



**AJUNTAMENT  
DE  
BETXÍ**

Plaça Major, 1  
12549 BETXÍ  
Tel.: 964 620 002  
Fax 964 621 103

**ASUNTO:** DOCUMENTO DE CONSULTA PREVIA, prevista en el artículo 51 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

SOLICITUD DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁREA DE REPARTO 5 DE LAS NNSS DE BETXÍ, (**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº11**, AR5): Documento Inicial Estratégico y Borrador del Plan.

**EMPLAZAMIENTO:** Partida La Espartera, Betxí

**REF CATASTRALES AR5, SEGÚN NNSS DE BETXÍ:**

8337801YK3283N0001OM; 8337802YK3283N0001KM

**SOLICITANTE:** Pavimentos Bechí S.l

**EXPEDIENTE:** 904 / 2021

### **CONSULTA PÚBLICA PREVIA PRI AR4 DE BETXI**

De conformidad con lo previsto en el artículo 51 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, con el objetivo de garantizar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto:

- los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa,
- la necesidad y oportunidad de su aprobación,



- los objetivos del plan
- las posibles soluciones alternativas.

La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.

**Plazo:** 20 días hábiles desde la exposición de la consulta en el portal web del Ayuntamiento de Betxí.

**Forma de participación:** Será necesario que las propuestas se hagan llegar al Ayuntamiento a través del Registro General del Entrada de documentos para que queden correctamente identificadas y con garantías de que se han presentado dentro de los plazos establecidos.

Se podrán presentar opiniones y sugerencias acerca de los puntos relacionados en el precitado artículo 51 del Decreto Legislativo 1/2021

Al objeto de facilitar la participación en la consulta pública, se facilita la siguiente información sobre el proyecto:

## **LOS PROBLEMAS QUE SE PRETENDE SOLUCIONAR CON LA ALTERNATIVA , Y NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN**

Las Normas Subsidiarias de Betxí, contemplan zonas de suelo urbano denominadas Enclaves Industriales **IN2**, siendo el ámbito en el que se ubica la empresa Pavimentos Betxí una de estas áreas.

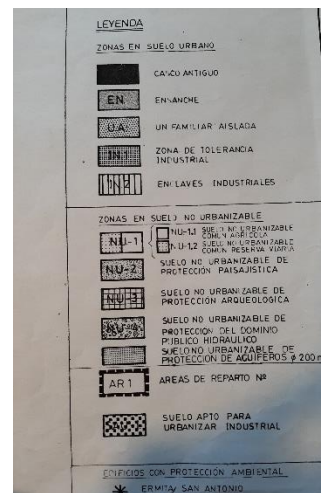
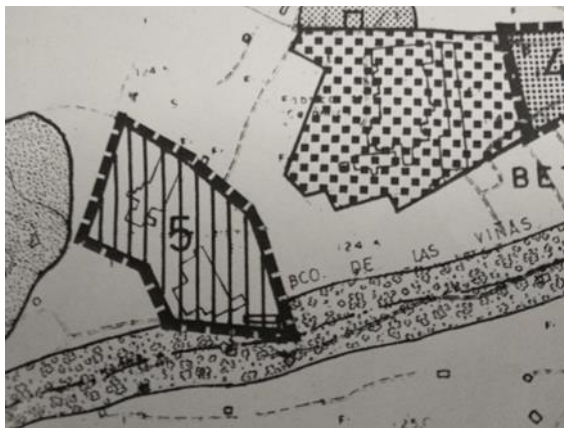
La referida área IN2, según el plano 0-2 Calificación del suelo, queda delimitada como el Área de Reparto nº 5 de las Normas Subsidiarias de Betxí.

**La Memoria Justificativa de las NNSS** contempla en su punto 4.3. la Calificación como **suelo urbano** de las industrias dispersas en funcionamiento. *Se trata en este punto de recoger como suelo urbano disperso aquellas industrias que realmente estén en funcionamiento, quedando fuera de ordenación las que no lo estén. Se pretende de esta forma reconducir el proceso del crecimiento*



industrial, mediante una delimitación estricta en base al parámetro legal de los 2/3 de grado de consolidación, quedando acotadas estas áreas de forma que las futuras industrias se instalen en las zonas expresamente calificadas por el planeamiento para ello, en función del modelo territorial adoptado, sin impedir pequeñas ampliaciones requeridas para el funcionamiento de las instalaciones ya existentes.

La Industria Pavimentos Betxí, es la única industria que actualmente se encuentra en funcionamiento en el Area de Reparto nº 5. Las instalaciones de la industria Cerabec, colindante a la industria Pavimentos Bechí, que se grafiaba en los planos de las NNSS, fueron ya hace años desmanteladas.



### Plano 0-2: Calificación del suelo, Área de Reparto nº 5, Suelo Urbano, Enclaves Industriales

Las Normas Subsidiarias de Betxí, NO han desarrollado hasta el momento la ordenación pormenorizada del ámbito, por lo que para ampliar las instalaciones de la industria pavimento Bechí, se necesita previamente concretar la ordenación pormenorizada del ámbito, de manera que se puedan justificar los parámetros urbanísticos y dotaciones públicas, así como completar la urbanización parcialmente existente.

En fecha 16 /3/ 2022, la empresa Pavimentos Bechí, presenta ante el ayuntamiento una propuesta de planeamiento para instar a su tramitación, que difiere de la ordenación estructural prevista en las Normas Subsidiarias de Betxí, cuya propuesta quedaría sujeta a la tramitación de una Modificación Puntual de carácter estructural del ámbito del AR5.



La propuesta planteada **pretende ajustar el suelo urbano industrial a su realidad material actual**, con la finalidad de:

- Reconocer la condición de urbano a suelo actualmente considerado suelo no urbanizable.
- Desclasificar el suelo urbano ocupado antiguamente por la industria Cerabec a suelo no urbanizable común.
- Con fecha 19/06/2022, se presenta por el promotor Documento Inicial Estratégico y Borrador del Plan, que ha sido finalmente aportado con la documentación completa en fecha 2/09/ 2022.

**Las posibles alternativas constan en el Documento Inicial Estratégico y Borrador del Plan que forman parte de la Exposición Pública**

## **PLANEAMIENTO de APLICACIÓN**

Son de aplicación las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Betxí, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón de la Plana en fecha 15 de Febrero de 1996, y la legislación sectorial aplicable en la materia.

Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

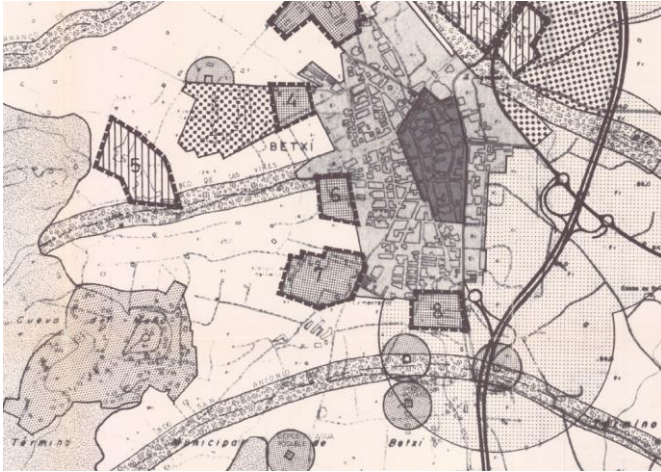
## **CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO**

Suelo Urbano IN2, Enclaves Industriales **IN2**.

Área de Reparto nº 5

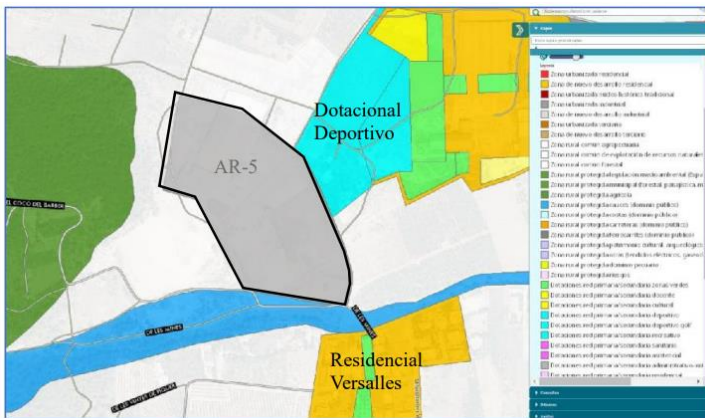
Las parcelas incluidas en el Área de Reparto Nº 5 , NO tienen la condición de solar según el artículo 186 de la LOTUP. La urbanización es parcial.



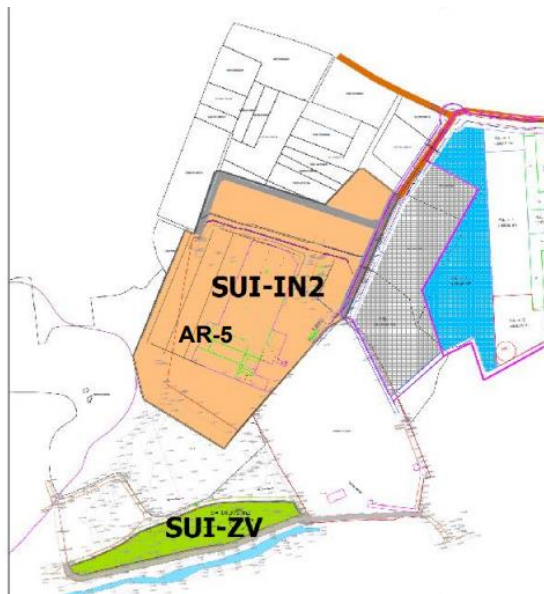


Área de Reparto nº 5, plano 0-2 Calificación del suelo. NNSS

**ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL DOCUMENTO SUSCRITO POR PAVIMENTOS BECHÍ  
( documento aportado en fecha 2 / 09/ /2022**



Delimitación del ámbito del AR5 según las NNSS de Betxi



Delimitación del AR5 propuesta para  
Modificar las NNSS de Betxi. Modificación  
Puntual nº 11 de las NNSS



La Alternativa de Modificación Puntual plantea la modificación puntual del AR5 de modo que desarrolle la ordenación pormenorizada conforme a la edificabilidad máxima extraída de las Normas Subsidiarias del municipio de Betxí para el sector AR5, procediendo a la reclasificación de suelo no urbanizable común a suelo urbano y la desclasificación de suelo urbano que pasará a ser suelo no urbanizable común en el ámbito de la antigua Cerabec, así como el ajuste de alineaciones, sin que se modifique la edificabilidad total del ámbito.

La ordenación propuesta afecta a parámetros de la Ordenación Estructural.

**COMPARATIVA EDIFICABILIDAD entre el ámbito delimitado por las NNSS de Betxí, y el ámbito PROPUESTO POR PAVIMENTOS BECHÍ**

	NNSS DE BETXÍ	MODIFICACIÓN 11 DE LAS NNSS DE BETXÍ, PAVIMENTOS BECHÍ
Superficie m2 del ámbito	67.596 m2 suelo	<b>77.975 m2 suelo</b>
Edificabilidad	76.055,5 m2 de techo	<b>76.045, 50 m2 techo</b>

En la ficha de Gestión aportada constan los siguientes parámetros urbanísticos, que se consideran favorables para dar respuesta a la modificación puntual planteada:

1) Parámetros urbanísticos

PARAMETROS URBANISTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR. (m <sup>2</sup> suelo)	77.975,00 m2	IEB (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo)	0,975
SUP. NETA INDUSTRIAL	59.741,00 m2	IEN (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo)	1,27292
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES. (m <sup>2</sup> suelo)	7.855,00 m2	IET (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo)	0,00
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES. (m <sup>2</sup> suelo)	10.379,00 m2-	IEI (m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo)	
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS. (m <sup>2</sup> suelo)	---	EDIF. INDUSTRIAL TOTAL (m <sup>2</sup> techo)	76.045,50
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	S=77.975 m <sup>2</sup>		

21



2) Condiciones de ordenación: Se trata de una modificación puntual de planeamiento: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DE LAS NNSS DE BETXÍ, AR5

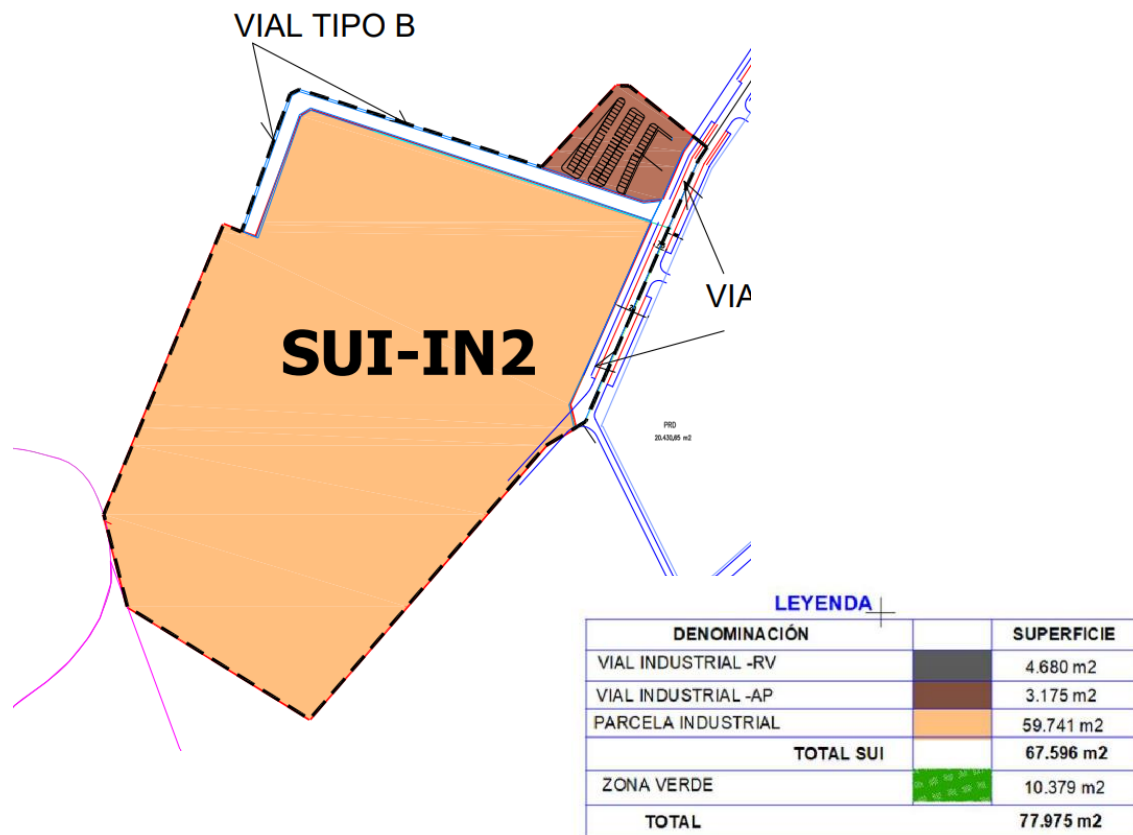
CONDICIONES DE ORDENACION				
1.-El sector AR5 de las NN SS viene definido en las propias normas subsidiarias, en el plano O.2.				
2.- La superficie del suelo público y de la red primaria incluida no tiene derecho al aprovechamiento lucrativo				
3.- Se trata de una modificación puntual de planeamiento: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº11 DE LAS NNSS DE BETXI, AR5				
CONDICIONES DE GESTION				
Figura de planeamiento	Modificación Puntual	Gestion	Indirecta por propietarios	por

3) Gestión: La Gestión de la programación es indirecta por propietarios

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL AREA DE REPARTO 5 DE LAS NNSS:

En las Normas Subsidiarias de Betxí, no se contemplaba ordenación pormenorizada para el AR5.

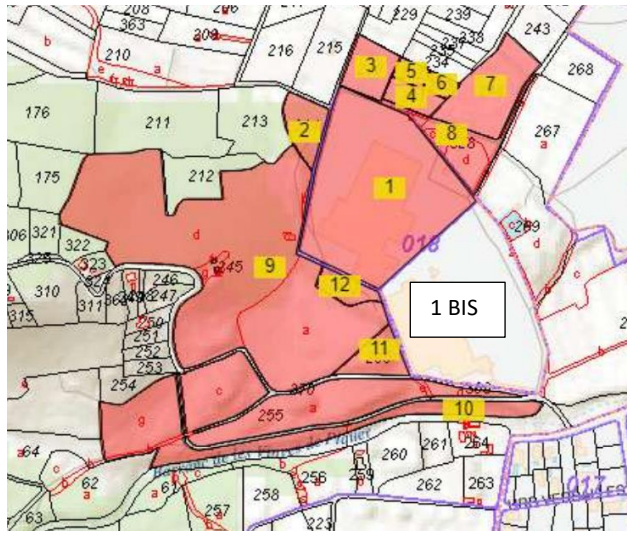
La ordenación de la Modificación Puntual nº 11 de las NNSS contempla la ordenación pormenorizada del ámbito.





## PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS

Se han aportado Notas simples del Registro de la Propiedad de las fincas afectadas por la actuación, coordinadas con las parcelas catastrales correspondientes.



Las parcelas afectadas por la Modificación Puntual 11 son las siguientes:

**Parcela 1:** Referencia Catastral 8337801YK3283N0001OM

La parcela 1 está clasificada por las NNSS de Betxí como suelo urbano, y su clasificación en la Modificación Puntual nº 11 es de suelo urbano.

**Parcela 1bis :** Referencia Catastral 8337802YK3283N0001KM

La parcela 1 BIS, está clasificada por las NNSS de Betxí como suelo urbano, y su clasificación en la Modificación Puntual nº 11 es de suelo no urbanizable.

**Parcela 2 :** Referencia Catastral 12021A013002140000TR

La parcela 2, está clasificada por las NNSS de Betxí como suelo no urbanizable, y su clasificación en la Modificación Puntual nº 11 es en parte como suelo urbano, y parte como suelo no urbanizable.

**Parcela 3 :** Referencia Catastral 12021A013002300000TW

La parcela 3, está clasificada por las NNSS de Betxí como suelo no urbanizable, y su clasificación en la Modificación Puntual nº 11 es de suelo urbano





**Parcela 4** : Referencia Catastral 12021A013002310000TA

La parcela 4, está clasificada por las NNSS de Betxí como suelo no urbanizable, y su clasificación en la Modificación Puntual nº 11 es de suelo urbano

**Parcela 5** : Referencia Catastral 12021A013002320000TB

La parcela 5, está clasificada por las NNSS de Betxí como suelo no urbanizable, y su clasificación en la Modificación Puntual nº 11 es de suelo urbano

**Parcela 6** : Referencia Catastral 12021A013002330000TY

La parcela 6, está clasificada por las NNSS de Betxí como suelo no urbanizable, y su clasificación en la Modificación Puntual nº 11 es de suelo urbano

**Parcela 7** : Referencia Catastral 12021A013002440000TO

La parcela 7, está clasificada por las NNSS de Betxí como suelo no urbanizable, y su clasificación en la Modificación Puntual nº 11 es de suelo urbano

**Parcela 8** : Referencia Catastral 12021A013003280000TG

La parcela 8, está clasificada por las NNSS de Betxí como suelo no urbanizable, y su clasificación en la Modificación Puntual nº 11 es de suelo urbano

**Parcela 9** : Referencia Catastral 12021A013002450000TK

La parcela 9, está clasificada por las NNSS de Betxí como suelo no urbanizable, y su clasificación en la Modificación Puntual nº 11 es parte en suelo urbano y parte en suelo no urbanizable.

**Parcela 10** : Referencia Catastral 12021A013002550000TS

La parcela 10, está clasificada por las NNSS de Betxí como suelo no urbanizable, y su clasificación en la Modificación Puntual nº 11 es como suelo urbano, y parte como suelo no urbanizable.

**Parcela 11** : Referencia Catastral 12021A013002650000TY

La parcela 11, está clasificada por las NNSS de Betxí como suelo no urbanizable, y su clasificación en la Modificación Puntual nº 11 es como suelo no urbanizable.



**Parcela 12:** Referencia Catastral 12021A013003020000TL

La parcela 12, está clasificada por las NNSS de Betxí como suelo no urbanizable, y su clasificación en la Modificación Puntual nº 11 es como suelo urbano.

Betxí a la fecha de la firma  
ALCALDE PRESIDENTE

