

**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 11 DEL ÁREA DE REPARTO 5 DE
LAS NNSS DE BETXÍ**

0

JULIO 2022

ÍNDICE

- I.- INTRODUCCIÓN. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA
- II.- ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE
- III.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN
- IV.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFFECTADO
- V.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO
- VI.- INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA E INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.
- VII.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.
- VIII.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA 1 CONTEMPLADA.
- IX.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.
- X.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.
- XI.- CONCLUSIÓN.

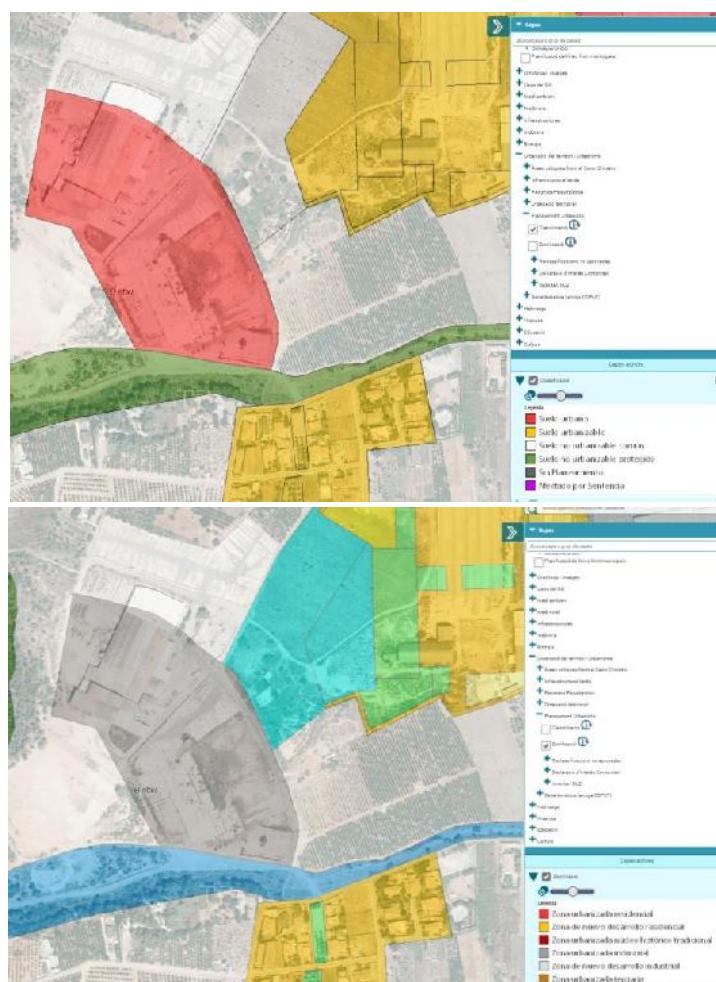
PLANOS

01. SITUACIÓN
02. AMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
03. PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN ALTERNATIVA 1
04. PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN SEGÚN PATRICOVA
05. PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN SEGÚN SNCZI
06. VIAS PECUARIAS EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
07. SUELOS FORESTAL
08. INFRAESTRUCTURA TERRITORIAL.
09. PATRIMONIO CULTURAL.
10. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I.- INTRODUCCIÓN. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA.

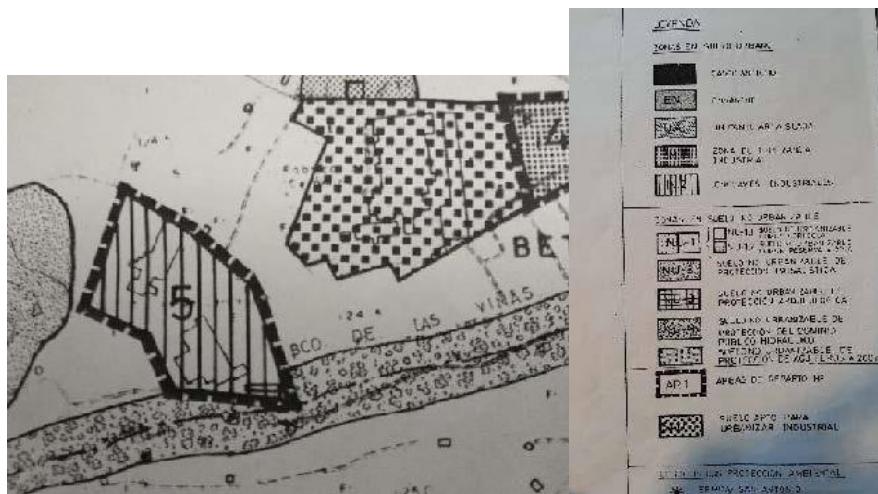
Junto al núcleo urbano de la población de Betxí, en la provincia de Castellón, existen espacios de suelo urbano industrial pendientes de urbanización, que vienen delimitados por Áreas de Reparto. Una de ellas es la que se ha denominado AR5 donde se encuentra la empresa Pavimentos Betxí S.L.

Actualmente, Pavimentos Betxí, es la única industria que actualmente se encuentra en funcionamiento en el Área de Reparto nº 5 de las NNSS de Betxí. Las instalaciones de la industria Cerabec, colindante a la industria Pavimentos Betxí han sido desmanteladas dentro del AR5.



Nota: Las imágenes anteriores del ámbito son extraídas del visor de la Consellería, por ello difieren algo en la delimitación del mismo con respecto a las NNSS.

En fecha 30/7/ 2021, con el objeto de regularizar y legalizar las actividades y suelos ocupados actualmente por la industria Pavimentos Betxí, la empresa 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.



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

Las Normas Subsidiarias del municipio de Betxí fueron aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en fecha 14 de diciembre de 1995. 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. Las Normas Subsidiarias de Betxí, no han desarrollado la ordenación pormenorizada del ámbito, por lo que para ampliar las instalaciones de la industria se necesita previamente concretar la ordenación pormenorizada, de manera que se puedan justificar los parámetros urbanísticos y dotaciones públicas, así como completar la urbanización parcialmente existente.

La Memoria Justificativa de la NNSS contempla en su punto 4.3. la Calificación como suelo urbano de las industrias dispersas en funcionamiento. Se trata en este punto

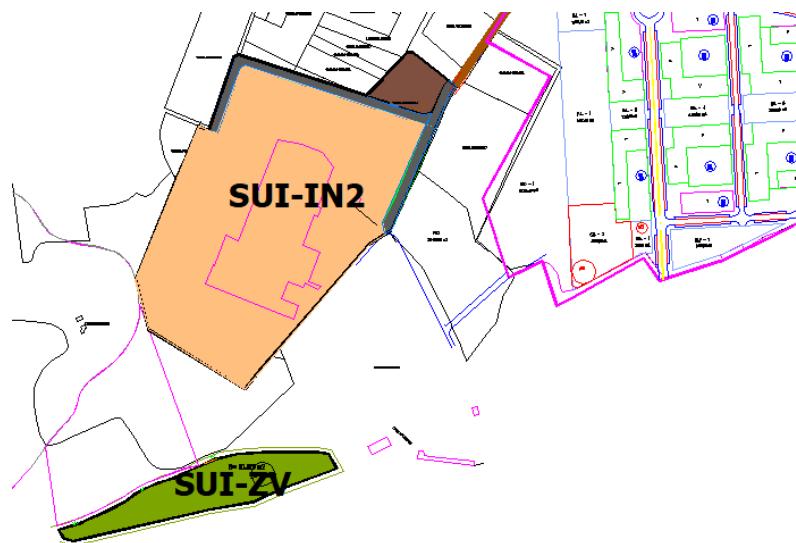
de recoger como suelo urbano disperso aquellas industrias que realmente estén en funcionamiento, quedando fuera de ordenación las que no lo estén. Se pretende de esta forma reconducir el proceso del crecimiento industrial, mediante una delimitación estricta en base al parámetro legal de los 2/3 de grado 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 propuesta planteada por la empresa 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.

2

La mercantil Pavimentos Betxí propone la siguiente propuesta de ordenación del AR5, que supone una modificación de la ordenación estructural del planeamiento.



Ordenación Propuesta por Modificación Puntual

La propuesta debe tender a dotar al Área de Reparto de una ordenación pormenorizada, así como actualizar y concretar a la realidad actual, el suelo efectivamente ocupado por actividades industriales implantadas, con la finalidad última de legalizar la totalidad de la industria.

La propuesta, no puede ser utilizada para incrementar la edificabilidad ya prevista en el plan, por cuanto ello implicaría un incremento de la movilidad de conexión del área con el casco urbano y vías de comunicación principales, así como un incremento de las necesidades de las redes de suministros y alcantarillado a las inicialmente previstas. Por ello la edificabilidad final de la ordenación propuesta será como máximo de 76.055,5 m²t.

La modificación propuesta supone una reclasificación de suelo mayor del 10% del suelo del AR5, por lo que de acuerdo con el artículo 117.3 de la TRLOTUP, la modificación pretendida no puede plantearse con un programa de Gestión Indirecta.

Artículo 117.3 de la TRLOTUP:

3

“En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando esta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada. Estos planes establecerán, completarán o remodelarán la ordenación pormenorizada o estructural, en todos o algunos de sus aspectos, y se tramitarán y aprobarán junto al programa de actuación integrada. Cuando el programa se gestione de forma indirecta por agente urbanizador o por las personas propietarias y salvo las especificidades establecidas en el artículo 36.4 de este texto refundido para las actuaciones integradas en suelo urbano, los instrumentos de planeamiento que acompañen a dicho programa no podrán:

- a) Cambiar la clasificación de más de un 10 % de la superficie del suelo a gestionar en el programa.*
- b) Modificar el uso predominante que el planeamiento prevea para los suelos urbanizables objeto de la programación.*
- c) Aumentar o disminuir en más de un 10 % la edificabilidad prevista en el planeamiento para los suelos afectados.”*

Viendo el informe técnico jurídico emitido por el ayuntamiento de Betxí en abril de 2021, (exp 395), se proponen las siguientes actuaciones:

1. Que el Ayuntamiento de Betxí promueva una modificación de planeamiento para el ámbito del AR5, con las premisas indicadas en el informe de abril de 2021, de manera que se ajuste el suelo urbano industrial a su realidad material, reconociendo la condición de urbano a suelo actualmente considerado no urbanizable ocupado por instalaciones de acopio de la industria.
2. Se proceda a la desclasificación del suelo urbano de la parcela de referencia catastral 8337802YK3283N0001KM (empresa Cerabec, actualmente suelo en situación de estado rural en base al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) Este suelo pasaría de ser suelo urbano industrial, a suelo no urbanizable común, para su regeneración paisajística e integración en el entorno agrario. De esta forma no se incrementaría el suelo de destino industrial y el mismo se separaría del suelo urbano residencial.

4

En consecuencia, se propone una nueva delimitación del AR5, sin aumento del suelo de destino industrial actual que, reconfigurando el ámbito, la obtención del suelo destinado a viales y equipamientos, incorpore a través de la reclasificación del suelo el actual suelo no urbanizable que actualmente está ocupando a industria careciendo de autorización administrativa.

No existiendo planos de ordenación pormenorizada en las NNSS ni fichas de planeamiento la determinación pormenorizada de los parámetros a desarrollar en la zona en las Normas Subsidiarias del municipio se obtiene partir del artículo 3.4.1.5 de las NNSS y del artículo 5.1.6 de las Normas Subsidiarias, la modificación puntual del AR5 acometerá operaciones de reordenación de volúmenes, con ajuste de las alineaciones, incluyendo la totalidad de las instalaciones y recalificando una porción de suelo IN2, adaptándose a la edificabilidad total máxima del ámbito de 76.055,5 m²t. Es decir, la modificación puntual desarrollará la ordenación que podríamos denominar “pormenorizada” no prevista en las Normas Subsidiarias, procediendo a la corrección de alineaciones con ajuste a las NNSS.

La propuesta de modificación de planeamiento que promoverá el ayuntamiento de Betxí, debe de ajustarse a la superficie actual del AR5, cuya superficie es de 67.596

m² suelo. No obstante, viendo las necesidades de la empresa, se considera favorablemente que el suelo destinado a dotación de zona verde de la actuación se ubique en una parcela situada al sur de la industria, cuya superficie es de 10.379 m² de suelo. Por lo que la superficie total del AR5 sería de 77.975 m² de suelo.

De esta forma se crearía una barrera física entre la industria y el área residencial de la Urbanización Residencial Versalles. Además, el municipio podrá obtener una zona verde de mayor calidad y accesibilidad que la que pudiera formarse en los límites interiores del AR5.

II.- ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

Alcance de la modificación puntual

El alcance de la modificación puntual del AR5 de las NNSS que se propone es la ordenación pormenorizada no prevista en las Normas Subsidiarias del municipio de Betxí para el sector AR5, se prevé la reclasificación de suelo no urbanizable común a suelo urbano y se desclasifica suelo urbano que pasa a ser suelo no urbanizable común, la reordenación de volúmenes, el ajuste de alineaciones sin que se modifique la edificabilidad total del ámbito. La edificabilidad prevista por las Normas Subsidiarias en el ámbito IN2 se obtiene aplicando artículos 3.4.1.5 y 5.1.6 de las NNSS. Con la edificabilidad se procede a definir alineaciones que respetando edificabilidad máxima permitida tenga en cuenta la reclasificación del suelo mencionada y se propone la ordenación pormenorizada teniendo en cuenta la reserva de dotaciones y zona verde.

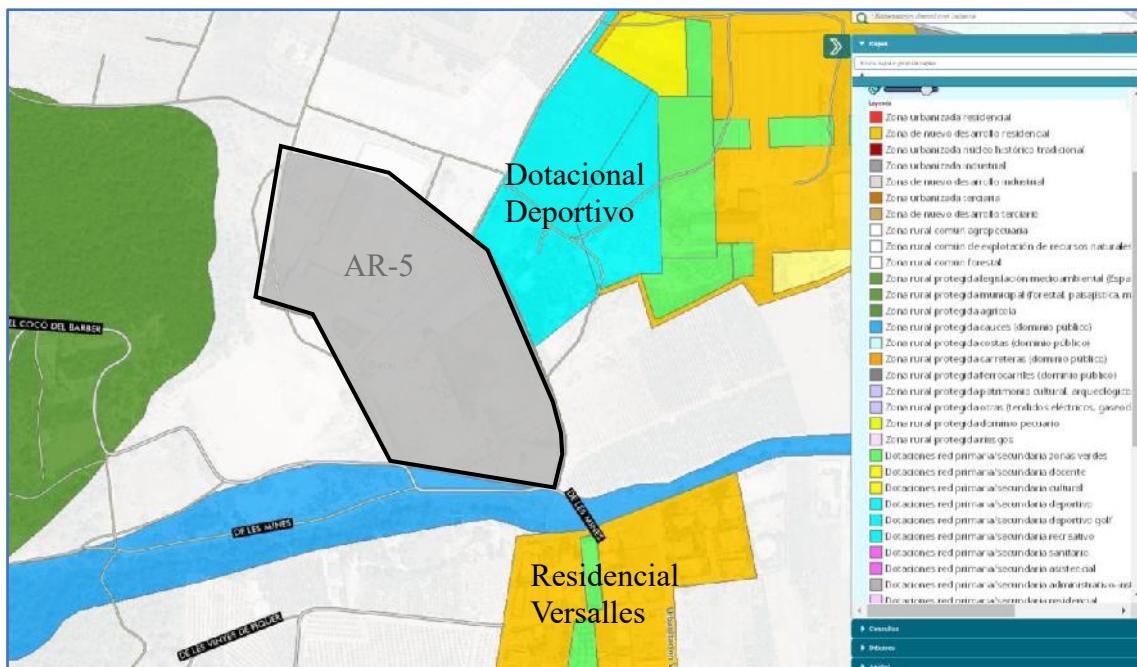
5



Ámbito

El ámbito concreto de la modificación puntual del AR5 es el que se muestra en el Plano PO 2 ordenación, que según las NNSS incluye las siguientes parcelas catastrales: 8337801YK3283N0001OM y 8337802YK3283N0001KM con una superficie de 67.596 m². Este ámbito está consolidado por el uso industrial de la empresa Pavimentos Bechí S.L. (partida La Espartera) e incluye el suelo de la antigua industria Cerabec ya desmantelada.

El ámbito linda, por el norte, suelo rural común forestal; por el oeste, con suelo rural común forestal; por el sur, con la urbanización residencial Versalles parcialmente consolidada al otro margen del barranco; y al este, con dotacional de la red primaria deportivo de las NNSS.



Nota: Información extraída de la Consellería y que sirve para identificar usos

Alternativas de Actuación

Alternativa 0.

La Alternativa 0 consiste en dejar los terrenos del sector AR5 (partida La Espartera) tal y como se encuentran en la actualidad, es decir, en una situación de suelo

urbano semiconsolidado sin ordenación pormenorizada, con la infraestructura urbana a medio realizar y una situación jurídica que difiere de la realidad física y dificulta la consecución de los aprovechamientos teóricos por la falta de condición de solar de las parcelas.

Esta situación podría desencadenar un intento de incrementar la edificabilidad ya prevista en el plan que implicaría un incremento de la movilidad de conexión del área con el casco urbano y vías de comunicación principales, así como un incremento de las necesidades de las redes de suministros y alcantarillado a las inicialmente previstas.

Alternativa 1.

La Alternativa 1 plantea la modificación puntual del AR5 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, el ajuste de alineaciones, sin que se modifique la edificabilidad total del ámbito.

De este modo, se pretende permitir el desarrollo pormenorizado del ámbito de aplicación del AR5 y terminar su urbanización, incorporando a la trama urbana las instalaciones existentes ya consolidadas, poniéndolas en valor y permitiendo que cumplan su función social de generar plusvalías para la comunidad y ser útiles al municipio. Así, la modificación puntual del AR5 conllevará la apertura de nuevo suelo urbano y la mejora de las infraestructuras y dotaciones, todo ello integrado desde una perspectiva de género y que incluya a todos los segmentos sociales. Se conseguirá así coser el ámbito a la trama urbana existente y colindante, un área de crecimiento del núcleo de población bien conectada con las áreas contiguas, mejorando la calidad de todo el entorno y dotándola de los servicios necesarios y de zona verde situada al sur de la industria que actuará de barrera física entre la industria y el área residencial de la Urbanización Residencial Versalles, obteniendo el municipio una zona verde de mayor calidad y accesibilidad que la que pudiera formarse en los límites interiores del actual AR5.

El desarrollo pormenorizado del nuevo AR5 aprovechará las infraestructuras existentes y adaptará el nuevo desarrollo del sector a la realidad actual, de modo

que la actuación sea conjunta e integrada, aspecto que le proporcionará una mayor calidad. Este procederá al ajuste de la edificabilidad a las NNSS.

Las consecuencias sociales y económicas de la ejecución de la modificación puntual del sector se enmarca en la higienización de una zona que, de no desarrollarse el Plan y ejecutarse el Programa que lo acompaña, quedaría dotada parcialmente de los servicios urbanísticos exigibles para un entorno moderno de ciudad.

No se considera necesario prever las medidas que garanticen los intereses de la población afectada.

Por otra parte, esta Alternativa procederá a recalificar como Suelo Urbano parte de suelo utilizado por la instalación actual, parte de la cual se encuentran actualmente sobre Suelo No Urbanizable, de modo que se regularizará así su situación.

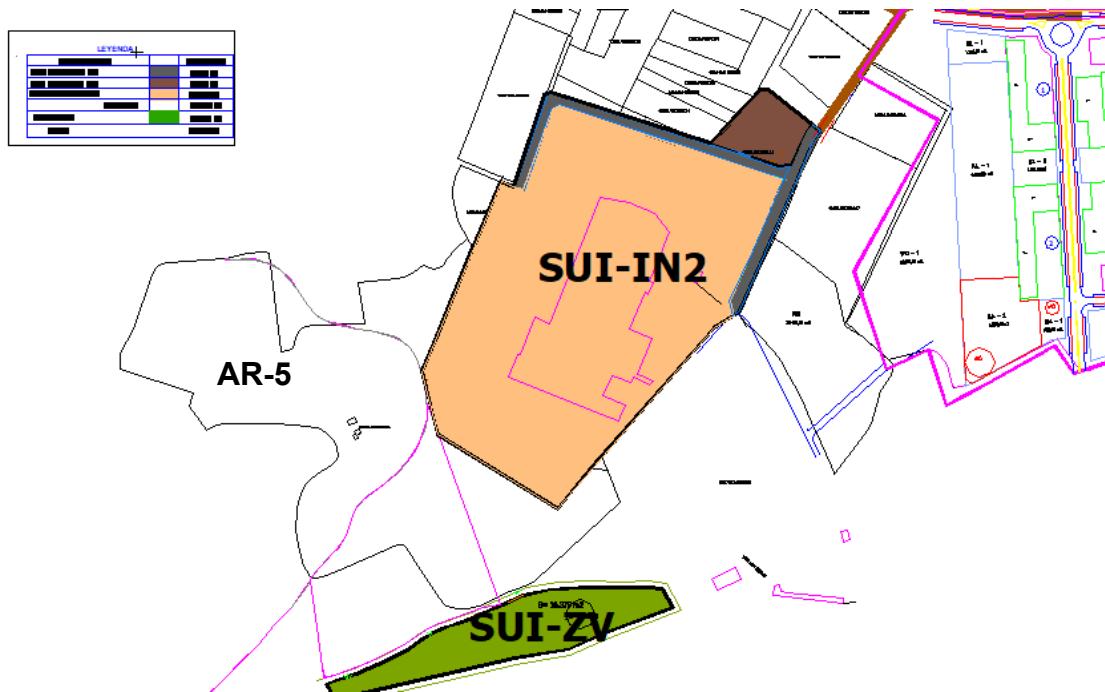
Además, el desarrollo de esta Alternativa conllevará y facilitará un reparto uniforme de los beneficios y cargas en el sector, de manera que sea económicamente viable, a la vez que se dota de una situación de seguridad jurídica a los propietarios de suelo.

8

III.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

La nueva ordenación pormenorizada pretendida no incide en los instrumentos de planificación territorial o sectorial como se justifica en el presente documento y por tanto no incide sobre el cambio climático ni causará efectos sobre el medio ambiente, ni sobre los elementos estratégicos del territorio.

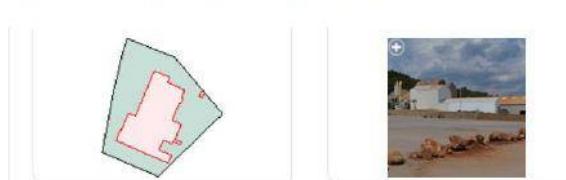
La ordenación pormenorizada de la alternativa 1 supone la modificación estructural de las Normas Subsidiarias de Betxí al reclasificar suelo actual de Cerabec a suelo no urbanizable común e inclusión de actual SNU común a suelo urbano industrial para ampliación de la superficie de la empresa pavimentos Bechí S.L., de manera que se añade la zona verde situada al sur y junto al Barranco que actúe como barrera con la urbanización Residencial Versalles y se incluye la dotación de viario y aparcamiento del 15%. Este vial se incluye en el suelo actual SNU común situado al noreste de la empresa como límite futuro de la misma.



III.1 Edificabilidad:

Las Normas Subsidiarias incluyen las dos parcelas catastrales: 8337801YK3283N0001OM y 8337802YK3283N0001KM

Referencia Catastral: 8337801YK3283N0001OM



Parcela construida sin división horizontal
PL POLIGON 13 245
BETXI (CASTELLÓN)
34.260 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

[8337801YK3283N0001OM](#) | PL POLIGON 13 245

Referencia Catastral: 8337802YK3283N0001 KM



PL POLIGON 13 CERABEC
BETXI (CASTELLÓN)
23.36 m²
[Más información de la parcela](#)

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

[8337802YK3283N0001 KM](#) | PL POLIGON 13 Suelo
Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, costic riñosa | 100,00% | 0

El Área de Reparto cuenta con una superficie de suelo según los planos del catastro de 67.596 m² de suelo.

En el ARTÍCULO 3.4.1.5 Enclaves industriales (IN2), de las NNSS se indican los siguientes parámetros en referencia con la edificabilidad prevista en parcela neta (y que se consideran para la propuesta):

➤ **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en el correspondiente plano.

➤ **Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación es el de edificación aislada, siendo válidas para esta zona las definiciones y disposiciones que figuran en las secciones segunda y cuarta del Capítulo 1 del presente Título de estas Normas.

➤ **Parcela mínima.**

Se define la parcela mínima como aquella que cumple las siguientes condiciones.

- a) Superficie: mil metros cuadrados (1.000,00 m²).
- b) Frente de parcela: quince metros (15,00 m).

➤ **Alineaciones oficiales.**

Son los que figuran en el correspondiente plano.

10

➤ **Índice de edificabilidad neto.**

Se establece en un metro cuadrado y medio de superficie construida por cada metro cuadrado de parcela neta (1,50 m²/m²).

➤ **Ocupación máxima de parcela.**

Se establece en el setenta por cien (70,00%).

➤ **Altura edificable.**

Se establece en doce metros (12,00 m), permitiendo sobrepasarla, además de con todos aquellos elementos autorizados en estas Normas, con los que sean necesarios en el proceso de producción de la instalación.

➤ **Número de plantas.**

Se establece en tres plantas (planta baja y dos pisos).

➤ **Separaciones mínimas.**

Frente de parcela: cinco metros (5,00 m).

Otros lindes: tres metros (3,00 m).

➤ **Edificaciones auxiliares.**

Se admiten todo tipo de edificaciones auxiliares al servicio del proceso de producción, admitiéndose adosados a lindes de parcela cuando se trate de instalaciones necesarias para su funcionamiento como transformadores y otros, sin perjuicio del obligado cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

En el **ARTÍCULO 5.1.6.** Áreas de Reparto en suelo urbano se fija la reserva de zona verde:

En las áreas de reparto delimitadas por aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley del Suelo No urbanizable, con motivo de la clasificación como suelo urbano de determinadas instalaciones industriales preexistentes serán de aplicación las siguientes reglas:

- a) El aprovechamiento susceptible de apropiación será el 85 por cien del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva, de conformidad con lo previsto en el Art. 16 y concordantes de la Ley sobre Reforma del Régimen urbanístico y Valoraciones del Suelo (Ley 8/1990, de 25 julio).
- b) Se fija una reserva para zona verde del 10 por cien de la superficie total ordenada en cada área de reparto.
- c) De acuerdo con Art. 99 Ley del Suelo, las anteriores condiciones se aplicarán en el momento que se produzca la sustitución de las edificaciones existentes en cada área de reparto delimitada.

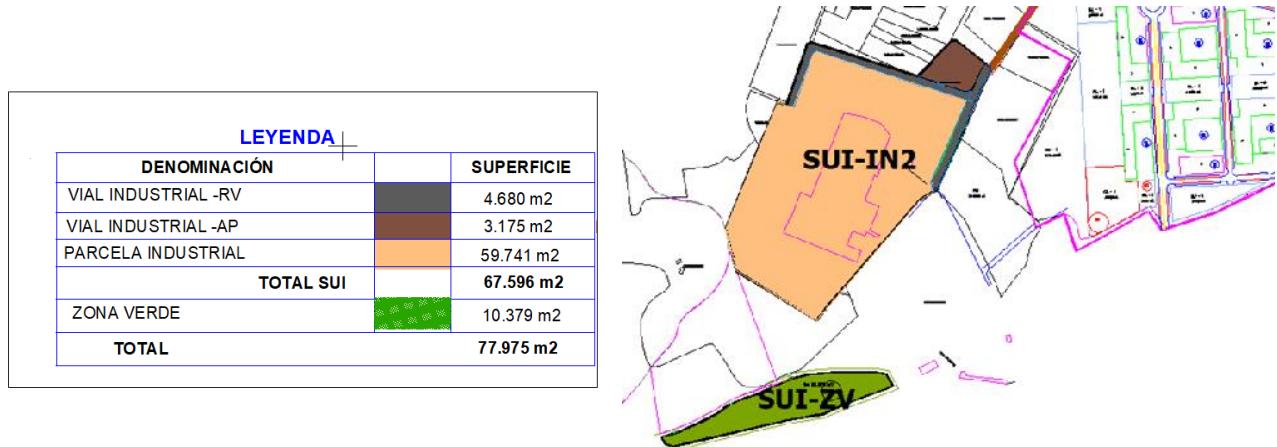
Vamos a considerar un **15 % de suelo dotacional vial y aparcamiento, y 10 % de suelo en zona verde**, de lo que se deduce el suelo neto de parcela industrial:

75 % de 67.596 m² de suelo = 50.697 m² de suelo de parcela neta.

El índice de edificabilidad neto, según el artículo 3.4.1.5 Enclaves industriales (IN2), es de 1,50 m²/m². Por ello la edificabilidad final de la ordenación propuesta será como máximo de 76.045,5 m²

La propuesta de modificación de planeamiento debe de ajustarse a la superficie actual del AR5, cuya superficie es de 67.596 m² suelo. No obstante, viendo las necesidades de la empresa, se considera favorablemente que el suelo destinado a dotación de zona verde de la actuación se ubique en una parcela situada al sur de la industria, cuya superficie es de 10.379 m² de suelo. Por lo que la superficie total del AR5 sería de 77.975 m² de suelo. De esta forma se crearía una barrera física entre la industria y el área residencial de la Urbanización Residencial Versalles.

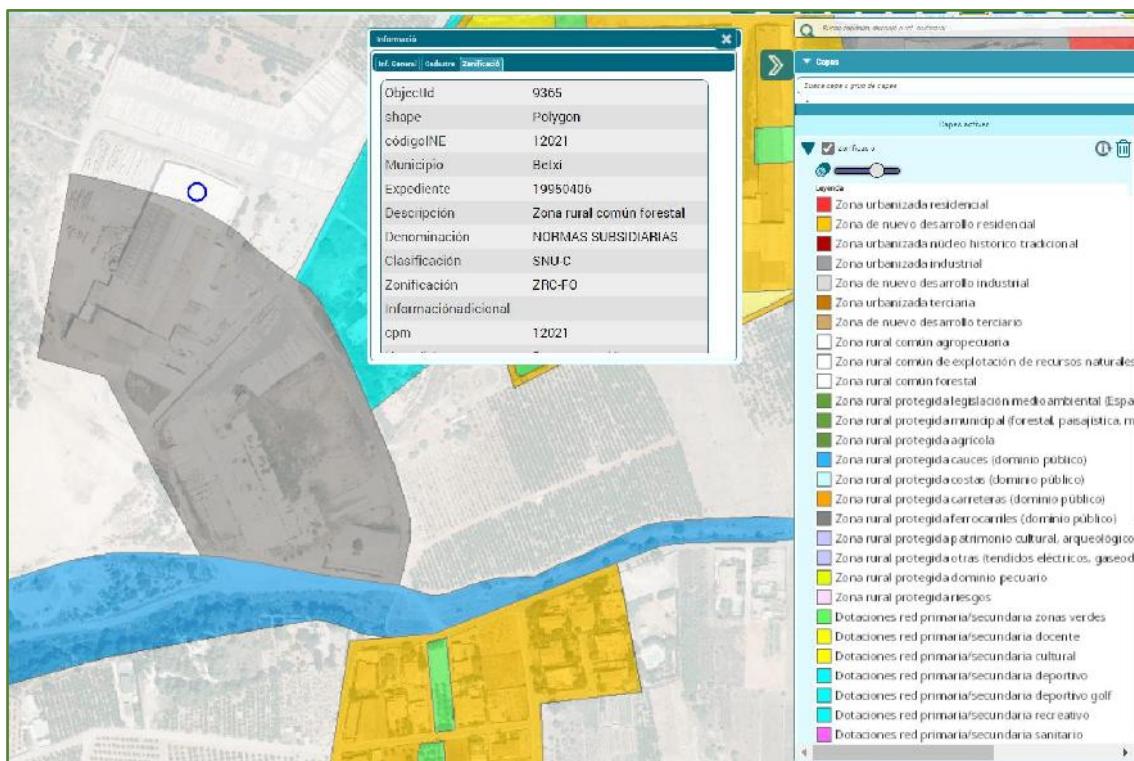
A continuación, se inserta el cuadro, que contiene las superficies afectadas por la modificación puntual, clasificadas en función de su uso y de acuerdo con el contenido de las NN.SS y la modificación propuesta.



Como se ha comentado anteriormente la edificabilidad queda fijada en 76.045 m²

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias propuesta permitirá regenerar un espacio degradado situado entre el actual suelo urbano industrial.

12



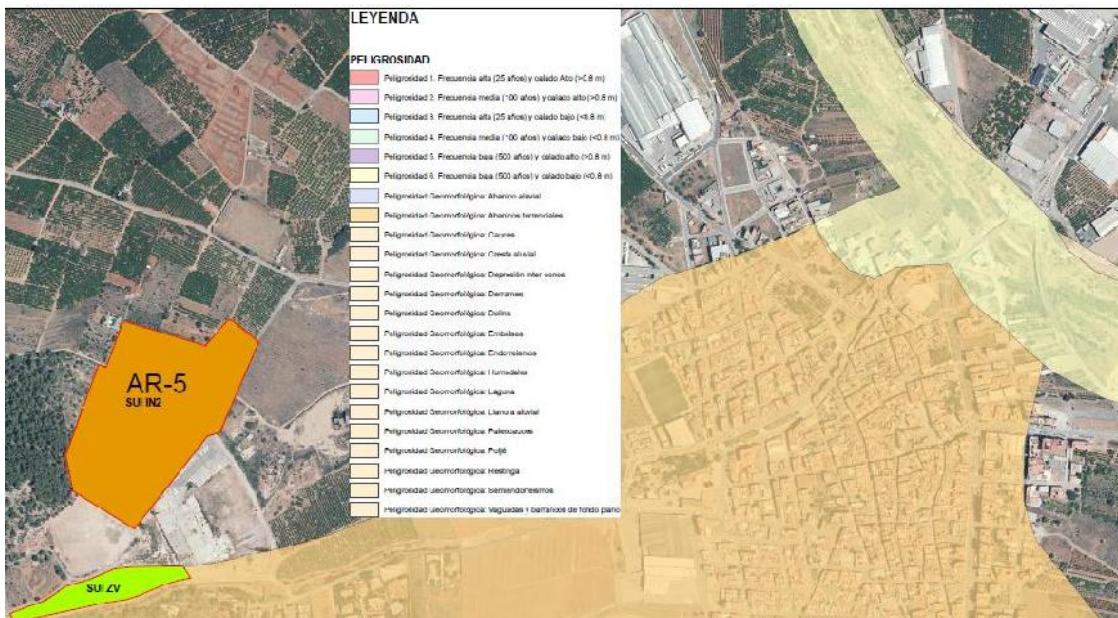
La necesidad de completar la ordenación de la interfaz que afecta a las delanteras de las naves existentes, desarrollando un viario de borde y zonas verdes que actúen como infraestructura verde y separador de la urbanización residencial colindante, permitirá dotar de la condición de solar y eliminará un espacio degradado que no presenta expectativas de mejora sin una intervención urbanística.

Por todo ello, el Ayuntamiento considera necesario llevar a cabo la Modificación Puntual cuyo desarrollo se prevé inmediato una vez sea aprobada la propuesta urbanística que se inicia con este documento.

IV.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL ÁMBITO AFECTADO

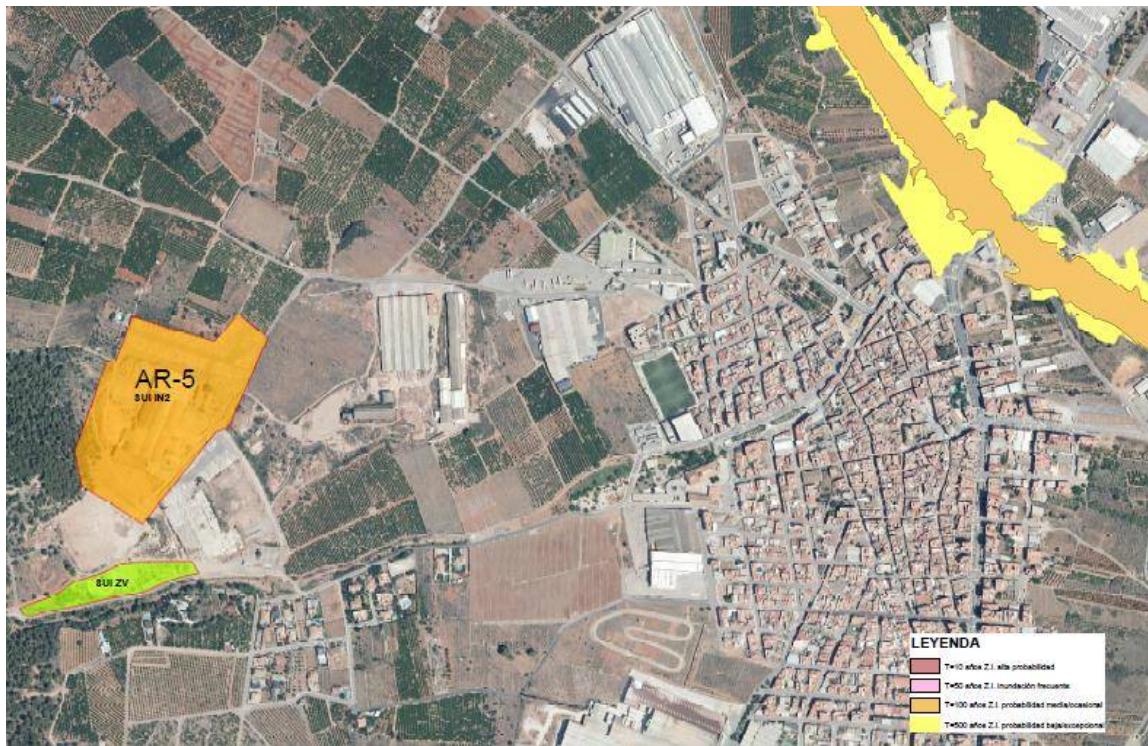
➤ Peligrosidad por Inundación

El ámbito objeto de la Modificación Puntual no se encuentra afectado por peligrosidad de inundación conforme al Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación de la Comunitat Valenciana (PATRICOVA)



14

Tampoco, la zona se ve afectada en la cartografía del ministerio para la transición ecológica y al Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), que afecta únicamente al Barranco Rio Sonella ó Seco que se localiza en el este del término municipal.

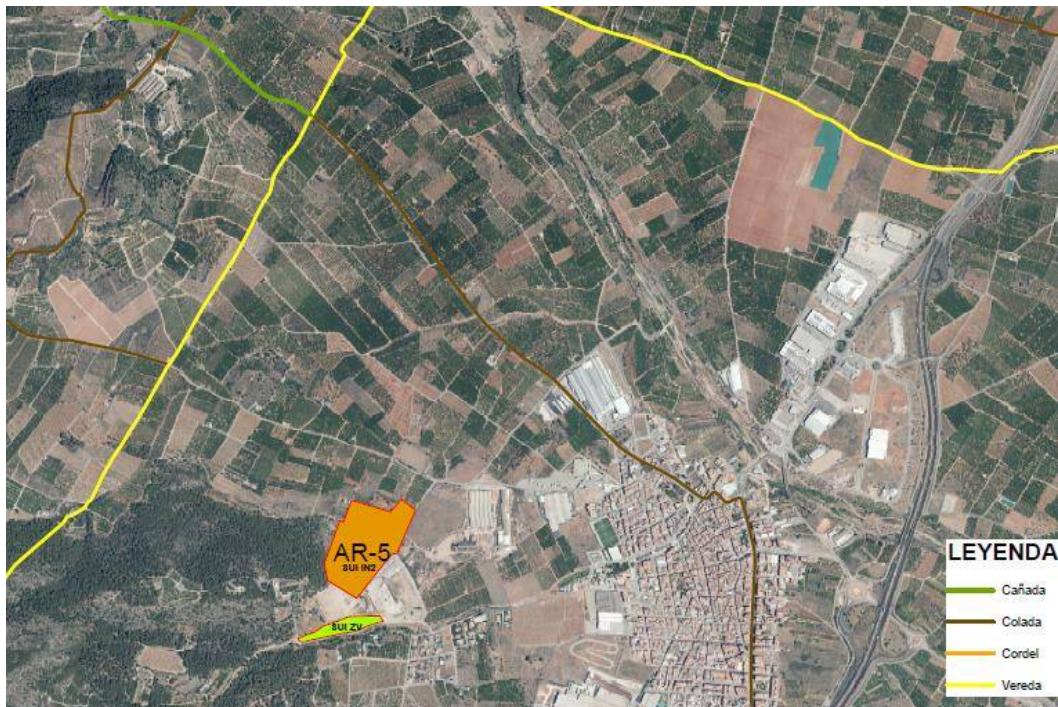


15

El PATRICOVA en sus disposiciones normativas establece limitaciones en relación con la implantación de usos y actividades, limitaciones que se pueden modificar con medidas correctoras siempre y cuando se respeta la zona de Flujo preferente. El ámbito de actuación no se ve afectado por flujo preferente.

➤ Vías pecuarias

Así mismo, el término municipal se ve atravesado por dos vías pecuarias. La vereda de la Raya con Onda/vereda de Términos que atraviesa el término en el límite norte con Onda y la Colada de los caminos que atraviesa el Betxí de norte a sur. Aún siendo la Colada de los caminos y la Vereda de la Raya las más cercanas al ámbito del AR-5, el ámbito del área de reparto 5 no se ve afectado.



MUNICIPIO
BETXÍ

PROYECTO DE CLASIFICACIÓN

Aprobación: 10/12/1975

Publicación BOE: 28/01/1976

Publicación BOP: 10/02/1976

Publicación DCCV: -

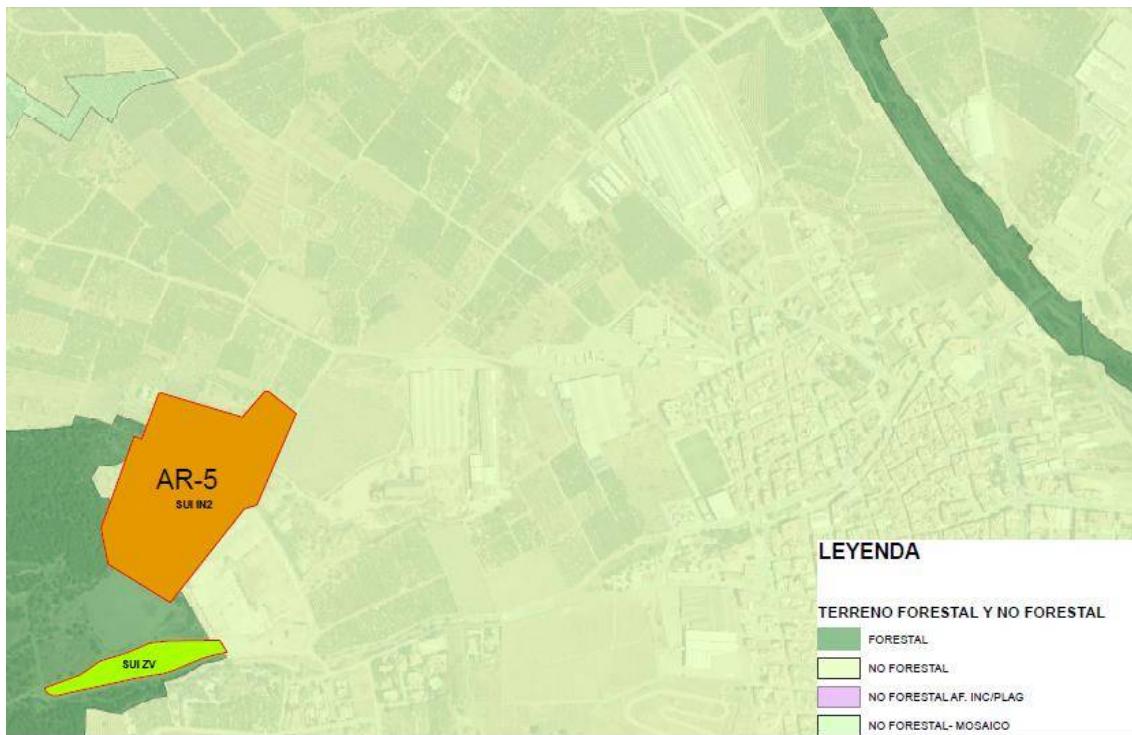
| | | | |
|-----------------------------------|--------|-----------------------------------|---|
| Longitud total (m): | 13.308 | Nº de vías pecuarias: | 2 |
| En entorno agrícola y urbana (m): | 12.338 | Nº de descansaderos clasificados: | 0 |
| En entorno forestal (m): | 970 | Nº de abrevaderos clasificados: | 0 |

| CÓDIGO | TIPOLOGÍA | DESUNDE | ANCHURA LEGAL (m) | ANCHURA NECESARIA (m) | LONGITUD (m) |
|--|-----------|---------|-------------------|-----------------------|--------------|
| 120213_120846_021_006 | Vereda | No | 10.00 | 5.00 | 6.928 |
| Vereda de la Raya con Ordal / Vereda de Términos | | | | | |
| 120213_000000_002_000 | Colada | No | 75.00 | 5.00 | 6.380 |
| Colada de los Caminos de Onda y Nules | | | | | |

16

➤ **Forestal**

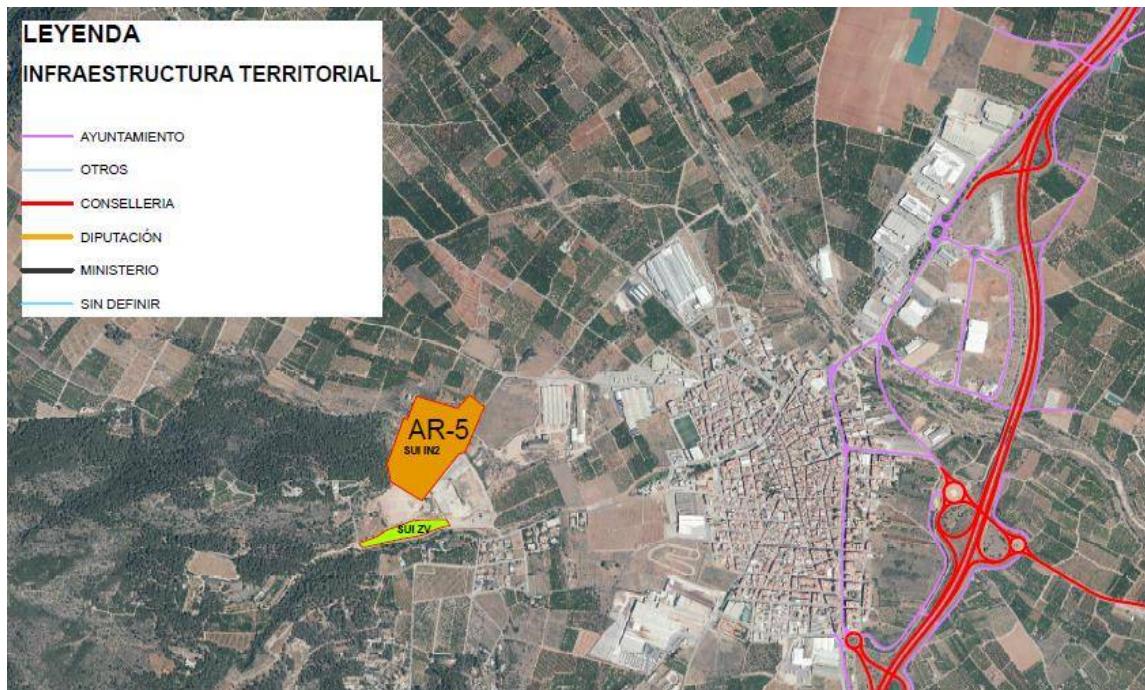
En el ámbito del área de reparto AR-5 existe suelo forestal aunque únicamente la zona suroeste se encuentra en suelo forestal desarbolado y al encontrarse en suelo urbano tiene carácter artificial en el inventario forestal nacional.



La zona forestal afectada se trata de zona desarbolada. No está afectado por la Red Natura 2000 ni por ningún espacio protegido.

➤ **Infraestructuras supramunicipales.**

El ámbito está coordinado con las actuaciones previstas de infraestructuras supramunicipales.



18

Se proyecta una red viaria que conecta el área de reparto AR-5 con los sectores colindantes y con el resto de la red viaria municipal y supramunicipal. No existe línea ferroviaria en el término municipal.

➤ Recursos Patrimonio Cultural.

El patrimonio cultural local (Ermita y Calvario e Iglesia parroquial de Nuestra Señora de los Ángeles) y regional (Palacio Castillo de Betxí)

LEYENDA

PATRIMONIO CULTURAL REGIONAL

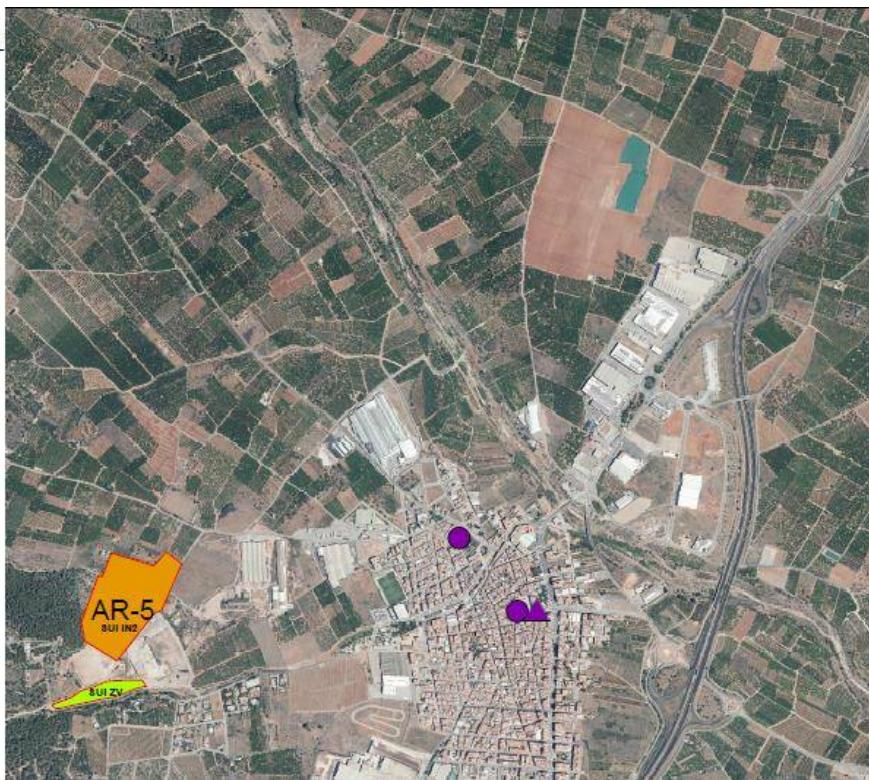
categoria

- o Archivo
- ▲ Conjunto Histórico
- ▲ Declaración genérica
- ▲ Espacio Etnológico
- ▲ Jardín Histórico
- ▲ Jardín histórico de interés local
- ▲ Monumento
- ▲ Monumento de interés local
- ▲ Sitio Histórico
- ▲ Zona Arqueológica
- △ Zona Paleontológica

PATRIMONIO CULTURAL LOCAL

categoria

- o Monumento de interés local
- o Conjunto histórico tradicional
- o Edificios religiosos - Iglesias - Ermitas
- o Espacio de protección arqueológica
- o Espacio etnológico de interés local
- o Monumento
- o Monumento de interés Local
- o Monumento de interés local



19

Recursos culturales locales y regional

V.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

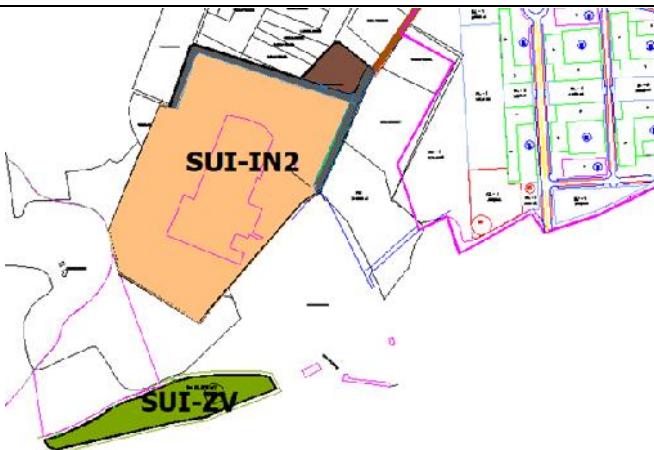
No se aprecian efectos previsibles sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio. Del mismo modo, tampoco se considera que pueda influir la modificación puntual en el cambio climático.

No se afectan las condiciones de usos, sin perjuicio de la reclasificación del suelo no urbanizable y la desafección de suelo urbano y conversión a suelo no urbanizable común del área de reparto AR-5 para incluir la edificación industrial que se encuentra en el suelo no urbanizable, con reajuste de la delimitación.

20

| FICHA DE GESTION | | SECTOR AR5-PARTIDA LA ESPARTERA |
|--|--|---|
| CALIFICACION Y CLASIFICACION | | |
| ZONA DE ORDENACION | | AREA DE REPARTO – AR5 |
| USO DOMINANTE | | * Usos industriales. I1 Compatible con vivienda. I2 Industrial grado 1. I3 Industrial grado 2 |
| USOS COMPATIBLES | | * Usos colectivos. AD Administrativo. AP Aparcamiento. D Deportivo. ES Especial. RC Recreativo. SP Seguridad pública. T Transportes y servicios técnicos. *Usos terciarios: T1 Comercial T2 Oficinas. |
| USOS INCOMPATIBLES | | • Los NO expresados anteriormente. |
| CRITERIOS DE A PROVECHAMIENTO Y AREA DE REPARTO | Mediante Área de Reparto y Reparcelación | |

PLANO DE DELIMITACION DEL SECTOR



PARAMETROS URBANISTICOS

| | | | |
|--|--------------------------|---|-----------|
| SUPERFICIE DEL SECTOR. (m ² suelo) | 77.975,00 m ² | IEB (m ² techo / m ² suelo) | 0,975 |
| SUP. NETA INDUSTRIAL | 59.741,00 m ² | IEN (m ² techo / m ² suelo) | 1,27292 |
| SUP. INSCRITA COMUNICACIONES. (m ² suelo) | 7.855,00 m ² | IET (m ² techo / m ² suelo) | 0,00 |
| SUP. INSCRITA ZONAS VERDES. (m ² suelo) | 10.379,00 m ² | IEI (m ² techo / m ² suelo) | |
| SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS. (m ² suelo) | --- | EDIF.INDUSTRIAL TOTAL (m ² techo) | 76.045,50 |

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m² suelo) 21
S=77.975 m²

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 N°11 DE LAS NNSS DE BETXI, AR5

CONDICIONES DE GESTION

| | | | |
|------------------------|-----------------------------|---------|----------------------------|
| Figura de planeamiento | Modificación Puntual | Gestion | Indirecta por propietarios |
|------------------------|-----------------------------|---------|----------------------------|

Atendiendo a los objetivos de la Modificación Puntual no se afecta al cómputo en la red dotacional de zona verde y viario, los efectos esperados sobre el medio ambiente serán positivos, pudiendo desglosarse los mismos en los siguientes:

- El viario previsto irá acompañado de aparcamiento a fin de mejorar la integración de la edificación que se encuentra en suelo no urbanizable.
- El suelo no urbanizable y no forestal no dispone de protección de ningún tipo y se encuentra sin uso actual. Con la zona verde límite al sur se da solución y calidad con la protección a la zona residencial cercana Residencial Versalles y el viario da continuidad a la trama urbana con una ligera prolongación y que delimita el suelo de la empresa por el noreste y permite conseguir la condición de solar.

VI.- INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

La Modificación Puntual se encuentra en consonancia con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana dado que velará por la supresión de espacios degradados, la mejora de los bordes urbanos y su integración con el entorno natural, como es el cauce del barranco, a través del desarrollo de la infraestructura verde urbana. Así mismo, se potencia la protección de zona residencial próxima, evitando afecciones en la zona.

La zona a desarrollar se encuentra enclavada en la zona colindante del casco urbano ciudad de Betxí, siendo la mayoría de aprovechamiento de carácter industrial por instalaciones existentes y en funcionamiento.

El área desarrolla la ordenación que podríamos denominar “pormenorizada” que no prevé las Normas Subsidiarias, procediendo a la redelimitación del área de reparto y reclasificación de suelo no urbanizable de protección común y suelo urbano de la antigua Cerabec, con ajuste a las NN SS.

22

No se contemplan obras programadas o inversiones públicas que influyan en el Plan de Reforma Interior.

VII.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

Conforme a lo establecido en el artículo 46.1 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, son objeto de evaluación ambiental y territorial ordinaria:

- los planes o programas o sus modificaciones que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.
- los planes que requieren evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Natura 2000.
- los planes o programas o sus modificaciones que establezcan o modifiquen la ordenación estructural y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.

Este expediente no es subsumible en ninguno de los casos enumerados por cuanto la modificación únicamente afecta a usos globales en su cambio de superficies entre el suelo urbano actual y el suelo no urbanizable común al estar desmantelada la actividad de Cerabec, ni a ninguna determinación estructural de las Normas Subsidiarias, sino únicamente a la ocupación de suelo no urbanizable de reducida extensión superficial por ampliación de la empresa Pavimentos Betxí S.L. pero manteniendo la edificabilidad actual de las NNSS, para una operación puntual de reordenación y ampliación, limitada al borde urbano de suelo consolidado por las instalaciones de la industria, con el reajuste de escasa entidad de la delimitación del suelo urbanizable, por lo que será objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada a tenor de lo dispuesto en el art. 46.3.a) de la LOTUP.

23

A mayor abundamiento, el concepto de modificación menor de los planes queda definido en la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, como trasposición e incorporación al ordenamiento jurídico español de la Directiva 2011/42/CE. Así el art. 5.2.f) define las modificaciones menores como los cambios en las características de los planes o programas ya adaptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología. La modificación de la ordenación proyectada para el AR5 responde claramente a este tipo de modificación.

VIII.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA 1 CONTEMPLADA.

El Área de Reparto 5 no cuenta con ordenación pormenorizada prevista en las Normas Subsidiarias. El Plan de Reforma Interior acometerá la ordenación pormenorizada, con ajuste de alineaciones a la edificación actual, incluyendo la totalidad de las instalaciones y rectificando una pequeña porción de suelo

clasificado actualmente como SNU por el suroeste que se incluirá como Suelo Urbano.

Con esta iniciativa se conseguirá terminar de urbanizar y coser la trama urbana existente, dotándola de todos los servicios y mejorando la calidad del entorno, así como legalizar el funcionamiento de la industria.

IX.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.

Como ha quedado indicado en los apartados V y VI de esta Memoria, la aplicación de la modificación no supone afección ambiental alguna en los elementos estratégicos del territorio, ni afectan al paisaje por cuanto no hay modificaciones sustanciales en la ocupación, ni suponen afección que incida en el cambio climático. Al contrario la zona verde incluida al sur junto al Barranco Viñas mejora la calidad del entorno.

24

Por lo demás, no es necesario ni se han previsto medidas para prevenir, reducir y compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación de la nueva ordenación propuesta, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo, por cuanto no se prevén efectos negativos.

X.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

Las medidas de Seguimiento Ambiental servirán para verificar la correcta aplicación de la modificación de las Normas Subsidiarias, comprobar que se adoptan las medidas de mejora ambiental (que en este caso se ha justificado que no son necesarias) así como detectar si se generan otros impactos ambientales significativos diferentes a lo previsto. Por lo tanto, el Seguimiento Ambiental está encaminado a detectar las desviaciones de los efectos previstos, ya que los efectos se estiman de manera predictiva.

El Seguimiento Ambiental se considera como un sistema abierto, con capacidad para modificar, cambiar o adaptarse a las situaciones que se planteen. Es decir, debe servir como mecanismo de retroalimentación mediante el cual los resultados obtenidos sirvan para modificar los objetivos iniciales y en general permitir la revisión de la modificación de planeamiento planteada.

De esta forma, también se permite la detección de efectos no previstos y adoptar así las debidas medidas de aquellos aspectos que a priori no se dispone de conocimiento profundo.

Por tanto, podemos resumir los principales objetivos de las Medidas de Seguimiento Ambiental en las siguientes:

- Comprobar la evolución de los impactos previstos, de forma que no se superen las magnitudes legales, así como reducir dichas magnitudes al mínimo posible.
- Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras que se propongan por el órgano ambiental.
- Comprobar y verificar que las medidas correctoras son realmente eficaces y reducen la magnitud de los impactos detectados. En caso de que las medidas correctoras no fuesen lo suficientemente eficaces, diseñar nuevas medidas para minimizar las afecciones al medio.
- Permitir la valoración de los impactos que sean difícilmente cuantificables o detectables en la ejecución de planeamiento modificado, pudiendo diseñar nuevas medidas correctoras en el caso de que las existentes no sean suficientes.
- Proporcionar información de aspectos medioambientales poco conocidos.

La Normativa establece una serie de mecanismos de seguimiento sobre distintas variables ambientales, entre las que se pueden citar las siguientes:

- Evaluación de la calidad del aire, por parte de la Consellería competente en Medio Ambiente.
- Control de calidad de las aguas por parte del Órgano de Cuenca Confederación Hidrográfica del Júcar. Policía de vertidos.
- Vigilancia de las actividades de producción y gestión de residuos urbanos que genera el desarrollo del plan en el ámbito, por parte del ayuntamiento de Betxí.

- Protección de la legalidad urbanística, por parte del Ayuntamiento y de la Conselleria competente en Urbanismo.
- Inspección de los niveles sonoros en la vía pública, por parte del Ayuntamiento.

Indicadores:

- Ocupación del suelo

Como ya se ha justificado solamente se incluye una pequeña proporción de suelo no urbanizable que permita legalizar la actividad de la industria existente.

- Calidad del aire

Las modificaciones propuestas no afectan a la calidad atmosférica, acústica, lumínica o electromagnética.

- Biodiversidad y patrimonio cultural

La superficie de parques públicos y zonas verdes por habitante, antes y después de las modificaciones no se ve afectada, la modificación de zonas verdes en el sector incrementa en los 10.379,00 m² el de las Normas Subsidiarias con la modificación que se pretende. Tampoco se afecta a ningún bien de patrimonio cultural local ni regional.

- Riesgos naturales y antrópicos

El ámbito no se ve afectado por peligrosidad de inundación. Ni existe ningún otro riesgo detectado.

- Movilidad

No se modifica respecto a la prevista en las Normas Subsidiarias, únicamente el vial perimetral al noreste del ámbito que completa el viario urbano.

- Gestión de materiales y residuos

No se modifica.

➤ Eficiencia energética

No se ve incrementado el consumo total de electricidad y gas ciudad respecto a lo previsto en las Normas Subsidiarias al mantener la edificabilidad prevista en las NNSS.

Con carácter cuatrienal se recogerá en el preceptivo informe Anual de Seguimiento de las Normas Subsidiarias, los resultados del control de las actuaciones contempladas en el Plan de Seguimiento, así como la evolución de los indicadores reflejados.

XI.- CONCLUSIÓN

Con la documentación anterior, queda suficientemente justificado que nos encontramos ante una modificación menor de plan, por lo que es susceptible de su tramitación por el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

A la vista de la documentación, la actuación propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. E igualmente queda justificado el cumplimiento del contenido exigido por el artículo 52 del TRLOTUP para el Documento Inicial Estratégico.

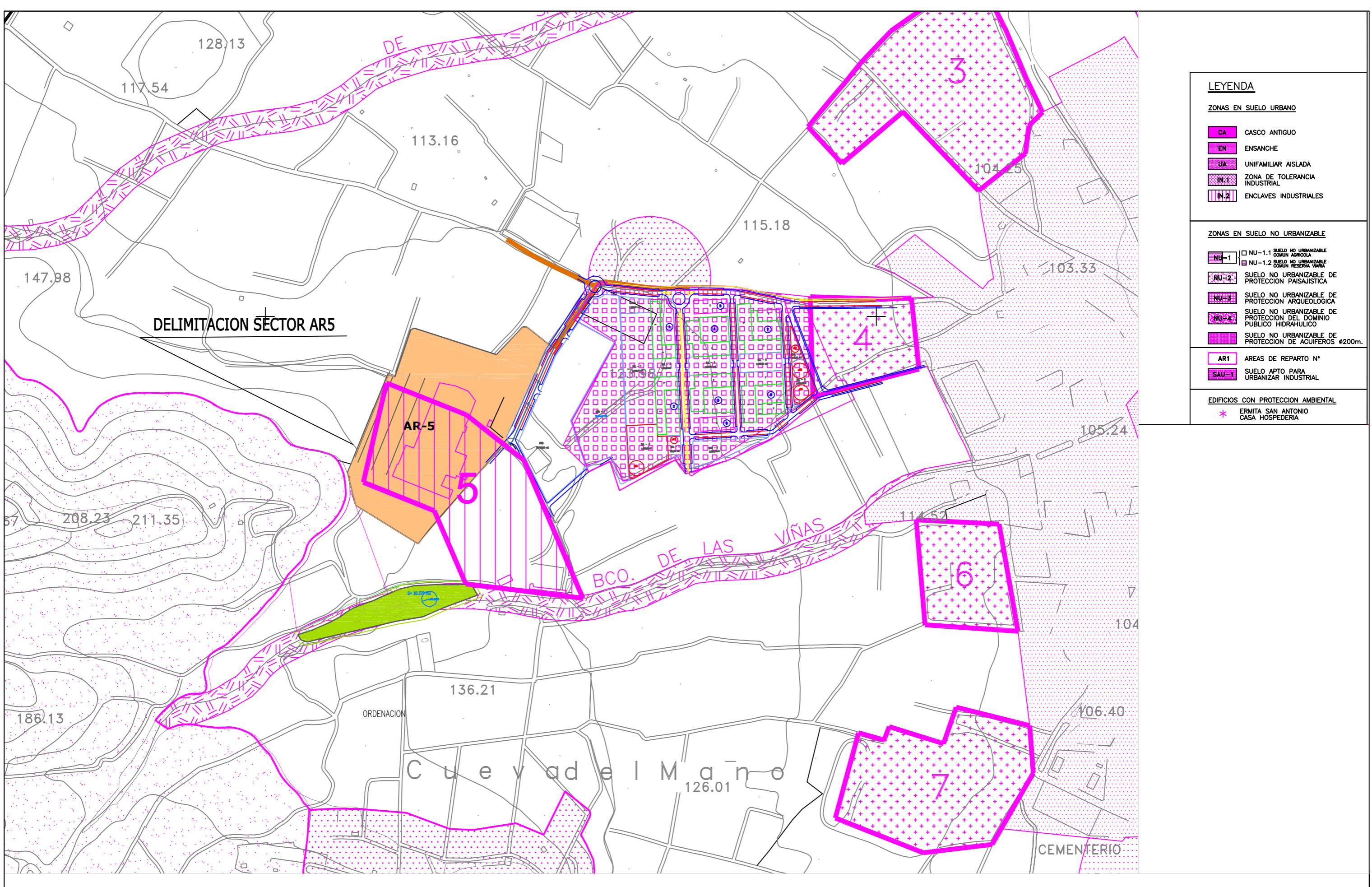
27

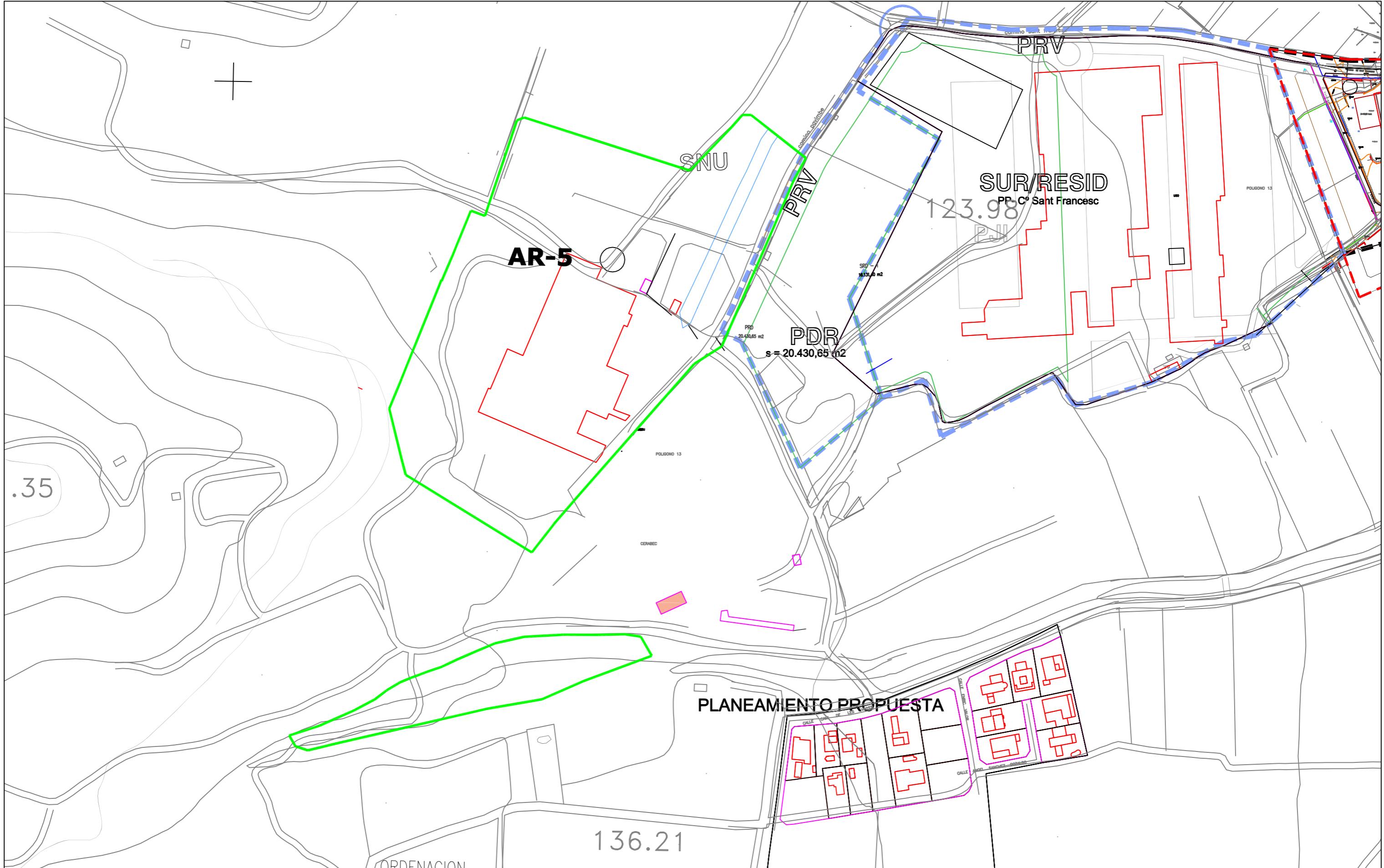
Betxí, 24 de Julio de 2022

Por el equipo redactor

Fdo.: José Manuel Miquel Alcañiz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

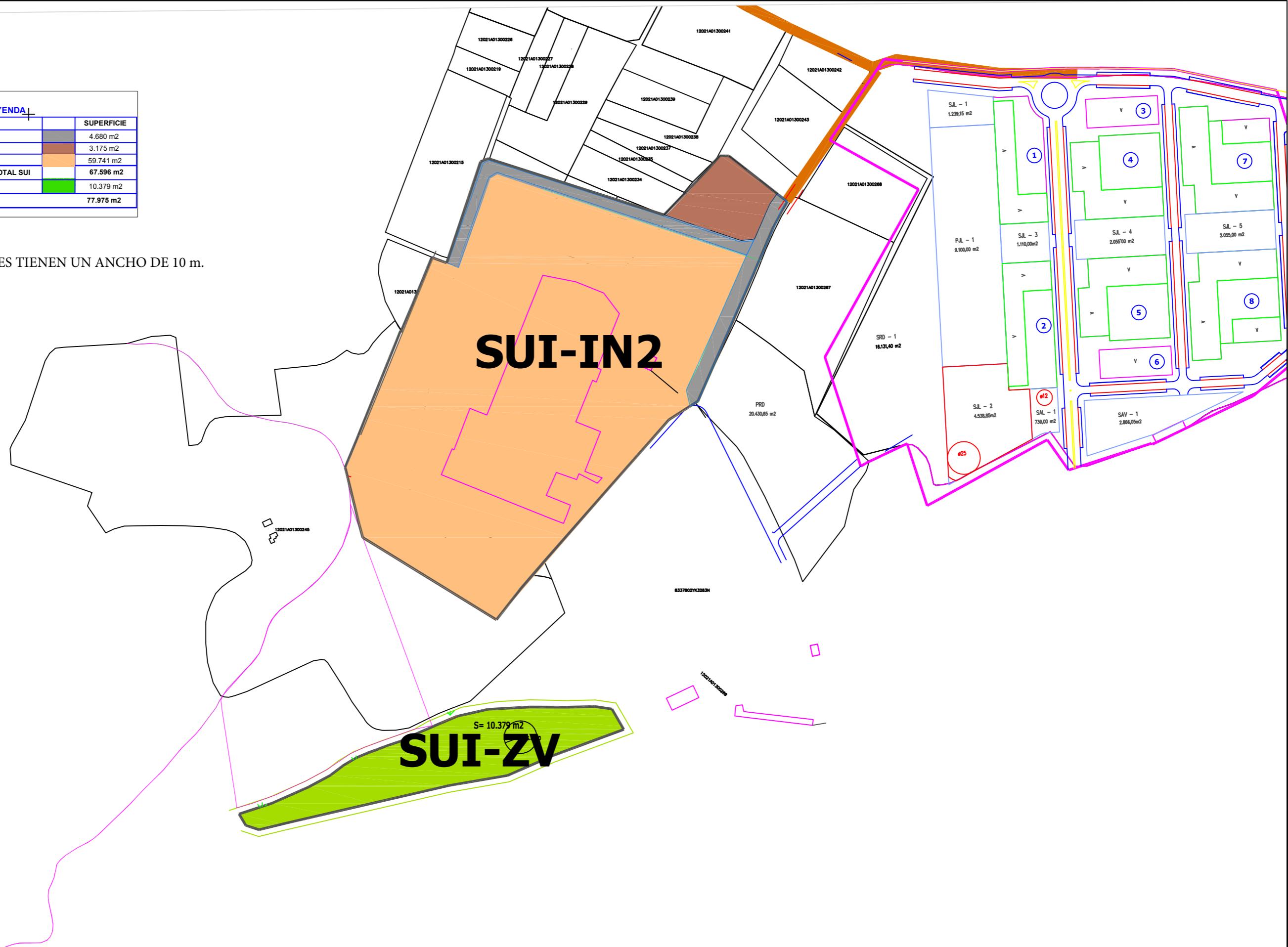
Fdo. José Manuel Serisuelo Meneu
Arquitecto

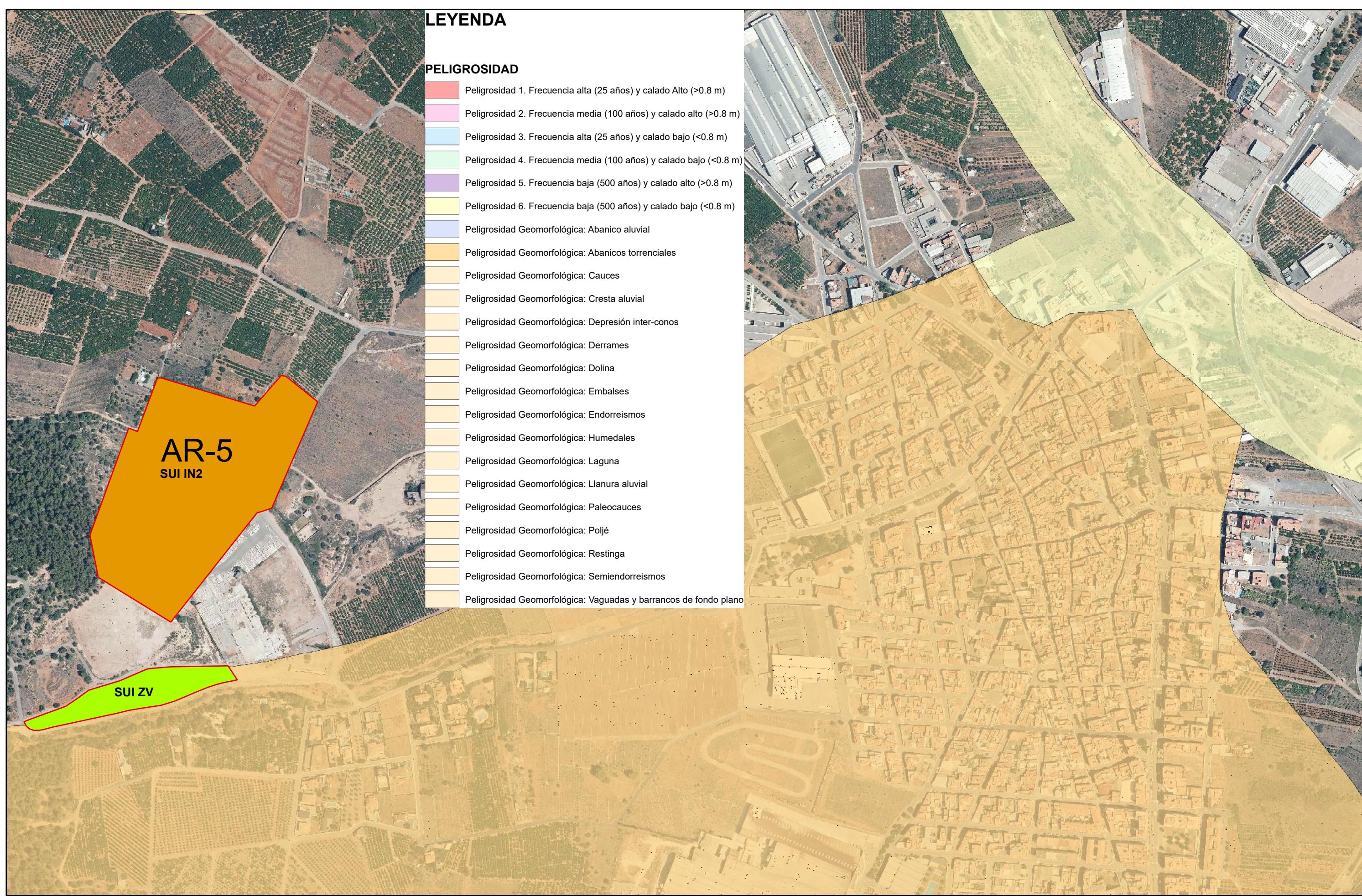




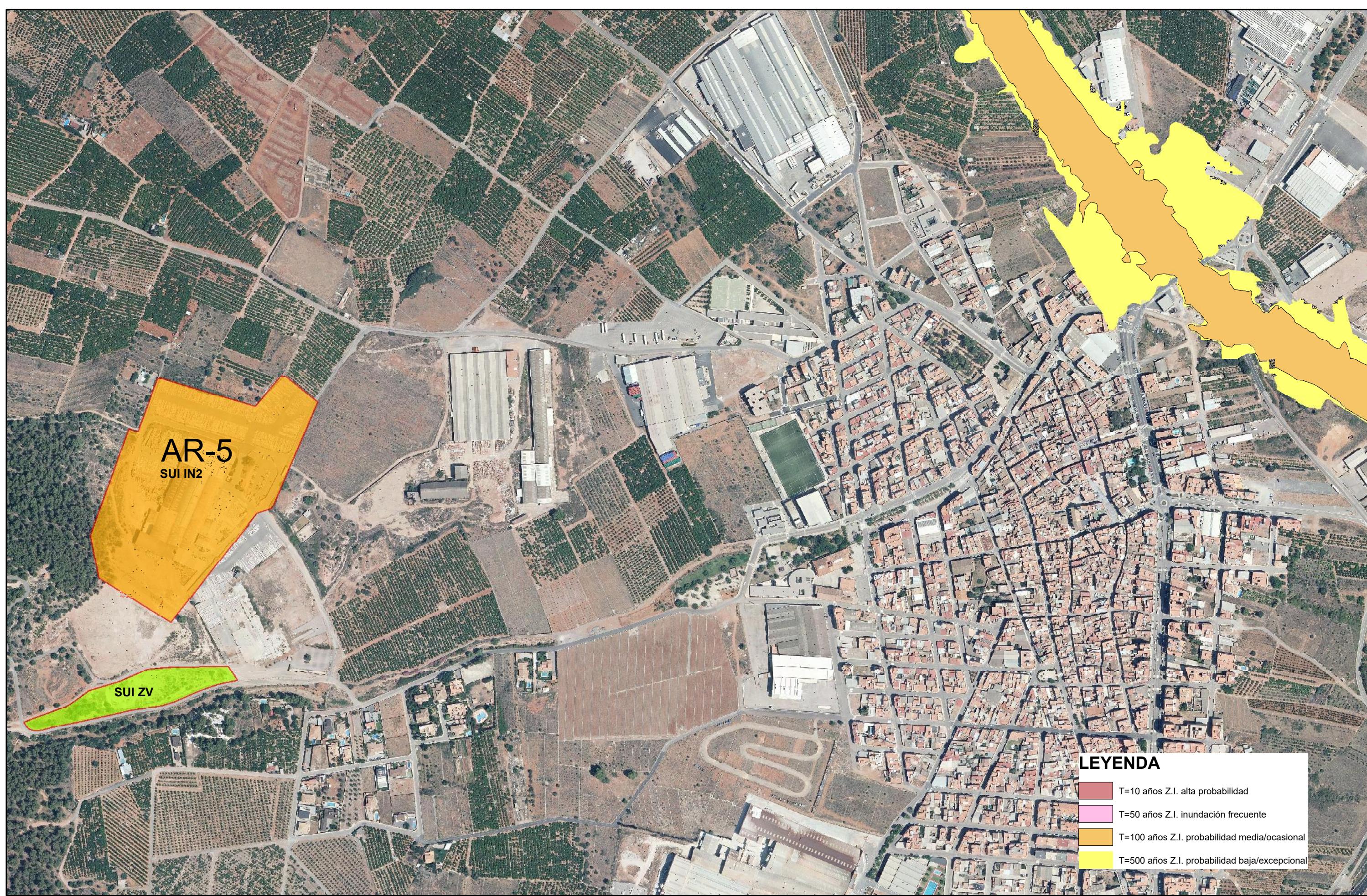
| LEYENDA | |
|---------------------|-----------------------------|
| DENOMINACIÓN | SUPERFICIE |
| VIAL INDUSTRIAL -RV | 4.680 m ² |
| VIAL INDUSTRIAL -AP | 3.175 m ² |
| PARCELA INDUSTRIAL | 59.741 m ² |
| TOTAL SUI | 67.596 m² |
| ZONA VERDE | 10.379 m ² |
| TOTAL | 77.975 m² |

NOTA: LOS VIALES TIENEN UN ANCHO DE 10 m.





| | | | |
|---|---|---|---|
|  <p>C/ Sanchís Albella 2-2º Castellón Tfno: +34 964 327 612 info@autemsl.com</p> <p>AUTEM Soluciones urbanas y medioambientales, S.L.U.</p> | <p>PROYECTO: DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO- DEL SUELO URBANO IN-2 DEL SECTOR AR-5 DE BETXÍ</p> <p>PROMOTOR: Pavimentos Bechí S.L.</p> | <p>PLANO: PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN SEGÚN PATRICOVA</p> <p>PLANO Nº: P 04 ESCALA: 1:5.000 FECHA: JUNIO 2022</p> | <p>EQUIPO REDACTOR:</p> <p>Jose Manuel Miquel Alcañiz Jose Manuel Serisuelo Meneu Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Arquitecto Nº de Colegiado: 15641 Nº de Colegiado: 2184</p> |
|---|---|---|---|

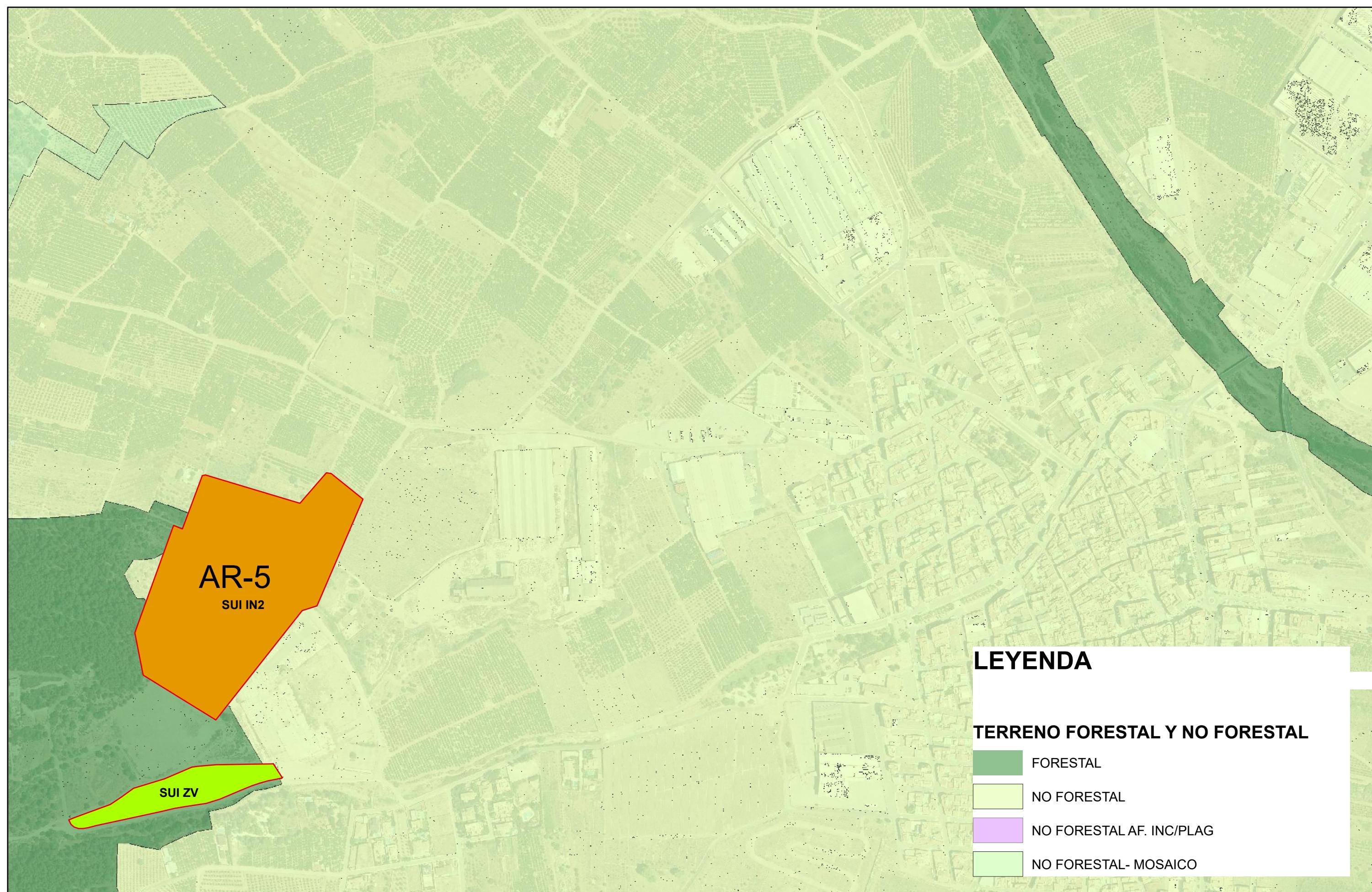


| | | | |
|---|---|--|---|
|  <p>AUTEM Soluciones urbanas y medioambientales, S.L.U.</p> <p>C/ Sanchís Albella 2-2º Castellón Tfno: +34 964 327 612 info@autemsl.com</p> | <p>PROYECTO: DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO- DEL SUELO URBANO IN-2 DEL SECTOR AR-5 DE BETXÍ</p> <p>PROMOTOR: Pavimentos Bechí S.L.</p> | <p>PLANO: PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN SEGÚN SNZCI</p> <p>PLANO Nº: P 05 ESCALA: 1:5.000 FECHA: JUNIO 2022</p> | <p>EQUIPO REDACTOR:</p> <p>Jose Manuel Miquel Alcañiz Jose Manuel Serisuelo Meneu Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Arquitecto Nº de Colegiado: 15641 Nº de Colegiado: 2184</p> |
|---|---|--|---|



LEYENDA

- Cañada
- Colada
- Cordel
- Vereda

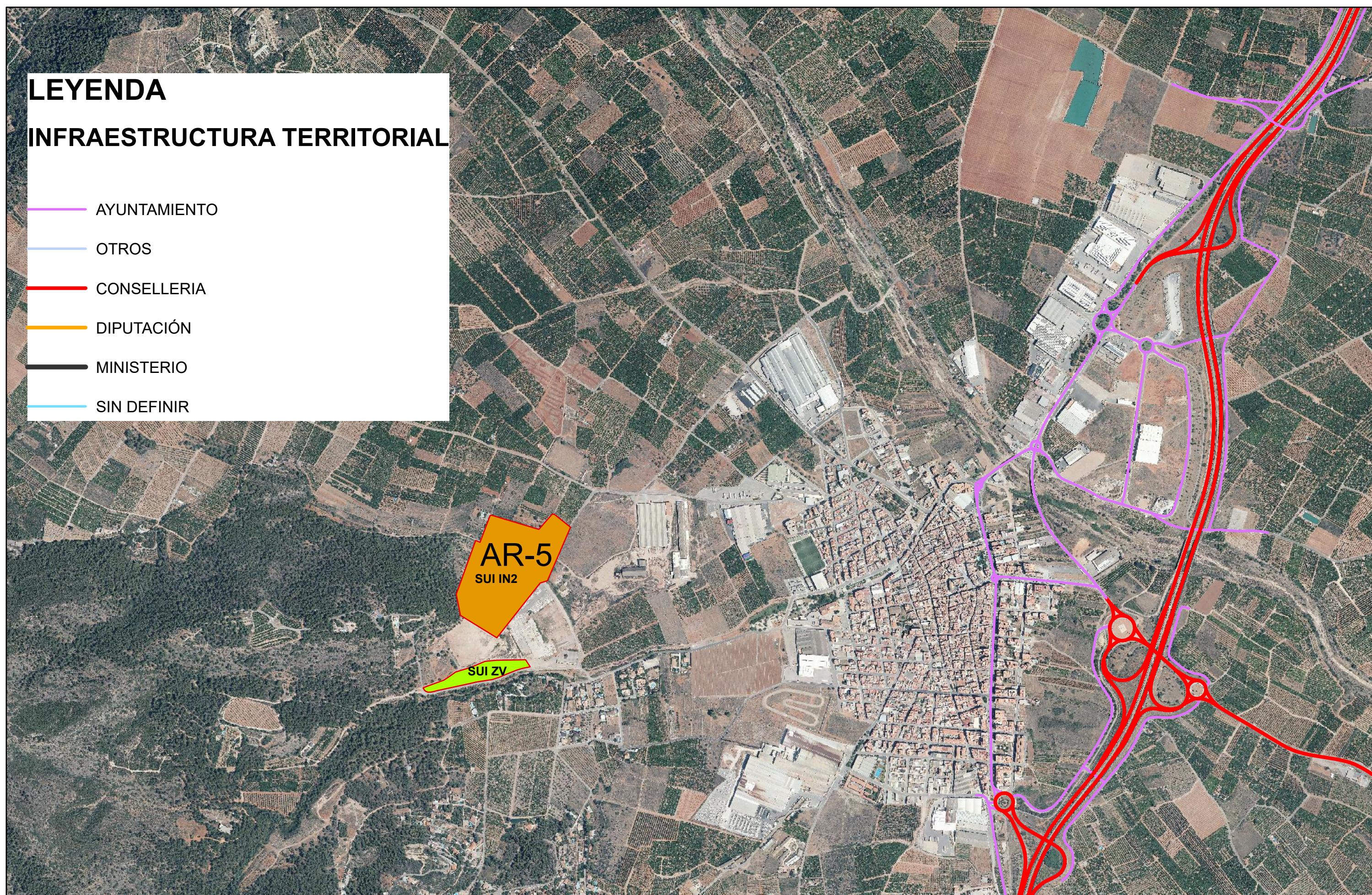


| | | | |
|---|---|--|---|
|  <p>AUTEM Soluciones urbanas y medioambientales, S.L.U.</p> <p>C/ Sanchís Albella 2-2º Castellón Tfno: +34 964 327 612 info@autemsl.com</p> | <p>PROYECTO: DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO- DEL SUELO URBANO IN-2 DEL SECTOR AR-5 DE BETXÍ</p> <p>PROMOTOR: Pavimentos Bechí S.L.</p> | <p>PLANO: SUELO FORESTAL</p> <p>PLANO Nº: P 07 ESCALA: 1:5.000 FECHA: JUNIO 2022</p> | <p>EQUIPO REDACTOR:</p> <p>Jose Manuel Miquel Alcañiz Jose Manuel Serisuelo Meneu Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Arquitecto Nº de Colegiado: 15641 Nº de Colegiado: 2184</p> |
|---|---|--|---|

LEYENDA

INFRAESTRUCTURA TERRITORIAL

- AYUNTAMIENTO
- OTROS
- CONSELLERIA
- DIPUTACIÓN
- MINISTERIO
- SIN DEFINIR



AUTEM Soluciones urbanas y medioambientales, S.L.U.

C/ Sanchís Albella 2-2º Castellón
Tfno: +34 964 327 612
info@autemsl.com

PROYECTO:

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO- DEL SUELO
URBANO IN-2 DEL SECTOR AR-5 DE BETXÍ

PROMOTOR:

Pavimentos Bechí S.L.

PLANO:

INFRAESTRUCTURA TERRITORIAL

PLANO Nº:

P 08

ESCALA:

1:10.000

FECHA:

JUNIO 2022

EQUIPO REDACTOR:

Jose Manuel Miquel Alcañiz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Nº de Colegiado: 15641

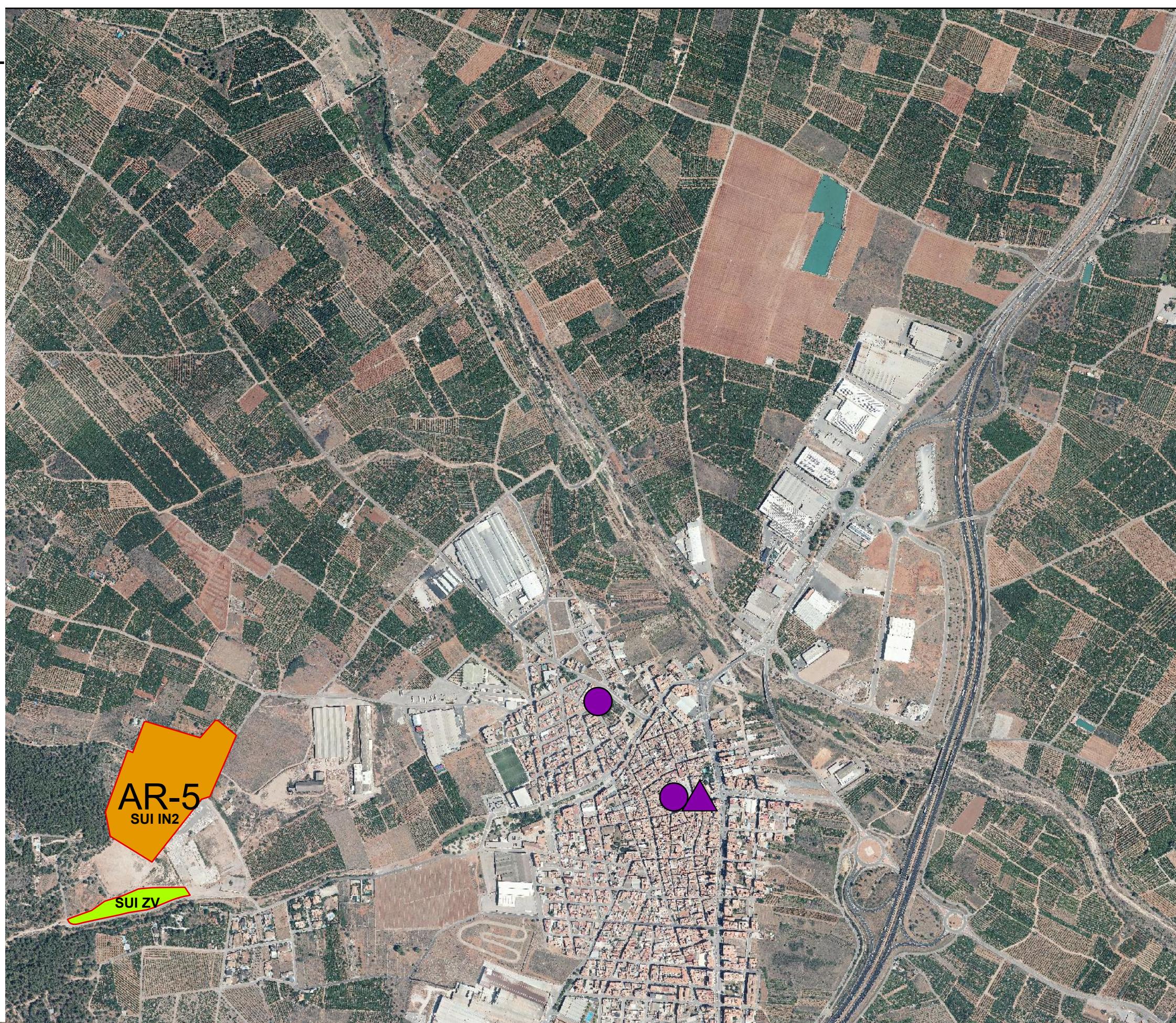
Jose Manuel Serisuelo Meneu
Arquitecto
Nº de Colegiado: 2184

LEYENDA

PATRIMONIO CULTURAL REGIONAL

categoria

- Archivo
- ▲ Conjunto Histórico
- ▲ Declaración genérica
- ▲ Espacio Etnológico
- ▲ Jardín Histórico
- ▲ Jardín histórico de interés local
- ▲ Monumento
- ▲ Monumento de interés local
- ▲ Sitio Histórico
- ▲ Zona Arqueológica
- △ Zona Paleontológica



PATRIMONIO CULTURAL LOCAL

categoria

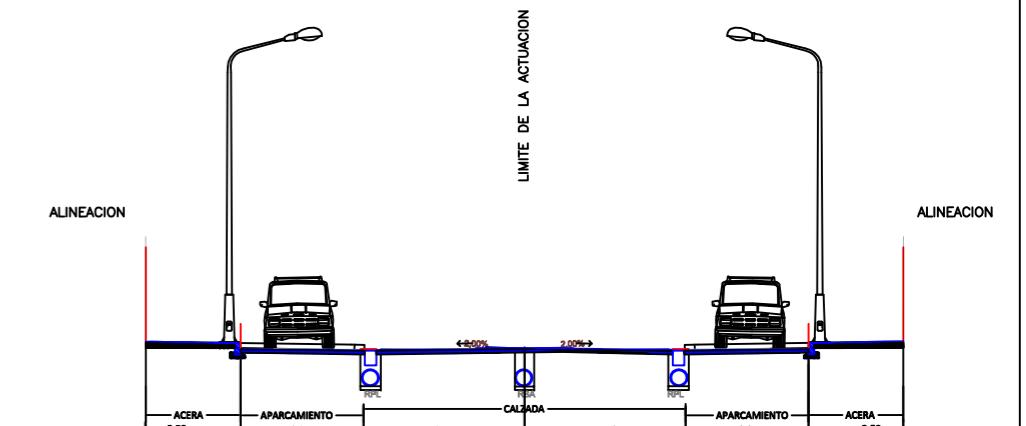
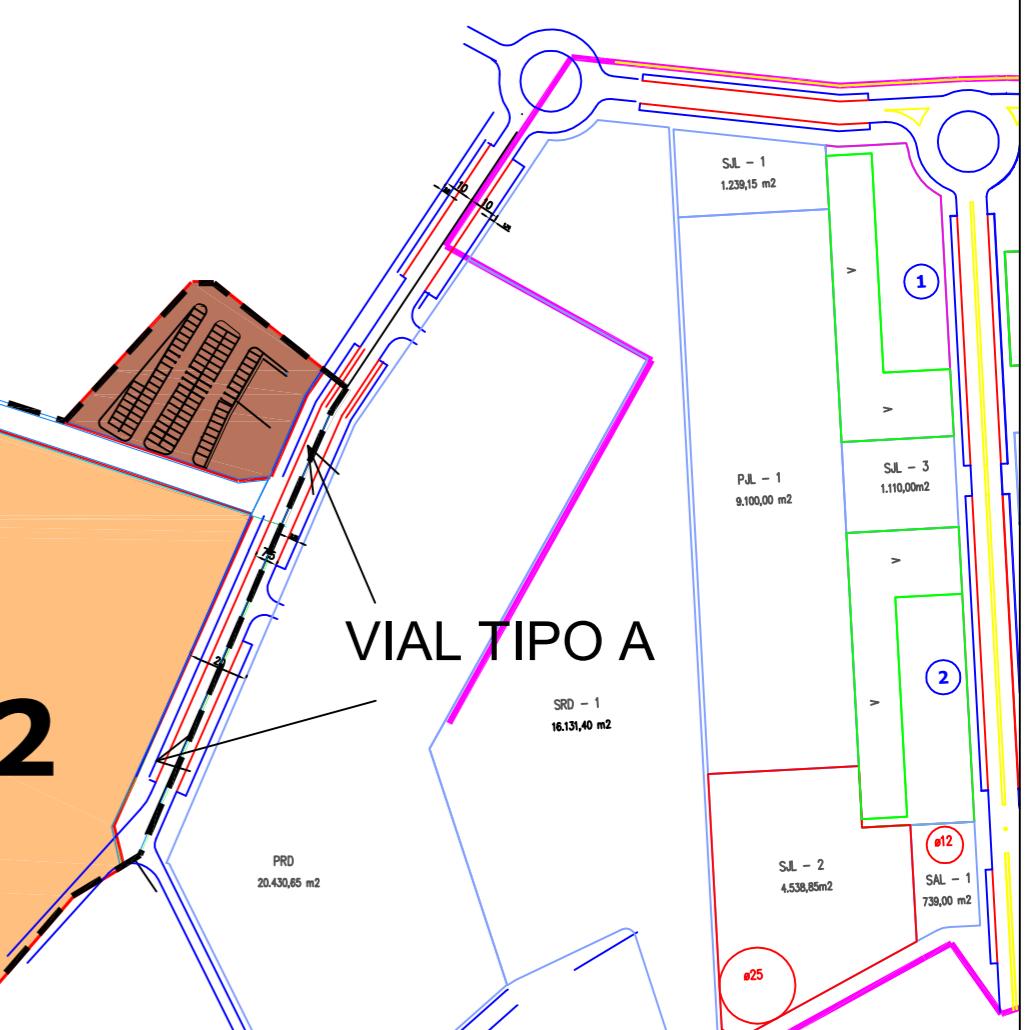
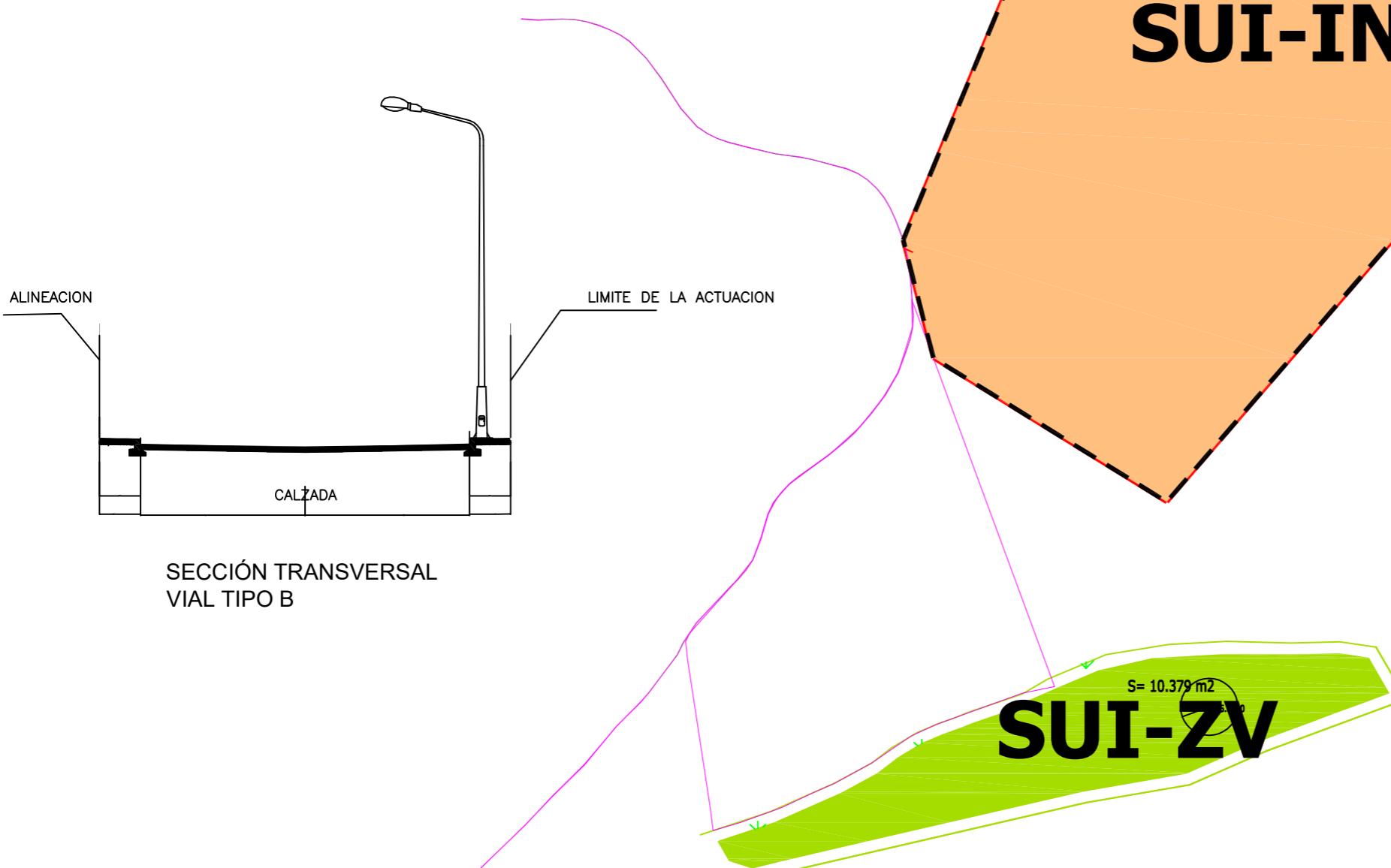
-
- Monumento de interés local
- Conjunto histórico tradicional
- Edificios religiosos - Iglesias - Ermitas
- Espacio de protección arqueológica
- Espacio etnológico de interés local
- Monumento
- Monumento de Interés Local
- Monumento de interés local

| LEYENDA | | |
|---------------------|--|------------------|
| DENOMINACIÓN | | SUPERFICIE |
| VIAL INDUSTRIAL -RV | | 4.680 m2 |
| VIAL INDUSTRIAL -AP | | 3.175 m2 |
| PARCELA INDUSTRIAL | | 59.741 m2 |
| TOTAL SUI | | 67.596 m2 |
| ZONA VERDE | | 10.379 m2 |
| TOTAL | | 77.975 m2 |

VIAL TIPO B

SUI-IN2

VIAL TIPO A



SECCIÓN TRANSVERSAL
VIAL TIPO A