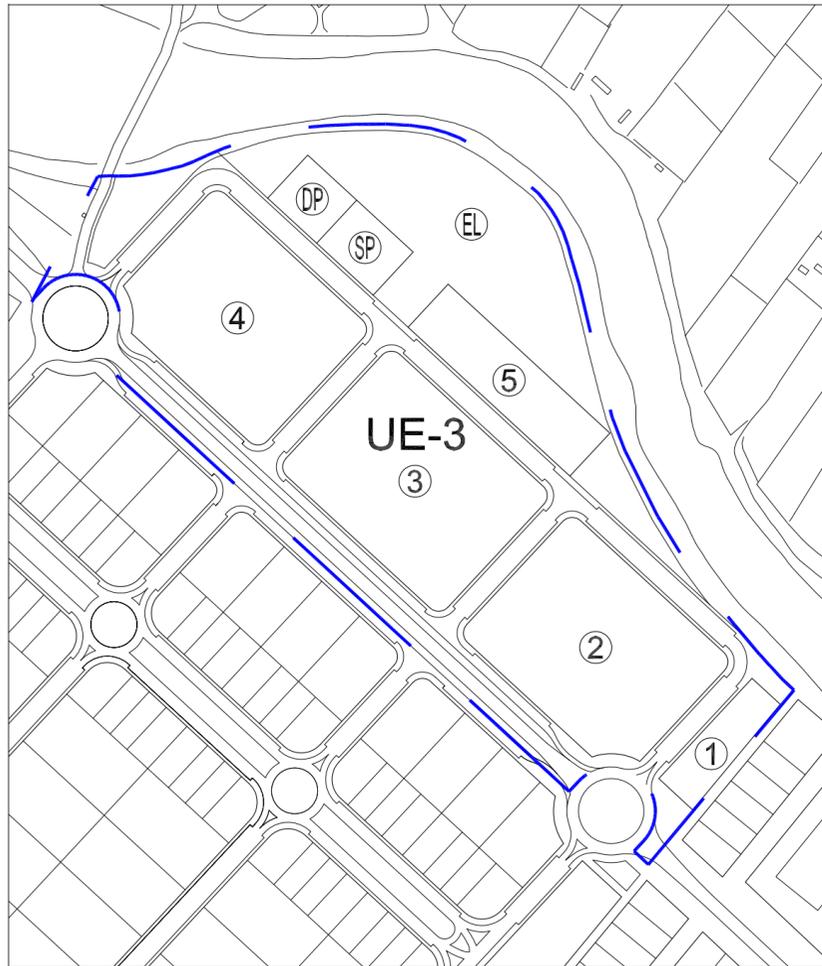
LEYENDA	Sup. Total (m2s)	Sup. Ocupable (m2s)	Techo Edificable
Sup. Modulo 1	76.228,38 m2s	68.739,34 m2s	73.620,54m2t
TOTAL TECHO LUCRATIVO			73.620,54m2t

P.P.M.- U.E.-3 Poligono Industrial "El Collet"

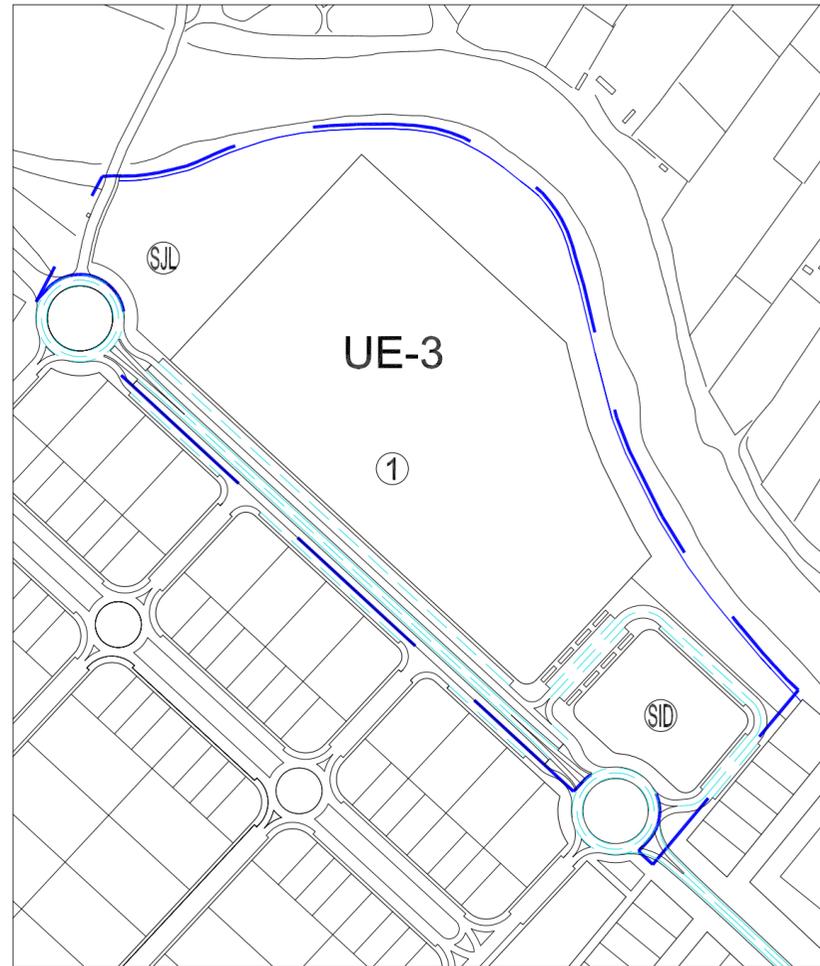
LEYENDA	SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
Sup. Modulo V	29.064,37m2s	VIARIO	29.064,37m2s
Sup. Modulo JL	42.890,15m2s	ESPACIO LIBRE	42.890,15m2s
Sup. Modulo ID	9.656,35m2s	EQUIPAMIENTO PUBLICO	9.656,35m2s
TOTAL SUELO DOTACIONAL			81.610,87m2s

	<h1>AYUNTAMIENTO DE BENICARLO</h1>	
	PROYECTO PLAN PARCIAL DE MEJORA U.E.-3 POLIGONO INDUSTRIAL "EL COLLET"	Escala 1/2500 Dib.
PLANO ESTADO PROYECTADO	EL ARQUITECTO MUNICIPAL LUIS PEREZ LORES	
OFICINA TECNICA		MAYO 2006

SITUACION PLAN PARCIAL APROBADO



SITUACION MODIFICACION 2003



SUPERFICIE DEL AMBITO DE COMPARACION: 157.839,25 m2s

M2.- TECHO LUCRATIVO (AMBITO DE COMPARACION P.P.M- U.E.-3 Poligono Industrial "El Collet").

LEYENDA	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE OCUPABLE	TECHO EDIFICABLE
Superficie Modulo 1	3.448,28 m2s	1.495,26 m2s	2.260,98 m2t
Superficie Modulo 2	21.850,94 m2s	14.377,26 m2s	21.739,78 m2t
Superficie Modulo 3	22.274,16 m2s	14.688,00 m2s	22.209,65 m2t
Superficie Modulo 4	20.940,94 m2s	13.663,26 m2s	20.660,15 m2t
Superficie Modulo 5	7.740,00 m2s	4.464,00 m2s	6.749,99 m2t
		48.687,78 m2s	73.620,55 m2t

M2.- TECHO LUCRATIVO (AMBITO DE COMPARACION P.P.M- U.E.-3 Poligono Industrial "El Collet").

LEYENDA	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE OCUPABLE	TECHO EDIFICABLE
Superficie Modulo 1	76.228,38 m2s	68.739,34 m2s	73.620,55 m2t
		68.739,34 m2s	73.620,55 m2t

M2.- SUELO DOTACIONAL

LEYENDA	SUPERFICIE	USOS	EDIFICABILIDAD
Superficie Modulo V	39.434,49 m2s	VIARIO	39.434,49 m2s
Superficie Modulo EL	37.134,02 m2s	ESPACIO LIBRE	37.134,02 m2s
Superficie Modulo SP	2.725,88 m2s	EQUIP. COMERCIAL Y SOCIAL	2.725,88 m2s
Superficie Modulo DP	2.295,00 m2s	EQUIP. DEPORTIVO	2.295,00 m2s
			81.589,39 m2s

M2.- SUELO DOTACIONAL

LEYENDA	SUPERFICIE	USOS	EDIFICABILIDAD
Superficie Modulo V	29.064,37 m2s	VIARIO	
Superficie Modulo JL	42.890,15 m2s	ESPACIO LIBRE	
Superficie Modulo ID	9.656,35 m2s	EQUIPAMIENTO PUBLICO	9.656,35 m2s
			81.610,87 m2s

INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA SUPERFICIE OCUPABLE

M2T (TECHO EDIFICABLE) / M2S (SUELO OCUPABLE)	TOTAL
73.620,55 m2t / 48.687,78 m2s	1,5120 m2t/m2s

INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA SUPERFICIE OCUPABLE

M2T (TECHO EDIFICABLE) / M2S (SUELO OCUPABLE)	TOTAL
73.620,55 m2t / 68.739,34 m2s	1.0710 m2t/m2s

RELACION SEGUN P.G. VIGENTE

1.5120 M2T/M2S

RELACION SEGUN MODIFICACION

1.0710 M2T/M2S



AYUNTAMIENTO DE
BENICARLOS

PROYECTO
PLAN PARCIAL DE MEJORA U.E.-3
POLIGONO INDUSTRIAL "EL COLLET"

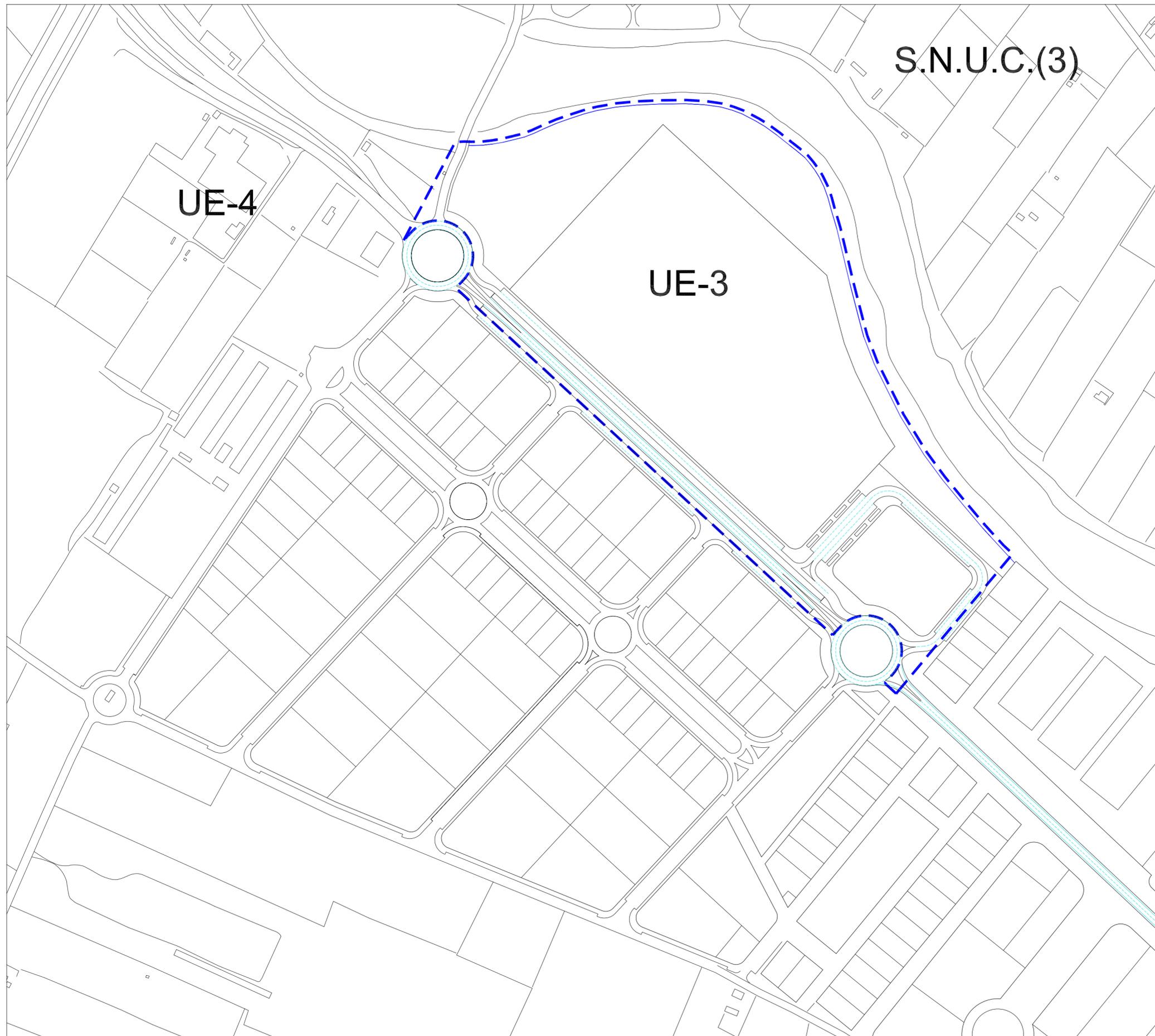
Escala	Nº
Dib.	1-6

PLANO
CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES

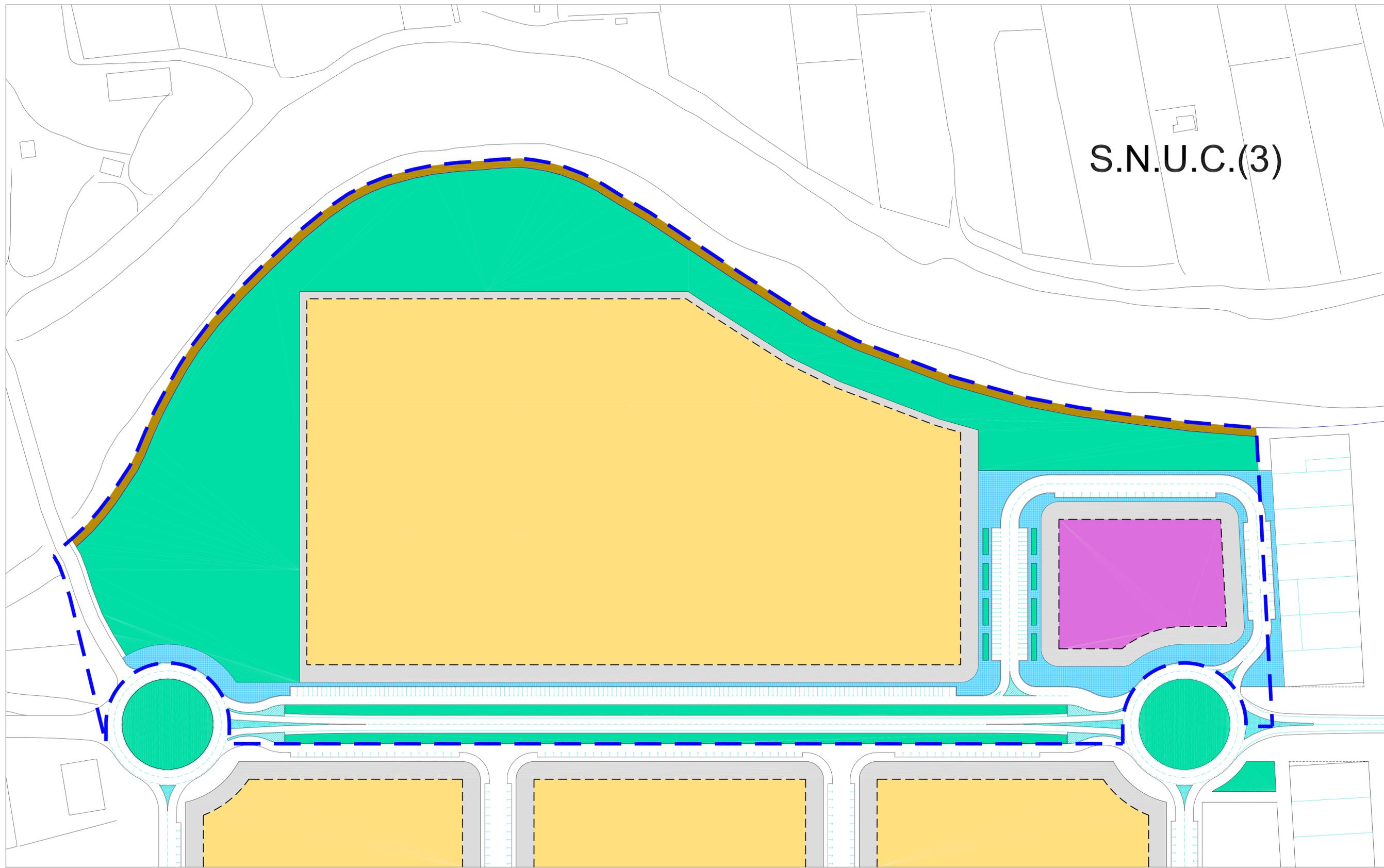
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
LUIS PEREZ LORES

OFICINA TECNICA

MAYO 2006



			AYUNTAMIENTO DE BENICARLO	
PROYECTO PLAN PARCIAL DE MEJORA U.E.-3 POLIGONO INDUSTRIAL "EL COLLET"		Escala 1/2500	N° 0-2	
PLANO DELIMITACIÓN DE LA U.E.3		EL ARQUITECTO MUNICIPAL LUIS PEREZ LORES		
OFICINA TECNICA			MAYO 2006	



S.N.U.C.(3)

LEYENDA

	Superficie Ocupable (Zona industrial).
	Separación o Lindes.
	Superficie ocupable equipamiento público (SID).
	Zona Verde (SUL).
	Servidumbre Hidraulica.

 AYUNTAMIENTO DE BENICARLO		Escala 1/1000		Nº
PROYECTO POLIGONO INDUSTRIAL "EL COLLET" PLAN PARCIAL DE MEJORA U.E.-3		Dib.		0-3
PLANO ORDENACIÓN		EL ARQUITECTO MUNICIPAL LUIS PEREZ LORES		
OFICINA TECNICA		MAYO 2006		