DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4

DEL SECTOR “COVA DEL FRANCES”

BETXI

INTEGRACIÓN TERRITORIAL

PLAN PARCIAL MODIFICATIVO

EQUIPO REDACTOR

RAFAEL CULLA BAYARRI Arquitectos
ENRIQUE VIDAL GIL

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE BETXI

INTEGRACIÓN TERRITORIAL

INDICE

A. Introducción:

Encuadre legal de la Integración Territorial.

B. Integración territorial del sector *Cova del Francés*.

B.1 Antecedentes.
B.2 Propuesta de ordenación estructural.
B.) Área de reparto y aprovechamiento tipo.

C. Fichas de Planeamiento y Gestión.

D. Planos:
Información
1.- Situación
2.- Clasificación según las NNSS.
Ordenación
3.- Delimitación del sector y estado actual
4.- Ordenación Estructural

PLAN PARCIAL MODIFICATIVO

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA

A. Condiciones geográficas
A.1. Situación
A.2. Usos actuales del suelo
A.3. Aprovechamientos potenciales del territorio

B. Condiciones institucionales
B.1. Encuadre de la Ordenación Pormenorizada en el planeamiento de rango superior
B.2. Obras programadas y política de inversiones públicas que influyen en el desarrollo de este sector.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada que se propone
A.1. Premisas de la ordenación
A.2. Uso y tipología de la edificación
A.3. Equipamientos de uso público
A.4. Viales

B. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos de la red secundaria
B.1. Justificación del cumplimiento del art.67 del Decreto 2/2010 y 196 del ROGTU.
B.2. Justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales según el art. 67 del Decreto 2/2010.
B.3. Justificación de la dotación de aparcamiento público, art. 131 del ROGTU.

C. Delimitación de las unidades de ejecución, justificando que reúnen las condiciones legales y reglamentaria

D. Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle

NORMAS URBANÍSTICAS

A. Ámbito, objeto y contenido

B. Usos específicos y tipología

C. Estudios de Detalle

D. Ordenanza Residencial

E. Ordenanza Dotacional

PLANOS

Información

1.- Situación

2.- Clasificación según las NNSS.

Ordenación

3.- Ordenación Pormenorizada

4.- Dimensiones y superficies

5.- Red viaria y plazas aparcamiento.

INTEGRACIÓN TERRITORIAL

A). Introducción:
Encuadre legal de la Integración Territorial.

B). Integración territorial del sector *Cova del Francés*.

B.1) Antecedentes.
B.2) Propuesta de ordenación estructural.
B.3) Área de reparto y aprovechamiento tipo.

C). Fichas de Planeamiento y Gestión.

D). Planos
Información
1.- Situación
2.- Clasificación según las NNSS.
Ordenación
3.- Delimitación del sector y estado actual
4.- Ordenación Estructural

INTEGRACIÓN TERRITORIAL

A) Introducción: Encuadre legal de la Integración Territorial.

El presente documento se redacta al objeto de integrar territorialmente un ámbito de suelo en las Normas Subsidiarias del término municipal de Betxí.

La integración territorial es un instrumento que tiene por objeto actualizar la ordenación estructural del Plan General en todos los aspectos directa o indirectamente relacionados con la nueva urbanización, a fin de integrarla en la estructura general del territorio, indicando cuales de sus determinaciones deben reputarse propias de la ordenación estructural y cuales, por el contrario, tienen el carácter de ordenación pormenorizada.

La regulación normativa de dicha institución se halla en el artículo 74 de la Ley Urbanística Valenciana, 16/2005 de 30 de diciembre.

La definición de un modelo territorial de futuro para la Comunidad Valenciana es uno de los objetivos más importantes. El medio ambiente, las infraestructuras, las áreas productivas, la configuración del municipio, son factores que inciden directamente en la calidad de vida de los ciudadanos y en la capacidad de atracción que pueda despertar un municipio.

La regulación legal del proceso de transformación de ese suelo, se establece en los artículos 73 y 74 de la L.U.V.

Concretamente, el artículo 73 establece lo siguiente:

Artículo 73. Planes modificativos de la clasificación y calificación del suelo.

“Los planes modificativos que impliquen la clasificación de nuevo suelo urbanizable o la atribución global de nuevos usos y aprovechamientos para áreas de suelo urbano en remodelación, deberán suplementar las redes dotacionales públicas, incluso la red primaria, con los elementos que satisfagan las necesidades de integración territorial o urbana que generen, pudiendo asignarse estándares dotacionales específicos al tiempo de la aprobación del Plan, de forma motivada, en los términos previstos en el artículo 67.3. Su aprobación, que corresponde a la Consellería competente en urbanismo, requerirá la previa expedición de la cédula territorial de urbanización establecida en esta Ley y la previa emisión del informe del Consejo del Territorio y el Paisaje.

En el caso de que la modificación implique cambio de uso o introducción de nuevos usos no previstos inicialmente en el planeamiento, los estándares de cesión serán los previstos en los Planes Parciales aplicados al incremento de edificabilidad bruta sobre la prevista en el planeamiento vigente, debiendo quedar garantizado, en todo caso, que el resultado final garantiza el mantenimiento de los estándares y la calidad de la ordenación.”

Artículo 74. Documento de justificación de la integración territorial.

1. *“Los Planes a que se refiere el artículo anterior deben incluir un documento diferenciado que justifique la Integración Territorial, que forma parte inseparable del plan modificativo junto al que se tramite, y que será aprobado definitivamente junto a aquél por la Consellería competente en urbanismo. Excepcionalmente, cuando en desarrollo de un Programa se prevea la formulación de ulteriores Planes Parciales a cargo de su Urbanizador, el referido documento se tramitará y aprobará junto al primero de ellos, sin que, en ningún caso, puedan clasificar nuevos suelos urbanizables carentes de programación temporal y económica y de Urbanizador responsable de su gestión.*

2. *El documento que justifica la Integración Territorial tiene por objeto actualizar la ordenación estructural del Plan General en todos los aspectos directa o indirectamente relacionados con la nueva urbanización, a fin de integrarla en la estructura general del territorio. Con ese fin, y de acuerdo con la cédula territorial de urbanización expedida, establecerá las determinaciones precisas para dotar de coherencia la incorporación de la nueva urbanización en el conjunto del modelo territorial previsto, dotándolo de una estrategia decisoria respecto a futuras actuaciones redundantes, incompatibles o complementarias de la actuación pretendida.*

3. *Sus determinaciones incluirán:*

a) *Complemento de las directrices definitorias de evolución urbana y ocupación del territorio, complementándolas de modo coherente con los objetivos definidos por las previstas en el Plan General.*

b) *Clasificación de los nuevos suelos urbanizables e identificación de los no urbanizables de especial protección que deban ser objeto de cesión para dar cumplimiento a lo previsto en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.*

c) *Ampliación de la red primaria de dotaciones públicas con los nuevos elementos precisos para dar soporte al desarrollo previsto, tanto en lo relativo a las conexiones y ampliaciones de la red viaria, como a la implantación de nuevas dotaciones no viarias, dentro o fuera del ámbito de actuación.*

d) *Medidas complementarias de protección del patrimonio cultural, en especial, del patrimonio rural.*

e) *Medidas correctoras del impacto medioambiental de la nueva urbanización con referencia específica a la evacuación, depuración y tratamiento de vertidos y residuos y, en su caso, a perímetros de afección de elementos naturales de interés, medidas de reforestación, descontaminación y regeneración de elementos naturales, protección de masas de agua, y acciones para la potabilización o reutilización de recursos hidráulicos.*

f) *Diseño de las áreas de amortiguación en el entorno de la nueva urbanización acompañadas del correspondiente Estudio de Paisaje de los regulados en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.*

g) *Normas complementarias para la regulación de la edificación aislada y la prevención de parcelaciones en el ámbito de influencia de la nueva urbanización.*

4. *Su documentación será la siguiente:*

a) *De carácter informativo:*

- *Memoria informativa y justificativa, con análisis territorial de la incidencia de la nueva urbanización en el conjunto del territorio y justificación de la suficiencia de la ampliación prevista de la red primaria para atender las demandas de la nueva urbanización y el impacto territorial inducido por ésta, con especial referencia a su conexión viaria, abastecimiento de aguas, depuración de vertidos y residuos, conexión con las redes de servicios y, en su caso, infraestructuras de captación y potabilización de aguas.*

- *Planos informativos de conjunto, a escala de ordenación pormenorizada, que yuxtapongan la urbanización propuesta con la estructura urbana de los sectores colindantes de suelo urbanizable previamente clasificado, si los hubiera.*

- *Planos informativos del terreno afectado por el nuevo sector y de su entorno de influencia, con su base catastral e identificación de afecciones de toda índole.*

- *Planos, a escala de Plan General, descriptivos de la incardinación del sector en el conjunto del término municipal y de la ordenación previamente vigente, con el grado de detalle exigible a un avance de Plan General, que abarque la totalidad del término municipal u otra superficie igual o mayor a la de éste cuando sea preferible*

el análisis comprensivo de territorio entre varios términos. En ella se identificarán los elementos de la red primaria de nueva previsión junto a los existentes o previamente previstos, señalando los que han de ser obtenidos y, en su caso, ejecutados con cargo a la actuación por ser necesarios para su integración territorial. Asimismo se delimitará el suelo no urbanizable que ha de ser preservado de la urbanización y, en su caso, cedido, para hacer sostenible el desarrollo urbano propuesto.

- *Estudio del impacto medioambiental de la nueva urbanización respecto a los suelos protegidos, a la aptitud del terreno y sus riesgos naturales, el patrimonio histórico cultural, las vías pecuarias y otros bienes demaniales, el consumo de recursos, emisión de contaminantes y protección de acuíferos, así como los demás documentos reglamentariamente exigibles para someter el Proyecto a evaluación de su impacto medio ambiental.*

b) De carácter normativo y vinculante:

- *Complemento de las directrices de evolución urbana y ocupación del territorio.*

- *Planos de ordenación estructural, no sólo referidos al sector sino a un ámbito territorial que incluya, cuanto menos, el espacio de relación entre aquél y los principales núcleos urbanos del propio término municipal, y, si procede por proximidad, de los términos colindantes, los suelos no urbanizables a los que se dispense nuevo tratamiento protector y los elementos de la red primaria sobre los que incida o pueda tener repercusiones el desarrollo urbanístico propuesto.*

- *Medidas correctoras del impacto medioambiental.*

c) En todo caso, el Estudio de Impacto Ambiental y sus medidas correctoras se formalizarán separadamente de los demás.”

Asimismo, la integración territorial puede ser de todo el municipio o sectorial, según su alcance sea global para todo el término municipal o para un sector concreto de planeamiento. En el presente documento la integración territorial es de carácter sectorial, ya que se ciñe al ámbito de un sector.

La actividad urbanística, en constante cambio, hace que estén fundadas las modificaciones de las Normas Subsidiarias, para adaptar el planeamiento a las necesidades sociales de la población en cada caso.

La posibilidad de modificación y adecuación del plan a la necesidad surgida en este caso, viene respaldada por la LUV, cuando permite, en el artículo 94 “…..*aumentar la superficie de suelo clasificado urbanizable…..para sectores completos conforme a lo dispuesto en los artículos 73 y 74”*.

La ordenación estructural se regula en el artículo 36 de la LUV, por lo que se analizan los parámetros o determinaciones contenidos en dicho precepto para determinar la ordenación estructural como de nueva creación, complemento o mera declaración.

La ordenación pormenorizada se regula en el artículo 37 LUV, y sus determinaciones se concretan en los planos correspondientes y en las ordenanzas particulares de la edificación.

Centrada legalmente la figura de la integración territorial se pasa a desarrollar el objeto concreto de este documento

B) Integración territorial del sector *Cova del Francés*.

B.1) Antecedentes.

B.2) Propuesta de ordenación estructural.

B.3) Área de reparto y aprovechamiento tipo.

B.1) ANTECEDENTES.

Las Normas Subsidiarias de Betxí fueron aprobadas definitivamente el 14 de diciembre de 1995, publicadas en el BOP de 15 de febrero de 1996.

Desde la aprobación de las NNSS hasta la fecha, se han llevado a cabo varias actuaciones municipales con el objeto de posibilitar el desarrollo urbanístico de distintos ámbitos, que han comportado la aprobación del planeamiento pertinente:

Plan Parcial denominado “El Canyaret”, en desarrollo de un sector de suelo industrial.
También en suelo de uso industrial, se ha tramitado homologación sectorial modificativa del ámbito denominado “Molí en Llop”.

Plan Parcial denominado “Cartonajes de la Plana” en desarrollo de suelo industrial
Plan Parcial “Sector Montserrat” en desarrollo de suelo residencial.

En el año 1999 el Ayuntamiento de Betxí, de acuerdo con la Consellería de Sanidad, detecta la necesidad de buscar un emplazamiento donde ubicar un nuevo Centro de Salud, con el fin de mejorar las instalaciones sanitarias existentes al servicio de la población.

Se decide ubicarlo en unos terrenos colindantes al núcleo urbano consolidado, en el límite oeste de la población, junto a las instalaciones deportivas.

El emplazamiento elegido se encuentra en una zona que está clasificada por las Normas Subsidiarias vigentes en la población, como Suelo No Urbanizable.

Por parte del Ayuntamiento de Betxí se considera un beneficio para el interés general de la población, la obtención de los terrenos para la construcción de la indicada infraestructura asistencial. Por una parte se obtendrá una notable mejora en las dotaciones actuales del municipio, además, la nueva ubicación permitirá una mejor accesibilidad a la misma.

En febrero de 1999, el Ayuntamiento firma un convenio con la sociedad propietaria de los terrenos, Cova del Francés, en el que la Administración se compromete a efectuar los cambios necesarios en el planeamiento municipal para convertir la zona donde se situará la mencionada dotación, en Suelo Urbanizable, lo que le permitirá obtener por cesión gratuita los terrenos necesarios para la implantación de la citada instalación.

Se ha tramitado ante la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, el documento de “Evaluación Previa de Efectos Significativos en el Medio Ambiente”. Exp 33/11 EAE. La Comisión de Evaluación Ambiental acuerda: “No someter a Evaluación Ambiental Estratégica la Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Betxi, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente”

B.2) PROPUESTA DE ORDENACION ESTRUCTURAL.

Las determinaciones de la ordenación estructural se contienen en el artículo 36 de la LUV. Para mayor sistemática y claridad de la exposición, se seguirá en su análisis el orden de las determinaciones establecido en el referido precepto legal.

a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

Se introduce como directriz en la estrategia de evolución urbana la voluntad municipal de conseguir un adecuado nivel de equipamientos públicos al servicio de la población. En este sentido, el Ayuntamiento ha acordado con la Consellería de Sanidad, las actuaciones necesarias para mejorar las instalaciones sanitarias en este municipio.

Las modificaciones que se introducen mediante este documento de integración territorial tienen la finalidad de obtener, de forma gratuita, el suelo dotacional necesario para la implantación de un Centro de Salud, y otras dotaciones cuya necesidad ha sido constatada por la Consellería de Sanidad.

Para la ubicación de este equipamiento, se elige un emplazamiento colindante al suelo urbano residencial consolidado, lo que permitirá dar un servicio adecuado a la población a la que sirve

Por otra parte hay que significar que actualmente se encuentra en tramitación el Plan General de Ordenación Urbana de Betxi. El documento, en fase de concierto previo propone, el crecimiento del núcleo urbano en el ámbito de suelo al que se refiere esta modificación nº 4. Es decir hay un total acuerdo entre el objeto de este documento y la estrategia del Plan General que se tramita.

b) Clasificación del Suelo.

Las Normas Subsidiarias de Betxí clasificaron el suelo incluido en el ámbito de esta modificación puntual, como Suelo No Urbanizable.

La finalidad de este documento es la delimitación de un sector de suelo para su posterior urbanización, por lo tanto, de acuerdo con el artículo 36 LUV, corresponderá a dicho ámbito la clasificación del Suelo Urbanizable, que se ordenará de forma pormenorizada siguiendo las determinaciones del artículo 37 de la misma ley.

El Plan General de Ordenación Urbana actualmente en trámite, propone, en el ámbito de suelo al que se refiere esta modificación nº 4, la clasificación de suelo Urbano de uso Residencial. Es decir hay un total acuerdo entre el objeto de este documento y el Plan General en trámite.

El desarrollo de un sector residencial, en la ubicación propuesta, permitirá rellenar en parte, la hendidura que forma actualmente la delimitación del suelo urbano en esta zona.

c) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.

Se establecen en este apartado de la ordenación estructural las siguientes determinaciones:

- Uso global: calificación residencial
- Tipo básico de edificación: Edificación entre medianeras, configurando manzana cerrada o compacta.

d) Ordenación del Suelo no Urbanizable.

Dada el ámbito acotado de esta modificación puntual, no se precisa ordenación del suelo no urbanizable como determina el artículo 50 de la LUV.

No obstante, de acuerdo con lo establecido en el art 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se delimita una superficie de suelo No Urbanizable de Protección Paisajística que se cederá gratuitamente al ayuntamiento en el proceso de gestión de la unidad de ejecución delimitada para el desarrollo de este sector. Su superficie será de 18.131,46 m2s y se sitúa en la parcela nº 88 del polígono 13 de este término municipal.

e) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.

En este documento se propone la delimitación de un único sector que viene determinada por:

e.1) En el norte: el suelo urbano de tolerancia industrial clasificado en las NN SS de Betxí, quedando incluida la calle prolongación del *Carrer de la Caixa Rural,* de once metros de ancho que se encuentra actualmente sin abrir ni urbanizar.

e.2) En el este: el límite del suelo urbano clasificado en las NN SS de Betxí, definido por la valla de las instalaciones deportivas existentes

e.3) En el sur: el límite del suelo urbano clasificado en las NN SS de Betxí, definido por la prolongación del *Carrer San Josep Obrer.*

e.4) En el oeste: el límite de la finca o parcela.

f) Tratamiento de los bienes de dominio publico no municipal.

En el ámbito del sector delimitado no existen bienes de dominio público no municipal.
En las proximidades del sector, en el límite sur, discurre el denominado barranco de *Las viñas*. Su tratamiento y destino será el determinado por las Normas Subsidiarias del municipio y la legislación vigente.

g) Ordenación de centros cívicos y actividades susceptibles de generar tráfico intenso.

El concepto de centro cívico es indeterminado, sin embargo, suele ir conexo al de actividades que generan tránsito intenso.

En el ámbito de esta modificación está ubicado el Centro de Salud de reciente construcción, el cual por su vinculación de infraestructura al servicio del conjunto de la población, debe considerarse centro o actividad susceptible de generar un determinado tráfico, no sólo rodado sino también peatonal.

Las parcelas dotacionales previstas para este uso, tendrán acceso peatonal a través de las calles interiores del sector, mientras el acceso rodado queda resuelto a través de las vías principales perimetrales.

La superficie de suelo reservada para este fin es susceptible de albergar tanto las instalaciones dotacionales propiamente dichas, como las plazas de aparcamientos suficientes para asegurar el fácil acceso a la instalación, evitando que se produzca congestión de automóviles en el resto de vías rodadas en los momentos de concurrencia

h) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.

Se define un único sector de suelo urbanizable que comprende todo el ámbito de la modificación y que se desarrolla mediante el Plan Parcial que aquí se acompaña.

El coeficiente de edificabilidad bruta que se define es de 0,85 m2t/m2s.
La superficie del sector es de 18.131,46 m2s, con lo que el techo máximo edificable será de 15.411,74 m2t.

Se propone una única área de reparto que coincide con la delimitación del Sector y el aprovechamiento tipo se calcula en el apartado siguiente.

i) Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.

Al municipio de Betxí le corresponde un porcentaje de edificabilidad residencial para vivienda protegida del 30 %. Su ubicación concreta se establecerá en la ordenación pormenorizada.

j) Posible influencia de las industrias que flanquean el desarrollo urbano.

Las industrias próximas al sector Cova del Francés corresponde a las industrias de Pavimbe y Cartonajes de la Plana si bien ambas se encuentran a una distancia superior a los quinientos metros del sector lo cual ocasiona que no influya en el posible crecimiento de la ciudad hacia dichas industrias dada la distancia existente. La industria Cerabec no existe en la actualidad. La industria de Pavimbe se encuentra hacia el Oeste del sector, mientras que la de Cartonajes de la Plana calificada de tolerancia industrial se encuentra hacia el Norte del sector.

La tendencia del crecimiento de la ciudad es hacia la orientación Este, si bien las industrias indicadas se encuentran al Norte y Oeste de la ciudad.

En consecuencia y atendiendo a lo establecido en el Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de 24 de octubre 2012 de la modificación puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias (Sector Cova del Frances) se estima que, dada la distancia existente entre el sector y las industrias antes mencionadas no afectarían al normal desarrollo del sector.

B.3) ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

En el presente documento de integración territorial se delimita una única Área de Reparto coincidiendo con el Sector que engloba a la totalidad de los terrenos objeto de la presente modificación puntual.

El artículo 34.c de la LUV determina el concepto de aprovechamiento tipo*:*

“El aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria ponderada con los correspondientes coeficientes correctores que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto……..”

y el artículo 56 contiene criterios para su cálculo:

“A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo no serán tenidos en cuenta los suelo dotacionales ya existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan……”

En la situación que se plantea en esta modificación, hay que tener en cuenta que el terreno dotacional existente es fruto de una cesión anticipada que se formalizó mediante convenio suscrito entre el ayuntamiento y el propietario de los terrenos; y es por ello que su superficie deberá incluirse, a efectos del cómputo del aprovechamiento tipo, como no afecta a su destino.

APROVECHAMIENTO OBJETIVO

El índice de edificabilidad bruta es de 0,85 m2t/m2s aplicable a la superficie del sector.

La superficie del sector, que coincide con la del área de reparto, es de 18.131,46 m2s.

Por ello el techo edificable máximo o aprovechamiento objetivo es de 15.411,74 m2t.

USOS Y TIPOLOGIAS

El uso global establecido es el residencial.

La única tipología existente es la de vivienda en manzana cerrada

Las viviendas serán de dos tipos: en régimen libre o régimen de protección pública. La ubicación de las viviendas de protección pública se determinará en la ordenación pormenorizada.

Vivienda Libre
Vivienda en Régimen protección Pública)

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Para el cálculo del aprovechamiento homogeneizado total, se establecen coeficientes de homogeneización para ponderar los dos tipos de vivienda establecidos (libre y protegida), definidos en función de diversos caracteres que influyen en la composición del régimen de las futuras edificaciones.

Vivienda Libre……1,00
Vivienda Protegida…….. 0,75

El cálculo de los coeficientes se ha comprobado mediante análisis del mercado de suelo en el municipio, utilizándose los valores medios de zonas homogéneas para determinar los coeficientes de ponderación relativos.

APROVECHAMIENTO TIPO

Para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento homogeneizado total del Área de Reparto entre la superficie de ésta, teniendo en cuenta que el terreno dotacional público existente no debe considerarse como afectado a su destino, sino como una cesión anticipada, de acuerdo con el convenio firmado en su día entre el ayuntamiento y el propietario de los terrenos.

El aprovechamiento tipo del Área de Reparto es de 0,78625 m2t/m2s, de acuerdo con el siguiente cálculo:

Superficie del Sector	18.131,46 m2s
Índice de Edificabilidad bruta	0,85 m2 t/m2s
Aprovechamiento objetivo	15.411,74 m2 t
Edificabilidad vivienda protegida (30% residencial)	4.623,52 m2 t
Aprovechamiento homogeneizado	14.255,86 m2t
Superficie del Área de Reparto	18.131,46 m 2s
Aprovechamiento tipo (At)	0,78625 m2t/m2s

	Aprovech objetivo m2t	Coeficiente ponderación	Edificabilid ponderada
Residencial libre	10.788,22	1,00	10.788,22
Residencial protegida	4.623,52	0,75	3.467,64
Total	15.411,74		14.255,86

C). Fichas de Planeamiento y Gestión.

- Parámetros de Planeamiento
- Parámetros Urbanísticos
- Ficha de Gestión

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BETXÍ

INTEGRACION TERRITORIAL DEL SECTOR *COVA DEL FRANCES*

PARAMETROS DE PLANEAMIENTO

IDENTIFICACION

Nombre del Sector: Cova del Francés
Clase de suelo: Urbanizable con ordenación pormenorizada
Planeamiento de desarrollo: No se precisa.

REGIMEN URBANISTICO

Superficie del Sector: 18.131,46 m2
Superficie a efectos del computo de parámetros urbanísticos: 18.131,46 m2
Uso global: Residencial Plurifamiliar
Tipología de la Edificación: Edificación manzana cerrada
Densidad Máxima: 85 vivi / ha.
Edificabilidad Máxima: 0,85 m2t/m2s, s/sup. Sector.
Edificabilidad residencial Máxima: 15.411,74 m2t.
Aprovechamiento tipo: 0,7862 m2t/m2s

Superficie dotacional mínima según los artículos de la LUV y ROGTU

IEB=0,85M2/M2	LUV y ROGTU		Proyectadas
	M2s/100m2tR	M^2	M^2
SD (aparte viario)	35,00	5.394,11	5.394,11
ZV	15,00	2.311,76	2.311,76
EQ	SD-ZV= 20,00	3.082,35	3.082,35
AV	0,5 plaza / 100 m2t resid	77 plazas	184 plazas

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BETXÍ

INTEGRACION TERRITORIAL DEL SECTOR *COVA DEL FRANCES*

PARAMETROS URBANISTICOS

TABLA RESUMEN DE PARAMETROS URBANISTICOS DEL SECTOR COVA DEL FRANCES. BETXI						
(A) Superficie bruta del sector : 18.131,46 m2						
(B) Indice de Edificabilidad Bruta : 0,85 m2t/m2s						
(C) Techo edificable del Sector : 15.411,74 2t						
PARAMETROS URBANISTICOS POR MANZANAS						
Parcela	Sup. M2	Ordenación	Edif m2t/m2s	Techo edific. M2	Coef ponderación	Edificabilidad ponderada
1.2	1.587,33	EDC	3,785	6.009,09	1,00	6.009,09
2.2	1.262,43	EDC	3,785	4.778,30	1,00	4.778,30
2.1 Protegida	1.221,32	EDC	3,785	4.623,52	0,75	3.467,64
TOTAL	4.071,08			15.411,74		14.255,03

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BETXÍ

INTEGRACION TERRITORIAL DEL SECTOR *COVA DEL FRANCES*

FICHA DE GESTION

REGIMEN DE GESTIÓN

Desarrollo mediante Actuación Integrada

Unidad de ejecución única

Superficie de la Unidad:	18.131,46 m2s
Aprovechamiento objetivo:	15.411,74 m2t
Aprovechamiento tipo:	At = 0,78625 m2t/m2s
Aprovechamiento subjetivo:	As = 90% At.

PLANOS

- Información
  - 1.- Situación
  - 2.- Clasificación según las NNSS.
- Ordenación
  - 3.- Ordenación Pormenorizada
  - 4.- Dimensiones y superficies
  - 5.- Red viaria y plazas aparcamiento.

Vila-real, diciembre de 2012

Arquitectos

Fdo. Rafael Culla Bayarri. Fdo. Enrique Vidal Gil

PLAN PARCIAL MODIFICATIVO

MEMORIA INFORMATIVA

A. Condiciones geográficas
- A.1. Situación
- A.2. Usos actuales del suelo
- A.3. Aprovechamientos potenciales del territorio

B. Condiciones institucionales
- B.1. Encuadre de la Ordenación Pormenorizada en el planeamiento de rango superior
- B.2. Obras programadas y política de inversiones públicas que influyen en el desarrollo de este sector.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada que se propone
- A.1. Premisas de la ordenación
- A.2. Uso y tipología de la edificación
- A.3. Equipamientos de uso público
- A.4. Viales

B. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos de la red secundaria
- B.1. Justificación del cumplimiento del art.67 del Decreto 2/2010 y 196 del ROGTU.
- B.2. Justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales según el art. 67 del Decreto 2/2010.
- B.3. Justificación de la dotación de aparcamiento público, art. 131 del ROGTU.

C. Delimitación de las unidades de ejecución, justificando que reúnen las condiciones legales y reglamentaria

D. Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle

E. Resumen de parámetros del Sector.

NORMAS URBANÍSTICAS

A. Ámbito, objeto y contenido
B. Usos específicos y tipologías
C. Estudios de Detalle
D. Ordenanza Residencial
E. Ordenanza Dotacional

PLANOS

Información
- 1.- Situación
- 2.- Clasificación según las NNSS.

Ordenación
- 3.- Ordenación Pormenorizada
- 4.- Dimensiones y superficies
- 5.- Red viaria y plazas aparcamiento.

MEMORIA INFORMATIVA

A. Condiciones geográficas

A.1. Situación

A.2. Usos actuales del suelo

A.3. Aprovechamientos potenciales del territorio

B. Condiciones institucionales

B.1. Encuadre de la Ordenación Pormenorizada en el planeamiento de rango superior

B.2. Obras programadas y política de inversiones públicas que influyen en el desarrollo de este sector.

MEMORIA INFORMATIVA

A. Condiciones geográficas.

A.1. Situación

El sector denominado Cova del Francés está situado al oeste del casco urbano de la ciudad de Betxí, lindando con el campo de fútbol y las instalaciones deportivas.

La superficie del sector delimitado es de 18.131,46 m2.

A. 2. Usos actuales del suelo.

VEGETACIÓN

En una superficie importante del sector, aproximadamente un 80%, existe actualmente plantaciones de naranjos que han sido abandonados.

EDIFICACIONES

No existen edificaciones en el ámbito del sector.

OTROS USOS

En el límite sur-este del sector existen urbanizados sendos tramos de viales con la finalidad de prop orcionar acceso a la parcela en la que se ha procedido a la construcción del Centro de Salud. Asi mismo ha sido realizado a petición de la Conselleria de Sanitat un vial en el interior de la zona dotacional que une los viales existentes al este y al centro de dicha parcela. Los viales existentes que contornean el Centro de Salud tienen un ancho de 16 metros a excepción de los viales de 10 metros que ya están realizados y que se ha procedido a la prolongación de los mismos. El carrer Caixa Rural tiene en las Normas Subsidiarias un ancho de 11 metros.

INFRAESTRUCTURAS

Existe construido un centro de transformación eléctrica para dar servicio tanto a la instalación sanitaria como a las edificaciones residenciales de la zona.

A. 3. Aprovechamientos potenciales del territorio.

El sector que se ordena en este documento tiene una superficie pequeña, 18.131,46 m2 y su situación es contigua al núcleo de Betxi, colindante al suelo urbano consolidado.

Esta situación del territorio, encorsetada entre suelos ya urbanizados, hace que las condiciones objetivas actuales del territorio no sean apropiadas para pensar en aprovechamientos de tipo agrícola, ganadero, cinegético, minero o forestal.

B. Condiciones institucionales.

B. 1. Encuadre de la ordenación pormenorizada en el Planeamiento de rango superior

En apartados anteriores del documento anexo de integración territorial se proponen los parámetros urbanísticos de carácter general que han de regir en la ordenación pormenorizada de este sector. Se han seguido, para ello, los criterios introducidos en el convenio firmado en su día por

el Ayuntamiento y la Sociedad propietaria de los terrenos, modificados posteriormente y acordando una edificabilidad de 0,85 m2t/m2s. Los parámetros propuestos responden a la tipología de la manzana en edificación cerrada.

B. 2. Obras programadas y política de inversiones públicas que influyen en el desarrollo de este sector.

La Consellería de Sanidad tenía previsto la construcción de un nuevo Centro de Salud al servicio de esta población, para lo cual se firmo el convenio entre el ayuntamiento y los propietarios del terreno para obtener el mismo.

Actualmente está construido el Centro de Salud y en pleno funcionamiento.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada que se propone
   A.1. Premisas de la ordenación
   A.2. Uso y tipología de la edificación
   A.3. Equipamientos de uso público
   A.4. Viales

B. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos de la red secundaria
   B.1. Justificación del cumplimiento del art. 67 del Decreto Ley 2/2010.
   B.2. Justificación de la dotación de aparcamiento público art. 67 de la LUV y art 208 del ROGTU.

C. Delimitación de las unidades de ejecución, justificando que reúnen las condiciones legales y reglamentaria

D. Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle

A. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada que se propone.

El sector tiene forma aproximadamente rectangular, ligeramente trapezoidal y está situado en el límite occidental del núcleo urbano de la ciudad. En el lado este limita, en toda su longitud, con el campo de fútbol y las instalaciones deportivas.

A. 1. Premisas de la ordenación:

- Distribución de la edificabilidad residencial en manzanas de forma y dimensiones similares.
- Conexión con la trama urbana colindante mediante la prolongación de los viales previstos en la ordenación contenida en las Normas Subsidiarias.
- Situación de la manzana con destino a equipamiento de uso público en el emplazamiento parte de la cual está destinada para el actual Centro de Salud.
- Ubicación de la zona verde en forma de colchón aislante del suelo urbano de tolerancia industrial situado al norte de este sector.

A. 2. Uso y tipología de la edificación.

El uso característico residencial se distribuye en dos manzanas de edificación cerrada, con una altura máxima de cinco plantas.
La edificación se dispondrá sobre la alineación del vial y no tendrá una profundidad máxima limitada. Los parámetros reguladores de la edificación se definen en la ordenanza correspondiente.

A. 3. Equipamientos de uso público.

Manzana de forma trapezoidal, situada en el extremo sur del sector, con una superficie de 3082,35 m2, con destino a equipamiento de uso público, en la que se ha ubicado el Centro de Salud quedando una superficie disponible para más equipamiento. La tipología de la edificación es de *edificación aislada: bloque exento, es decir edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.*

Un área con destino a zona verde de uso público. Tienen carácter de jardín y se sitúa en el extremo norte del sector, flanqueando la zona residencial.

A. 4. Viales.

El sector se estructura mediante cuatro viales perimetrales y dos viales interiores dispuestos en forma de T. Los viales que son de nueva urbanización tienen una anchura de dieciséis metros, a excepción del vial central que al ser prolongación del existente tiene una anchura de 10 metros. Existe un vial que cruza la zona de equipamiento, fue realizado a petición de la Conselleria de Sanitat. Así mismo se plantea un vial peatonal de 10 mts de ancho que separa la parcela 1.2 de la zona verde.

Los dos viales laterales, al igual que los dos interiores, están incluidos en el ámbito del sector; el otro es el carrer San Josep Obrer y su prolongación, ya previsto en las Normas Subsidiarias y el carrera Caixa Rural de 11 metros de ancho que estaba incluido en las Normas Subsidiarias.

B. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos de la red secundaria.

B.1. Justificación del cumplimiento del art. 67 de la LUV

a) La edificabilidad residencial no superará el metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo en el ámbito del sector.

Se cumple esta premisa en el ámbito de este sector, ya que la edificabilidad bruta definida es de 0,8 m2/m2.

b) El cuadro resultante de la edificabilidad en las manzanas y parcelas del plan parcial es el siguiente:

DENOMINACION	TIPOL	SUPERFICIE	EDIF TOTAL	COEF. PONDE	UD APROV/POND.	VIVIENDAS
Parcela 1.2 (L)	ENS	1.587,33	6.009,09	1	6.009,09	60
Parcela 2.2 (L)	ENS	1.262,43	4.779,13	1	4.779,13	48
Parcela 2.1 (P)	ENS	1.221,32	4.623,52	0,75	3.467,00	61
TOTAL		4.071,08	15.411,74		14.255,86	169

La edificabilidad destinada vivienda protegida es el 30 % de la edificabilidad total 1.5411,74 x 30% = 4.623,52 m2t

La manzana 2 tiene una parcela de 1.262,43 m2 que es para vivienda libre o protegida y una parcela de 1.221,32 m2 que es para vivienda protegida.

b) En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable, con ese uso.

c) Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 metros cuadrados de los 35 exigidos en el apartado b) anterior y, en todo caso, más del 10 por 100 de la superficie total del sector, cuando ésta no sea residencial.

d) Por cada cien metros de edificación residencial o fracción debe preverse, al menos, una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria.

IEB=0,85M2/M2	art. 67 de la LUV y 208 del ROGTU		En el plan parcial
	M2 s/100m2tR	M^2	M^2
SD (aparte viario)	35,00	5.394,11	5.394,11
ZV	15,00	2.311,76	2.311,76
EQ	SD-ZV= 20,00	3.082,35	3.082,35
AV	0,5 plaza / 100 m2t resid	77 plazas	184 plazas

B.2. Justificación de la dotación de aparcamiento público. art. 67 de la LUV y artículo 208 del ROGTU.

a) El citado artículo del ROGTU establece una diferenciación entre plazas de aparcamiento privadas situadas en el interior de las parcelas privadas y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas especificas de aparcamiento púbico. Dispone, por cada 100 m2 de edificabilidad residencial, una reserva de una plaza de aparcamiento privada y 0,5 plazas de uso público.
b) La ordenanza particular de aplicación en esta zona establece la reserva mínima de aparcamientos obligatoria en parcela privada, de una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de edificabilidad residencial.
c) En el suelo público el número total de plazas de aparcamiento grafiadas es de 184 .

C. Delimitación de las unidades de ejecución, justificando que reúnen las condiciones legales y reglamentarias.

Se propone la delimitación de una única unidad de ejecución, para el desarrollo de este sector, que coincide con el ámbito total del mismo.

Los terrenos que integran este sector están sometidos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas.

La unidad de ejecución delimitada, es susceptible de Actuación Integrada técnicamente autónoma, incluyendo todas las superficies de destino público necesarias para llevar a cabo su ejecución, tal y como establece el artículo 58 de la LUV.

D. Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle.

Las tipologías previstas y la ordenación pormenorizada propuesta, hacen innecesaria la redacción de Estudios de Detalle posteriores.

No obstante, si resultara conveniente al interés público y previo informe favorable de la administración responsable, podrán realizarse Estudios de Detalle con el ámbito mínimo de una manzana de las previstas en esta ordenación pormenorizada, y siempre abarcando manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, con las finalidades que se determinan más adelante, en el articulado de las Normas Urbanísticas.

E. Resumen de parámetros del sector.

La ordenación pormenorizada del Sector se definirá a través de la redacción del Plan Parcial y debe cumplir los siguientes condicionantes:

- Definir la estructura interna del Sector.
- Definir las especificaciones de la ficha de planeamiento del Área de Reparto que es la siguiente:

SUELO URBANIZABLE SECTOR COVA DEL FRANCES

Superficie Total	18.131,46 m2
Superficie Red Primaria adscrita	
Superficie Neta Sector	18.331,46 m2
Coeficiente edificabilidad bruta	0,85 m2/m2
Uso global	Residencial
Tipología	Edificación cerrada.
Edificación Total	15.411,74 m2t
Edificabilidad en Uso Residencial	11.568,74 m2t
Edificabilidad en Uso Industrial	Prohibido
Edificabilidad en Uso Terciario	3.843,00 m2t
Edificabilidad en Uso Dotacional Publico	No se fija limitación
Densidad (nº de viv/ha.)	85 viv /Ha
Nº de viviendas total máximo	154 Viv.
Aprovechamiento tipo	0,7862 m2t/ m2s
Zonas verdes Red Primaria	
Zonas verdes Red Secundaria	2.311,76 m2
Equipamientos	3.082,35 m2
Total dotacional no viario	5.394,11 m2
Usos incompatibles	Industrial
Condiciones de conexión	No se establecen
Objetivos a considerar en la ordenación pormenorizada Se permiten Estudios de Detalle en manzanas enteras	
Elementos de la Red Primaria a contabilizar en la superficie computable del Sector	Ninguno
Normas urbanísticas	Conforme a las fichas de ordenación

NORMAS URBANÍSTICAS

1. Ámbito, objeto y contenido de las normas
2. Usos específicos y tipologías
3. Estudios de Detalle
4. Ordenanza Residencial EDC
5. Ordenanza Dotacional

1.- Ámbito, objeto y contenido de las NORMAS

Ámbito.

El ámbito de estas normas urbanísticas coincide con la delimitación del sector propuesta en el documento de integración territorial que acompaña a este plan parcial. La delimitación del ámbito esta grafiada en los planos correspondientes de este documento.

Objeto y contenido de las normas.

El objeto de estas normas es la definición de los parámetros urbanísticos que regularán la edificación en esta zona.

Las condiciones de carácter general, tanto para la edificación como para los usos que se establezcan, se regirán de acuerdo a las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Betxi o Plan General que las sustituya.

2. Usos específicos y tipologías

El uso global lucrativo contemplado en esta ordenación es el uso residencial en plantas altas y terciario o residencial en plantas bajas.

La tipología de la edificación prevista en la ordenación es la de edificación en manzana cerrada.

En la ordenanza correspondiente se incluye una relación de usos compatibles y prohibidos.

Usos no lucrativos o de carácter público

En el plano de ordenación se recogen los distintos tipos de suelo de uso público que son:

- Equipamiento para construcciones de carácter público
- Infraestructuras: Centro de Transformación
- Zonas verdes de uso público
- Red viaria y aparcamientos.

3. Estudios de Detalle

Podrán formularse Estudios de Detalle en las manzanas definidas en esta ordenación pormenorizada, con alguna de las siguientes finalidades:

a. Prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes.

b. Proponer una ordenación de los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones siguientes.

La posibilidad de remodelar los volúmenes y alturas de la edificación contempladas en las Ordenanzas de este Plan Parcial, se ajustará a las siguientes limitaciones:

- La altura máxima de las edificaciones en las manzanas de dominio y uso privado no podrá superar las 5 plantas.

- No se autoriza el trasvase de la edificabilidad entre dos o más manzanas de dominio y uso privado.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas especificas previstas en este documento.

4. Ordenanza EDC.

Uso característico: Residencial en planta alta y terciario o residencial en planta baja.

Tipología: Edificación entre medianeras en manzana cerrada.

Alineaciones y Rasantes: Serán las especificadas en el plano correspondiente. En los encuentros de las calles será preceptiva la formación de un chaflán de tres metros perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones, a excepción de la calle peatonal situada entre parcela 1.2 y zona verde.

CONDICIONES DE PARCELA

Superficie mínima: 100 m2
Frente mínimo: 6,00 m

INTENSIDAD DE LA EDIFICACION

Edificabilidad neta: 3,785663 m2t/m2s
Ocupación máxima: Vendrá determinada por los parámetros del apartado posición de la edificación

VOLUMEN Y FORMA:

Nº máximo de plantas: cinco
Nº mínimo de plantas: tres
Altura máxima reguladora: 16,50 m
Áticos: No se permiten
Sótano y semisótano: Se permiten.
Cuerpos volados: 1/10 ancho de calle. Longitud máxima 120 cm.
Altura máxima de pavimento terminado de planta semisótano 100 cm sobre la rasante de la calle.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

Distancia a linde frontal: La fachada del edificio quedará situada sobre la alineación de los viales principales, tal como se refleja en el plano de ordenación.

APARCAMIENTOS:

Se reservará, en el interior de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, si en la parcela se construyen menos de diez unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN EN LA ORDENANZA EDC.

Las condiciones de uso se regularán de acuerdo con lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de las NNSS de Betxí.

Uso característico:

Residencial plurifamiliar en las plantas altas y terciario o residencial en planta baja.

Usos compatibles.

- Asistencial Benéfico.
- Garaje aparcamiento, al servicio de otro uso principal.
- Socio-cultural.
- Viviendas.
- Comercial

Usos incompatibles:

Son incompatibles todos los usos que no están relacionados en el apartado anterior.

5. Ordenanza Dotacional

Uso característico: Dotacional Público.

Tipología: Edificación aislada.

Alineaciones y Rasantes: Serán las especificadas en el plano correspondiente. En los encuentros de las calles será preceptiva la formación de un chaflán de tres metros perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones

CONDICIONES DE PARCELA

Superficie mínima: 500 m2
Frente mínimo: 20,00 m

INTENSIDAD DE LA EDIFICACION

Edificabilidad neta: 1,6 m2t/m2s
Ocupación máxima: 80%

VOLUMEN Y FORMA:

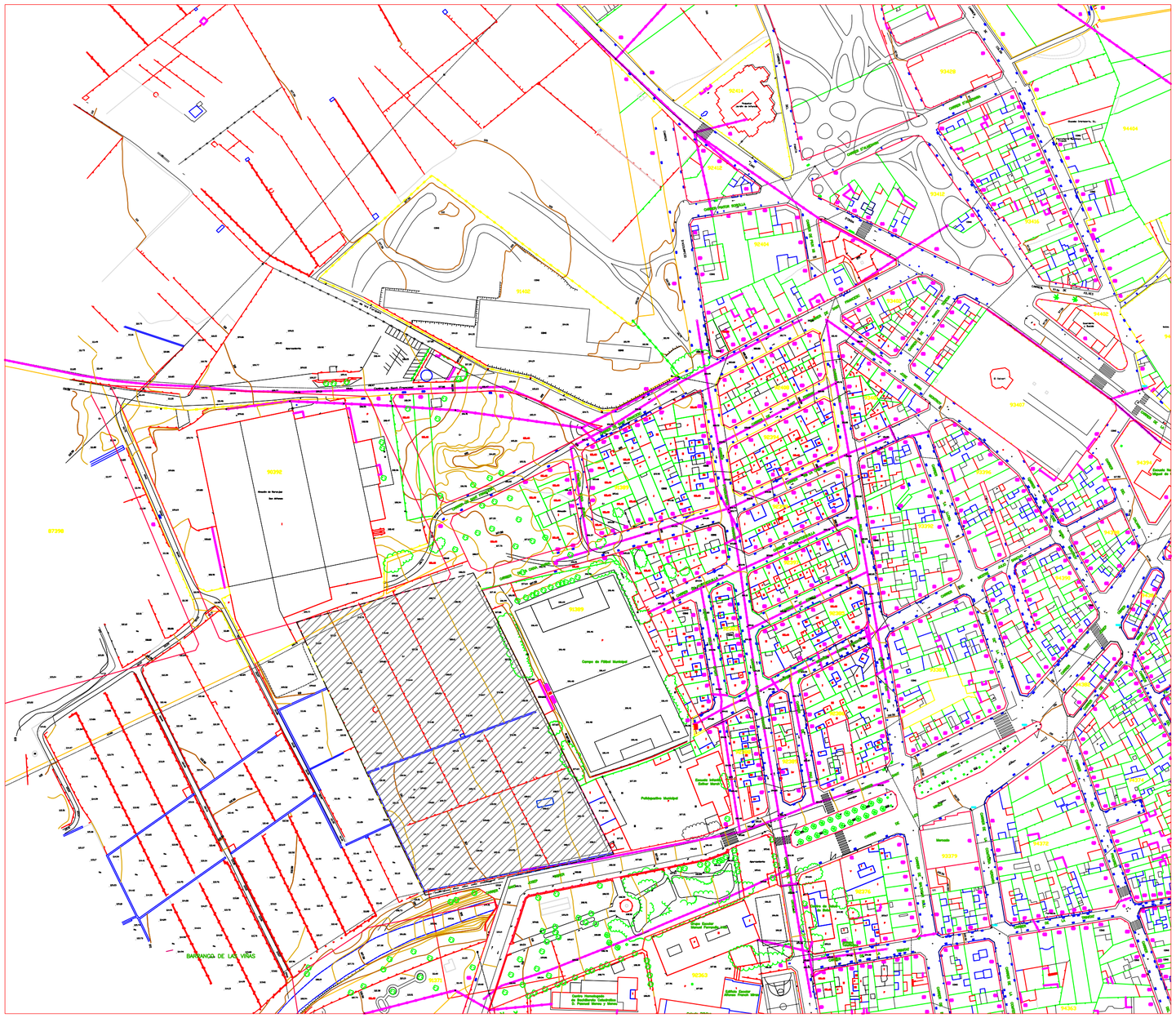
Nº máximo de plantas: tres
Nº mínimo de plantas: no se establece
Altura máxima reguladora: 12,50 m
Áticos: No se permiten
Sótano y semisótano: Se permiten.

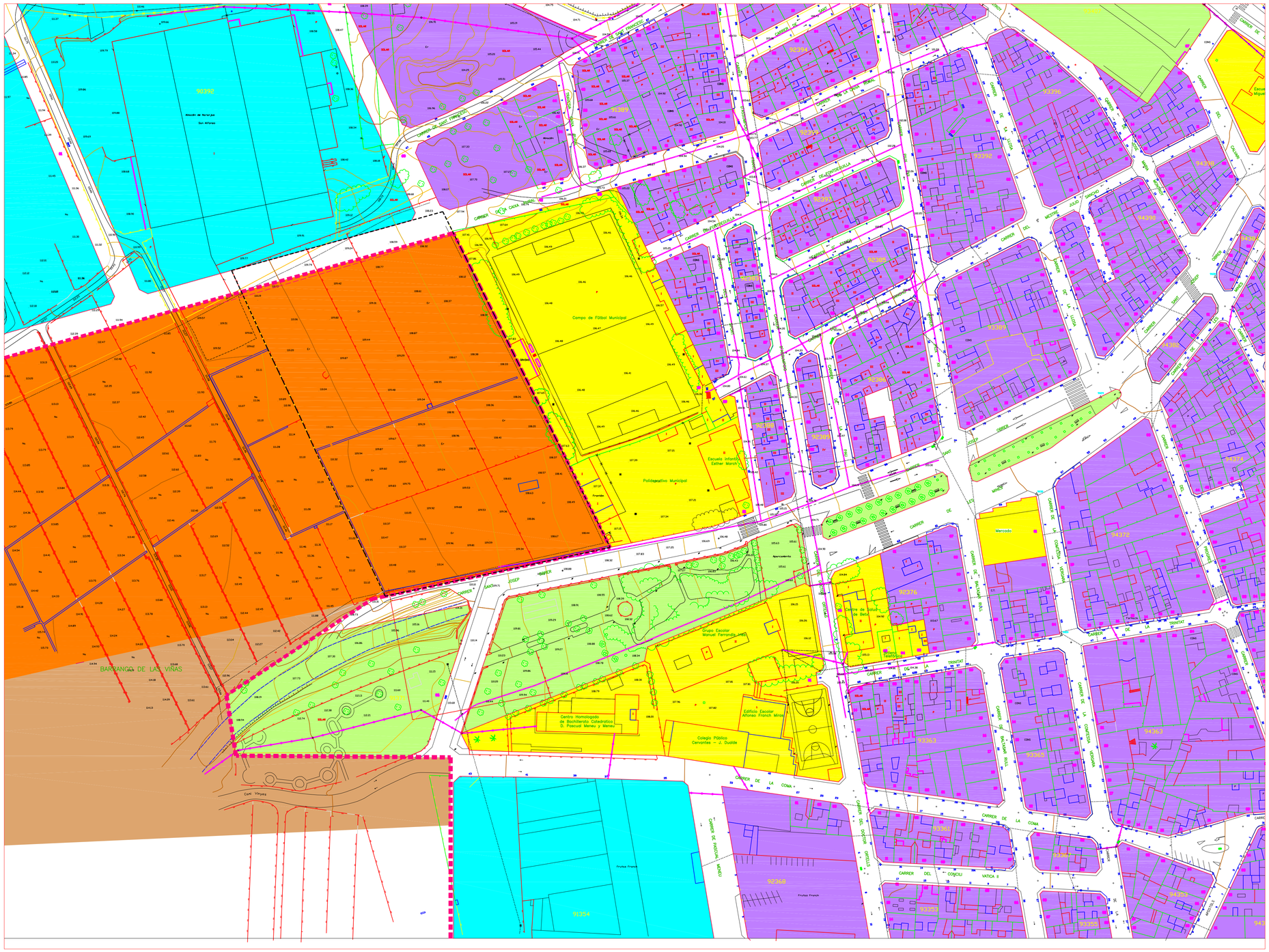
Separación a viales: No se establece.

Vila-real, diciembre de 2012

Arquitectos

Fdo. Rafael Culla Bayarri. Fdo. Enrique Vidal Gil


BARRANCO DE LAS VIÑAS
Campo de Fútbol Municipal
Polideportivo Municipal
Mercado
Cementerio
Cruce de Carreteras
Cruce de Caminos
Cruce de Ferrocarril
Cruce de Ríos
Cruce de Canales
Cruce de Tuberías
Cruce de Líneas Eléctricas
Cruce de Líneas Telefónicas
Cruce de Líneas Aéreas
Cruce de Líneas Subterráneas
Cruce de Líneas Mixtas
Cruce de Líneas Ferroviarias
Cruce de Líneas Navegables
Cruce de Líneas Marítimas
Cruce de Líneas Fluviales
Cruce de Líneas Lacustres
Cruce de Líneas Terrestres



CLASIFICACION DEL SUELO SEGUN NORMAS SUBSIDIARIAS

SUELO URBANO

- DELIMITACION SUELO URBANO
- RESIDENCIAL
- ZONA TOLERANCIA INDUSTRIAL
- ZONAS VERDES
- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
  D: Deportivo
  E: Educativo

SUELO NO URBANIZABLE

- S.N.U. COMUN AGRICOLA
- S.N.U. DE PROTECCION DEL DOMINIO HIDRAULICO
- DELIMITACION DEL SECTOR

MODIFICACION PUNTUAL Nº 4

proyecto INTEGRACION TERRITORIAL DEL "SECTOR COVA DEL FRANCES"

situacion BETXI.
CASTELLON

promotor AYUNTAMIENTO DE BETXI

Arquitecto RAFAEL CULLA BAYARRI Arquitecto
ENRIQUE VIDAL GIL Arquitecto

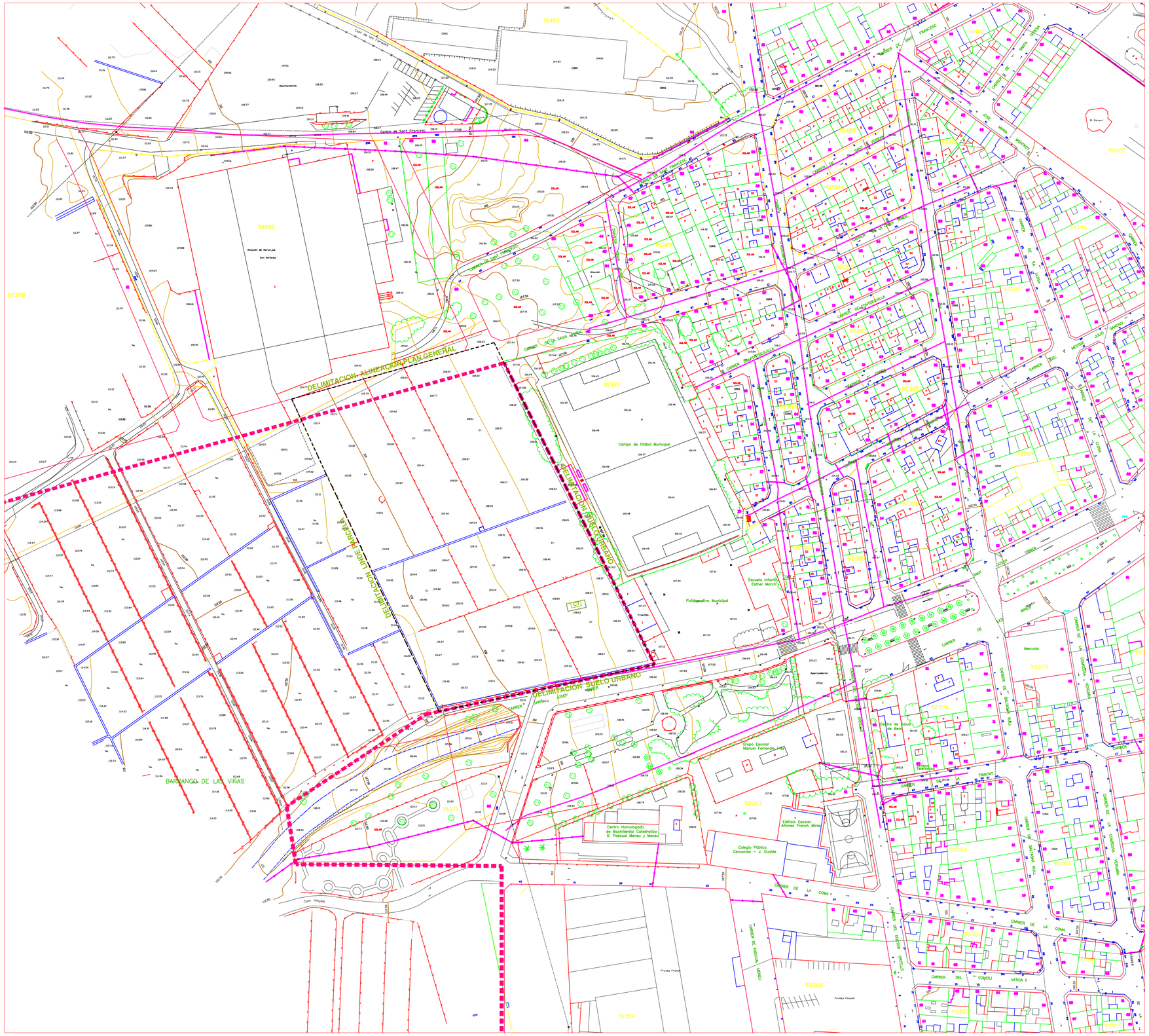
el arquitecto

PLANO CLASIFICACION SEGUN NORMAS SUBSIDIARIAS

ESCALA 1/1000 DIBUJADO

Fecha Diciembre de 2012

2



DELIMITACION DEL SECTOR

SUELO URBANO

MODIFICACION PUNTUAL Nº 4

proyecto INTEGRACION TERRITORIAL DEL SECTOR "COVA DEL FRANCES"

situacion BETXI. CASTELLON

promotor AYUNTAMIENTO DE BETXI

Arquitecto RAFAEL CULLA BAYARRI Arquitecto
ENRIQUE VIDAL GIL Arquitecto

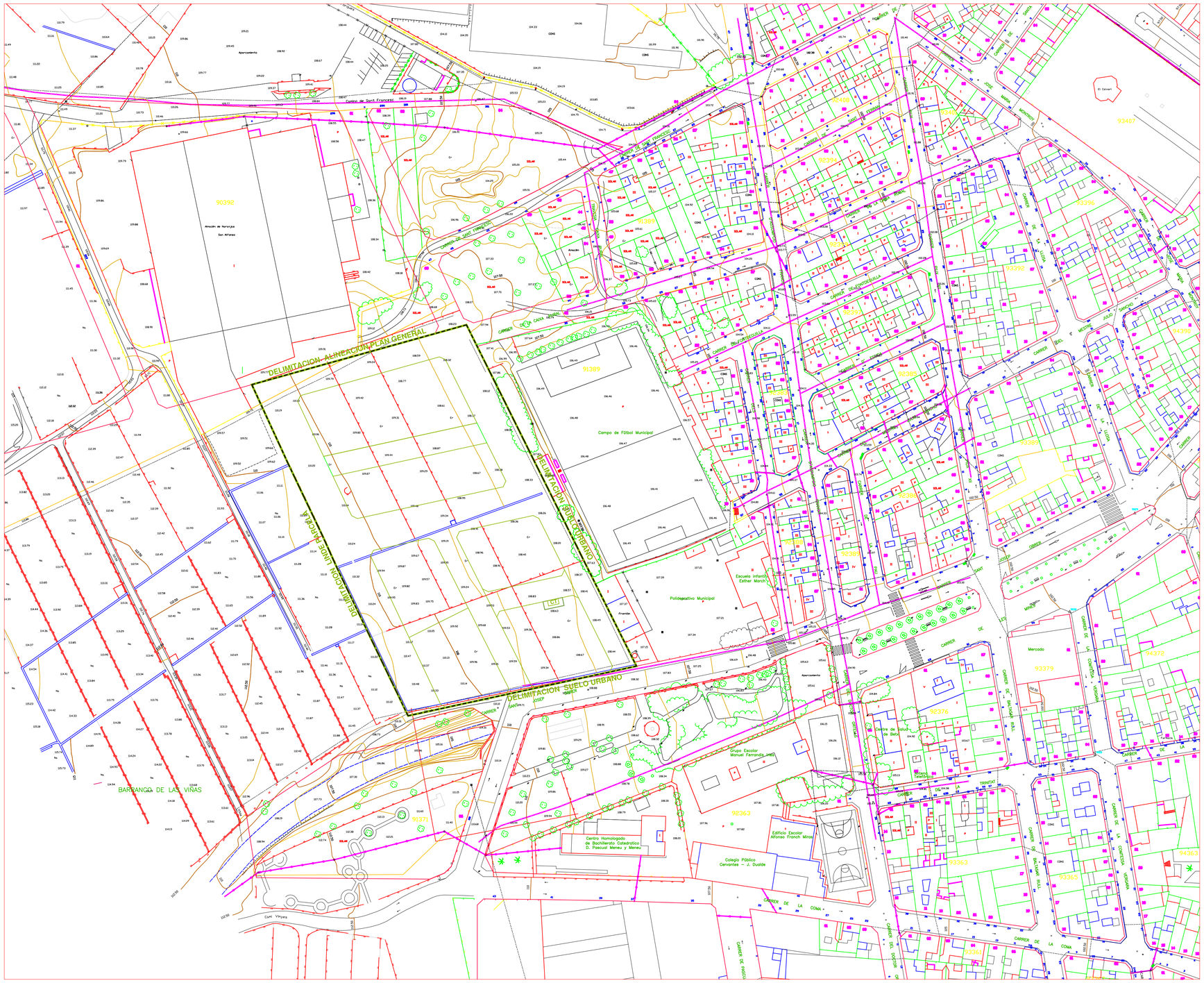
el arquitecto

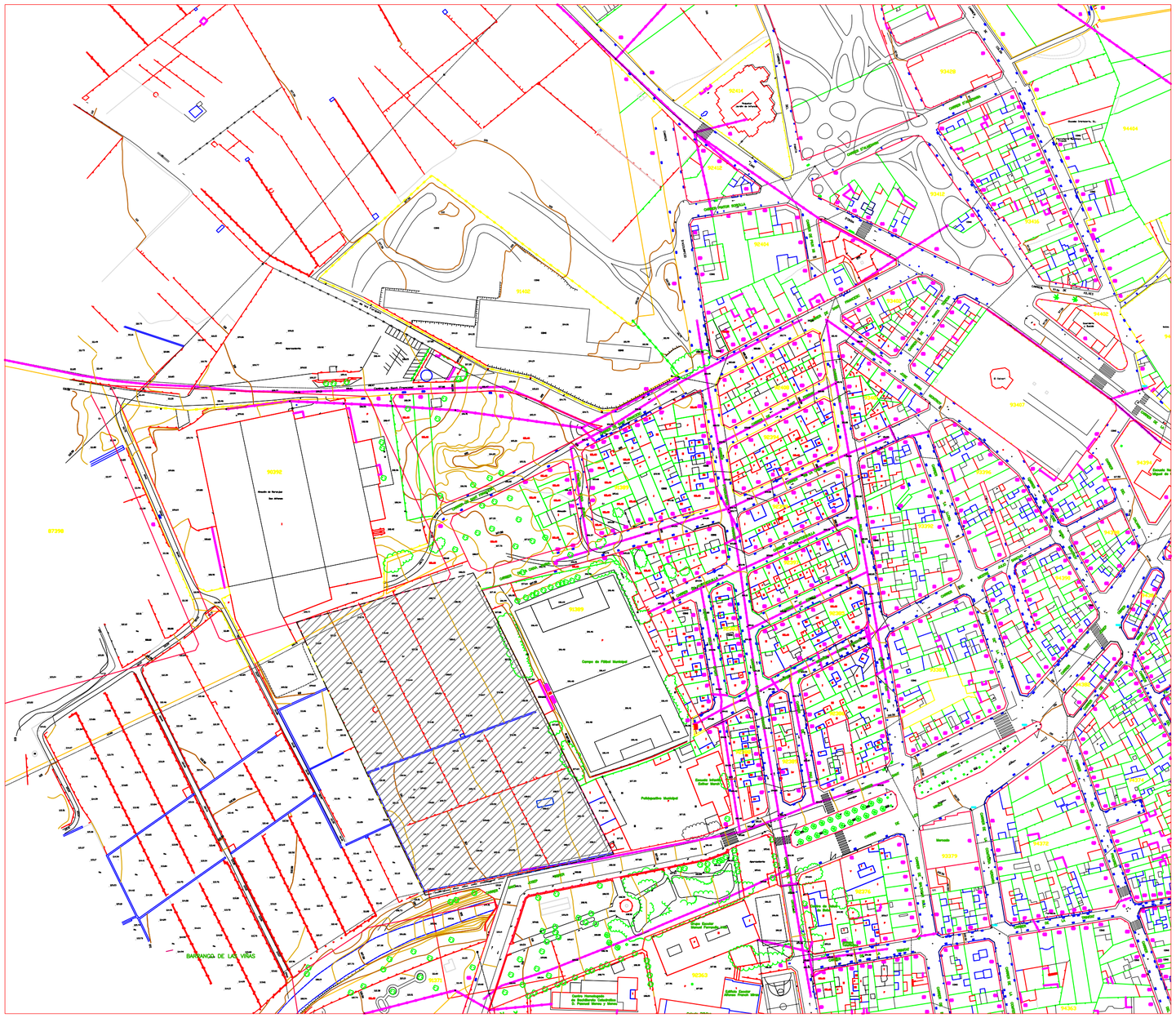
PLANO DELIMITACION DEL SECTOR Y ESTADO ACTUAL
ESTADO ACTUAL

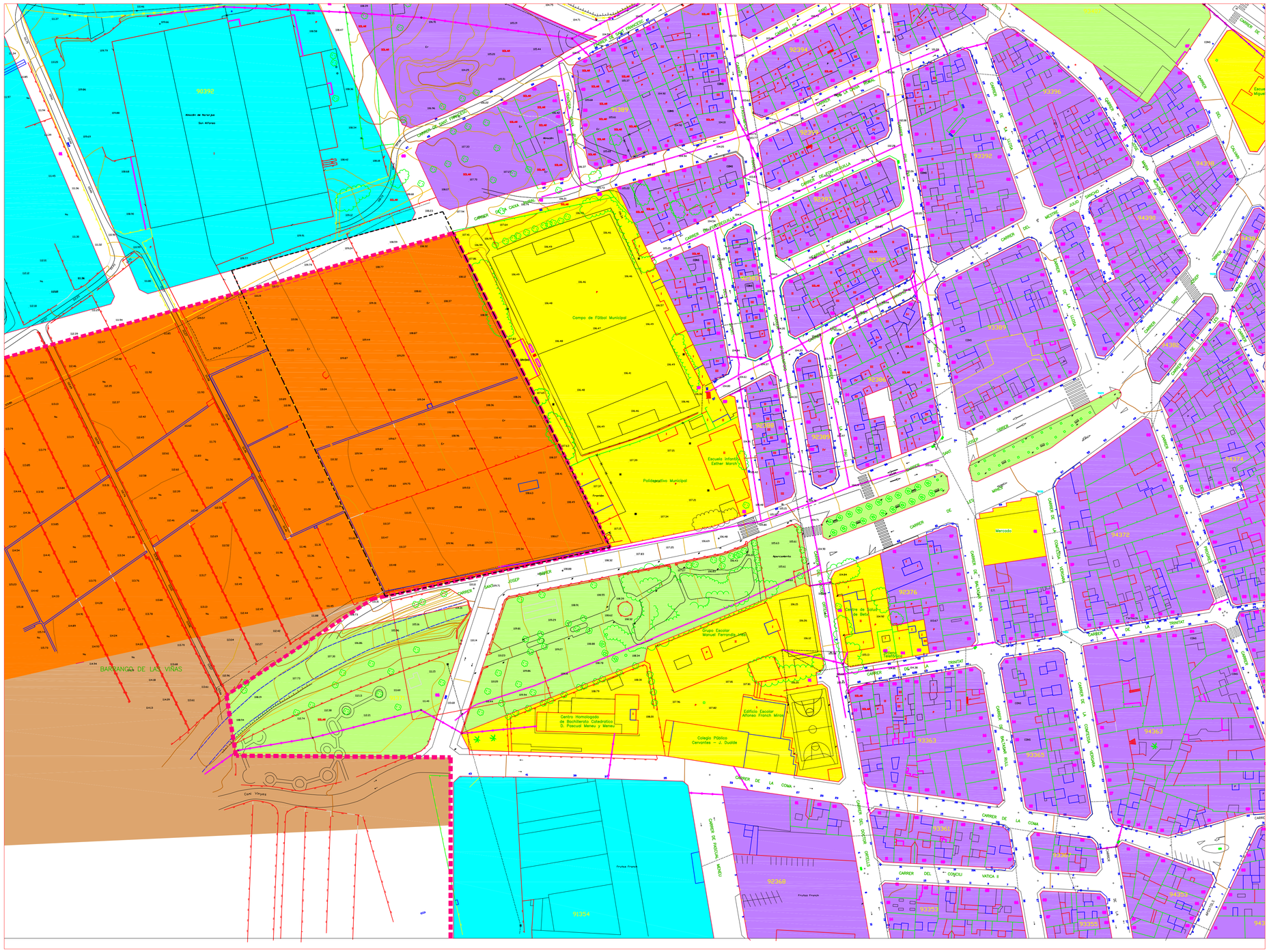
ESCALA 1/1000 DIBUJADO

Fecha Diciembre de 2012

3


DELIMITACION LINEA LIMITROFE
DELIMITACION SUELO URBANO
DELIMITACION SUELO URBANO
Campo de Fútbol Municipal
Polideportivo Municipal
Escuela Infantil Esther March
Grupo Escolar Manuel Ferrando Hno.
Centro Homologado de Bachillerato Catedrático D. Pascual Mateu y Mateu
Colegio Público Cervantes - J. Dualde
Edificio Escolar Alfonso Franch Miras
Centro de Salud de Betxí
Mercado
Almacén de Naranjas San Alfonso
BARRANCO DE LAS VIÑAS
Camí Vinyes
CARRER DE LA COMA
CARRER DE ANGEL GUIMERA
CARRER DE SANT FRANCESC
CARRER DE SANT ESTEVE
CARRER DE LA VERGENA
CARRER DE LA CONCEPCIÓ VERGARA
CARRER DE BALDOMER ROIG
CARRER DE LA VERGENA
CARRER DE LA CONCEPCIÓ
CARRER DE LA VERGENA
CARRER DE LA VERGENA
CARRER DE LA VERGENA


BARRANCO DE LAS VIÑAS
Campo de Fútbol Municipal
Polideportivo Municipal
Mercado
Cementerio
Ermita de San Roque
Ermita de San Antonio
Ermita de San Pascual
Ermita de San Vicente Ferrer
Ermita de San Cristóbal
Ermita de San Miguel
Ermita de San Francisco
Ermita de San Antonio Abad
Ermita de San Pedro
Ermita de San Juan
Ermita de San Bartolomé
Ermita de San Sebastián
Ermita de San Roque
Ermita de San Vicente



CLASIFICACION DEL SUELO SEGUN NORMAS SUBSIDIARIAS

SUELO URBANO

- DELIMITACION SUELO URBANO
- RESIDENCIAL
- ZONA TOLERANCIA INDUSTRIAL
- ZONAS VERDES
- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
  D: Deportivo
  E: Educativo

SUELO NO URBANIZABLE

- S.N.U. COMUN AGRICOLA
- S.N.U. DE PROTECCION DEL DOMINIO HIDRAULICO
- DELIMITACION DEL SECTOR

MODIFICACION PUNTUAL Nº 4

proyecto: PLAN PARCIAL MODIFICATIVO "SECTOR COVA DEL FRANCES"

situacion: BETXI. CASTELLON

promotor: AYUNTAMIENTO DE BETXI

Arquitecto: RAFAEL CULLA BAYARRI — Arquitecto
ENRIQUE VIDAL GIL — Arquitecto

el arquitecto

PLANO: CLASIFICACION SEGUN NORMAS SUBSIDIARIAS

ESCALA: 1/1000 — DIBUJADO

Fecha: Diciembre de 2012

2

EDIFICACION PLURIFAMILIAR		
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MAXIMA m2t
PARCELA 1.2	1587,33 m2	6009,09
PARCELA 2.1	1221,32 m2	4623,52
PARCELA 2.2	1262,43 m2	4779,13
TOTAL	4071,08 m2	15411,74 m2

ESPACIOS LIBRES (ZONAS VERDES)			
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MAXIMA	
ZV	2311,76 m2		
TOTAL	2311,76 m2		

RESERVA DOTACIONAL PUBLICA			
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MAXIMA	
DT	3082,35 m2		
TOTAL	3082,35 m2		

RED VIARIA			
	SUPERFICIE		
RED VIARIA	8666,27 m2		
TOTAL	8666,27 m2		

MODIFICACION PUNTUAL Nº 4

proyecto PLAN PARCIAL MODIFICATIVO
DEL SECTOR "COVA DEL FRANCES"

situacion BETXI.
CASTELLON

promotor AYUNTAMIENTO DE BETXI

Arquitecto RAFAEL CULLA BAYARRI Arquitecto
ENRIQUE VIDAL GIL Arquitecto

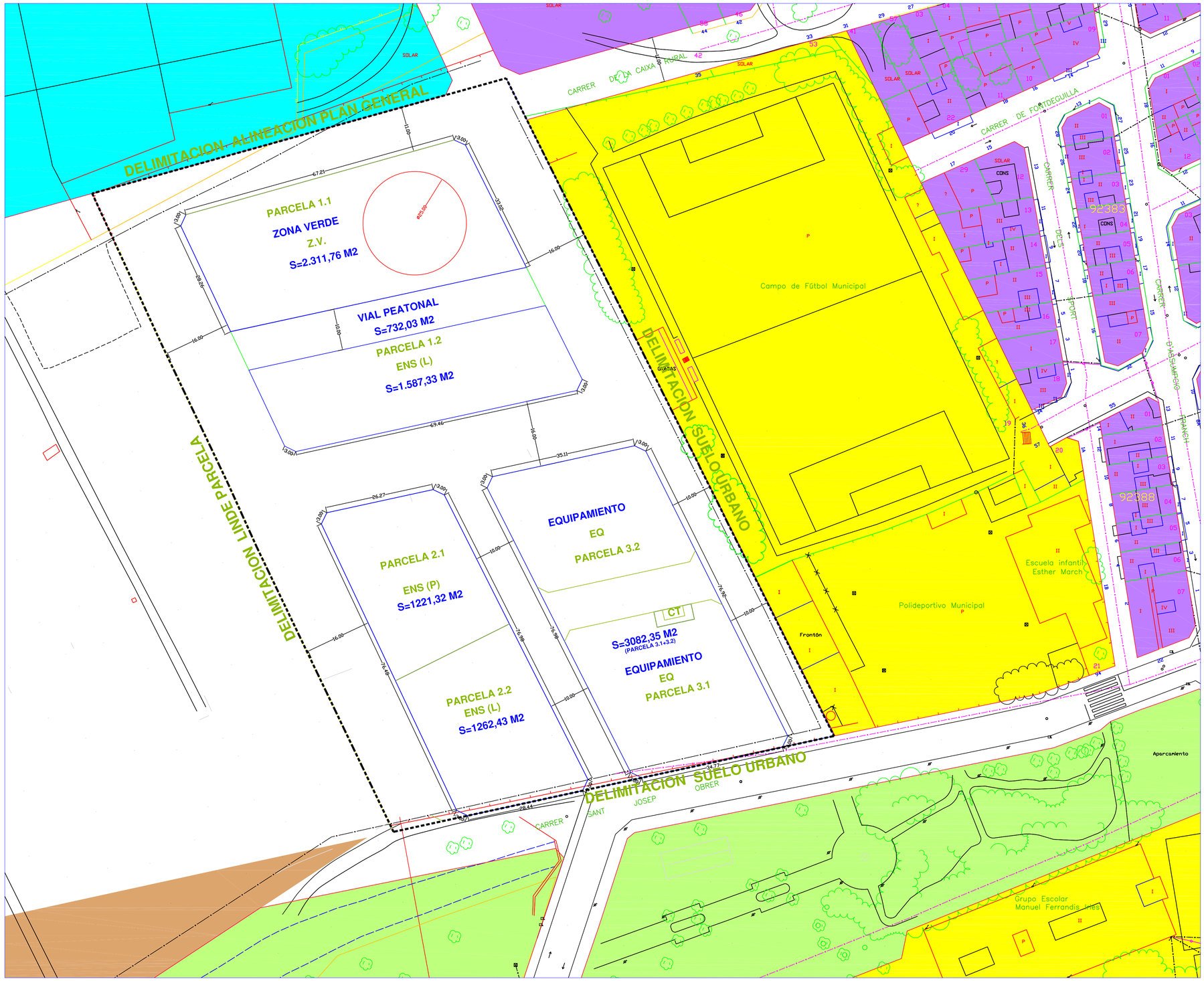
el arquitecto

PLANO ORDENACION PORMENORIZADA

ESCALA 1/500 DIBUJADO

Fecha Diciembre de 2012

3



EDIFICACION CERRADA PLURIFAMILIAR		
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MAXIMA m2t
1.2 EDIFICABLE (L)	1587,33 m2	6009,09
2.1 EDIFICABLE (P)	1221,32 m2	4623,52
2.2 EDIFICABLE (L)	1262,43 m2	4779,13
TOTAL	4071,08 m2	15411,74 m2t

ESPACIOS LIBRES (ZONAS VERDES)		
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MAXIMA
PARCELA 1.1 Z.V	2311,76 m2	
TOTAL	2311,76 m2	

RESERVA DOTACIONAL PUBLICA		
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MAXIMA
EQ	3082,35 m2	
TOTAL	3082,35 m2	

RED VIARIA		
	SUPERFICIE	
RED VIARIA	8666,27 m2	
TOTAL	8666,27 m2	

MODIFICACION PUNTUAL Nº 4

proyecto PLAN PARCIAL MODIFICATIVO
SECTOR "COVA DEL FRANCES"

situacion BETXI.
CASTELLON

promotor AYUNTAMIENTO DE BETXI

Arquitecto RAFAEL CULLA BAYARRI Arquitecto
ENRIQUE VIDAL GIL Arquitecto

el arquitecto

PLANO DIMENSIONES Y SUPERFICIES

ESCALA 1/500 DIBUJADO

Fecha Diciembre 2012

4

MODIFICACION PUNTUAL Nº 4

proyecto PLAN PARCIAL MODIFICATIVO
SECTOR "COVA DEL FRANCES"

situacion BETXI.
CASTELLON

promotor AYUNTAMIENTO DE BETXI

Arquitecto RAFAEL CULLA BAYARRI Arquitecto
ENRIQUE VIDAL GIL Arquitecto

el arquitecto

PLANO RED VIARIA Y PLAZAS APARCAMIENTO

ESCALA 1/500 DIBUJADO

Fecha Diciembre de 2012

5