



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

MODIFICACION NUM. 9 DEL P.G.O.U.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION QUE DEBERAN REUNIR LAS ANPLIACIONES DE INDUSTRIAS UBICADAS EN S.N.U. QUE SE ACOGEN A LA DISPOSICION ADICIONAL 1ª.

MEMORIA

- 1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE.
- 2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.
- 3.- CRITERIO PARA LA MODIFICACION.
- 4.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 5.- MODIFICACION.

ANEXO.- REDACCION TEXTO PRIMITIVO.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLÓ

(CASTELLÓN)

- 2 -

1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE

El Plan General de Benicarló, aprobado definitivamente el 29 de Julio de 1.988, provocó con la reclasificación de suelos hasta el momento industriales en no urbanizables, la situación de fuera de ordenación de determinadas industrias ubicadas hasta ese momento a situación legal. Para resolver este problema el propio Plan General redacta una disposición adicional 1ª por medio de la cual se la reconoce a estas industrias o comerciales ubicados en S.N.U. actualmente la posibilidad de ampliar dichas instalaciones pero las somete a unas condiciones que, dada la parcelación existente en el término Municipal de Benicarló las hace en la práctica de muy difícil realización.

Es criterio de esta Corporación que las condiciones por las cuales se podrán ampliar estas industrias deberán modificarse para que manteniendo una distancia a lindes que sea respetuosa con las parcelas colindantes dedicadas a usos normales en S.N.U., relacionando el crecimiento con el terreno donde se ubica mediante la fijación de una ocupación de parcela que compute edificado y ocupación y no sólo ocupación como en la actualidad, permita un desarrollo racional de dichas industrias, no limitándose por parámetros que en la práctica los haga irrealizables.

2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.

La modificación que se presenta se considera necesaria y conviene con el objeto de no colapsar el desarrollo industrial de determinados sectores económicos de Benicarló que se iniciaron en su día al amparo de una determinada normativa y se encuentran en la actualidad imposibilitadas en su desarrollo, no por cuestiones de incompatibilidad con el planeamiento, sino por parámetros de la edificación que impiden su desarrollo debido a la estructura física de la propiedad y al grado de consolidación que esas áreas han alcanzado (distancia a lindes - 20,00 mts.). Por otra parte se considera conveniente también controlar dicho crecimiento de forma que exista una relación clara ante el suelo ocupado y a ocupar y el total (construido y por construir) del volumen edificado.

...//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

- 3 -

..//..

La oportunidad de la modificación se base en el momento económico actual por el cual y dada la competencia que dichas empresas tienen con la incorporación de España al Mercado Común y que de no poder desarrollarse entrarían en una fase de merma productiva que podría culminar con cierres de las mismas con el consiguientes perjuicio en el empleo de la mano de obra de Benicarló.

3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACION.

La modificación tratará por una parte de reducir las distancias a los lindes de parcelas colindantes, manteniendo unas magnitudes libres de cualquier tipo de instalación que se consideran suficientes para no causar perjuicios al desarrollo de los usos agrícolas colindantes. Por otra parte se modificará el criterio de aseo de volumen, relacionando la ocupación de parcela con el volumen actualmente construido y con la futura ampliación.

4.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.

La actuación que se plantea no supone adopción de nuevos criterios sobre la estructura general y orgánica del territorio, ni nueva clasificación de suelo. Así mismo no aumenta la población prevista por el Plan, ni aumento de la superficie edificable, por lo que no precisa modificación de los sistemas generales previstos, ni de los espacios libres previstos por el Plan.

Se opta por la figura de "modificación de Plan" a tenor de lo dispuesto en el artículo 154 del Reglamento de planeamiento y viendo las características de la presente alteración ya comentadas.

5.- MODIFICACION.

La disposición adicional 1ª de la Normativa Urbanística del vigente Plan General de ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente el 29 de Julio de 1.986, que hace referencia a la posible aplicación de aquellas instalaciones industriales y comerciales existentes con anterioridad a este Plan que estén emplazadas en Suelo no Urbanizable se modifica del siguiente modo:



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

- 4 -

:.//..

Disposición Adicional 1ª.

Las instalaciones adscritas a los usos comercial / o industrial existentes con anterioridad a este Plan que esten emplazadas en Suelo no Urbanizable y que no afecten a sistemas generales o sus zonas de protección cuyas condiciones de uso o de edificación resulten disconformes con la actual Normativa no se considerarán fuera de ordenación, pudiendo realizar ampliaciones respecto del volumen construido con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

Este aumento de volumen deberá cumplir las siguientes condiciones:

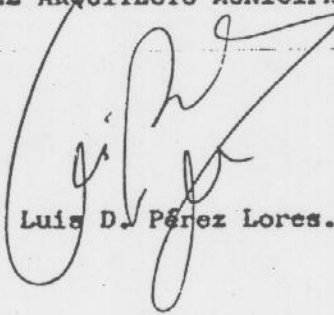
- a) Ocupación máxima de parcela incluida la obra anterior:
40%
- b) Edificabilidad máxima permitida incluida la obra anterior:
0,4 m²/m²
- c) Altura máxima a cumbrera: 10 mts.
- d) Distancia de cualquier tipo de instalación a lindes de
8,00 mts.
- e) Incremento máximo 100% obra existente.

Las instalaciones previstas en el art. 213 se regularán por la propia Normativa definida en dicho artículo.

Esta disposición adicional no es de aplicación para industrias ubicadas en Suelo No Urbanizable protegido por su especial interés natural, paisajístico o histórico (clave 13.2).

Benicarló, 14 de septiembre de 1.988.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,


Luis D. Pérez Lores.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

- A N E X O -

DISPOSICIONES ADICIONALES

1. Las instalaciones adscritas a los usos industrial o comercial existentes con anterioridad a este Plan que estén emplazadas en suelo no urbanizable podrán ampliarse hasta un 100% respecto del volumen construido con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

Este aumento de volumen deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Ocupación de parcela 40%.
- b) Distancia a linderos 20 m.
- c) Altura máxima 10 m.