

Diligencia .- Para hacer constar que el presente documento que consta de 12 folios, la Corporación municipal acordó exponerlo al público en fecha 28.05.00

Benicarló, 7 de julio de 2.000
El Secretario,



Fdo. Carlos Bravo Sánchez

MODIFICACION PUNTUAL N° 25 DEL PLAN GENERAL, PLAN PARCIAL DEL POLIGONO INDUSTRIAL "MUEBLES PALAU".
BENICARLO (CASTELLON).

DILIGENCIA.- Para dejar constancia que este documento de 12 folios, la aprobó con carácter provisional la Ilma. Corporación Municipal el día 28 de mayo de 2000

Benicarló, 11 de mayo de 2000
EL SECRETARIO GRAL.,
CARLOS BRAVO SANCHEZ

PROMOTOR: ILMO. AYTO. BENICARLO.

ARQUITECTO: JOSE ROMERO ZAPATER.



5 MAYO 2001

COM. ALTA
Cursos de Estudios Políticos
Aprobación - calificación en -
- 8 MAYO 2001
de la Comisión Terminal
de -



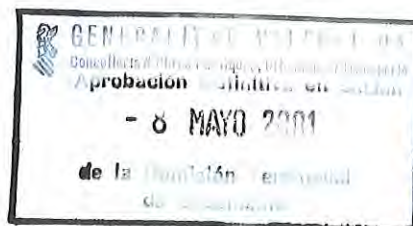
I.- MEMORIA:

- I.A.- Antecedentes, ámbito y particularidades propias de la modificación.
- I.B.- Descripción del Plan Parcial actual y Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación.
- I.C.- Parámetros urbanísticos. Relación con el Planeamiento vigente. Cumplimiento del Reglamento de Planeamiento.
- I.D.- Criterios de la modificación.
- I.E.- Modificación Propuesta.

II.- ANEXO: DOCUMENTO DE REFUNDICION.

III.- PLANOS:

- a) Plano de situación y emplazamiento.



I.- MEMORIA:

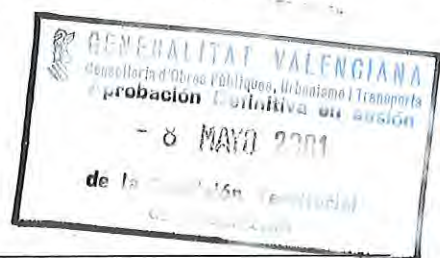
I.A.- Antecedentes, ámbito y particularidades propias del caso:

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente el 29 de Julio de 1.986, establece en los artículos 142 a 144 la normativa que regula las Zonas de Ordenación según Plan Parcial aprobado (clave 3) de determinados ámbitos de la población, asumiendo la normativa prevista en dichos planes parciales. Entre ellos se encuentra el Plan Parcial del Polígono Industrial "Muebles Palau" que afecta a los terrenos de la antigua fábrica de Muebles Palau, situada a la entrada del vial de acceso desde la Autopista al núcleo urbano de Benicarló, carretera estatal CN-340.

Tras la desaparición de la mencionada actividad industrial, de forma algo traumática, dichos terrenos quedaron carentes de utilización, realizándose recientemente una subasta de los mismos para el pago de las diversas deudas acumuladas por la empresa propietaria. Simultáneamente se han realizado gestiones en diversas instituciones públicas, encontrándose en particular en la Conselleria de Industria, el apoyo y la conveniencia para utilizar los mismos como zona de localización de usos terciarios.

La Corporación Municipal entiende que dichas actividades y la reutilización de dichos terrenos son un claro beneficio para la comunidad de Benicarló, así como para la Comarca del Baix Maestrat.

Dicho Plan Parcial contempla los terrenos de la antigua Fábrica de Muebles Palau, así como de sus instalaciones recreativas, que integran en su totalidad el Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial "Muebles Palau" en Benicarló, zona de Suelo Urbano situada en el acceso a Benicarló desde la Autopista, y que comprende una superficie de unos 80.000 m2. aproximadamente.



Las instalaciones actualmente existentes en el ámbito del Plan Parcial se encuentran, por diferentes circunstancias, desde hace varios años en estado de abandono, y con la presente Modificación Puntual del mencionado Plan Parcial se pretende dar salida al suelo urbano allí existente, que no resulta competitivo como suelo industrial al existir polígonos de reciente creación de carácter público, así como superar definitivamente el problema socio-económico que la quiebra de la empresa Muebles Palau creó al conjunto de la población en general, dándole una salida al suelo existente mediante la incorporación de usos alternativos al industrial.

El Plan Parcial existente describe dos zonas bien diferenciadas para su desarrollo, una ZONA A, cuyas características vienen definidas en el Plan Parcial actual como Zona Deportiva y Residencial, y una ZONA B, denominada Zona Industrial. Las superficies correspondientes a las mismas son 15.000 m2. aproximadamente en la zona destinada a Zona Residencial y Deportiva, y unos 65.000 m2. en la Zona Industrial.

En la presente propuesta se plantea una modificación de cambio o implementación de usos permitidos en la Zona B, denominada Zona Industrial, permitiendo en la misma servicios y usos de carácter Terciario alternativo al Industrial, y además el uso Residencial exclusivamente para viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de las instalaciones.

Es por todo lo anteriormente descrito que la Corporación Municipal ha decidido modificar el Plan Parcial, y por lo tanto el Plan General, con la intención de incentivar la reutilización de dichos terrenos, creando una zona de usos terciarios en los mismos, que potencie dicho sector en Benicarló.

I. B.- Descripción del Plan Parcial Actual y Justificación de la conveniencia y oportunidad de la Modificación:



Se justifica la conveniencia de proceder a la modificación del planeamiento actualmente vigente en base a la intención de recuperar el uso de los terrenos existentes en el ámbito de actuación, así como para la creación de empleo, tan necesario para la comunidad y

la resolución definitiva de los problemas de índole social que ello ha provocado. El régimen de usos de la normativa vigente no establece la compatibilidad del uso terciario, ya que no menciona régimen de compatibilidades. La Corporación municipal ha considerado conveniente plasmar el nuevo uso posible, el terciario, de forma clara en la normativa, aunque una interpretación amplia de la misma no hubiera impedido dicho uso.

Resulta oportuno, en estos momentos, proceder a la modificación del régimen de usos en base a las negociaciones establecidas con la correspondiente Consellería de Industria con objeto de poder autorizar un establecimiento terciario en dicho suelo sin que ello pueda suponer una supuesta vulneración de la normativa del plan.



3. CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN.

- a) Incorporar en el Plan Parcial "Muebles Palau" como uso compatible el uso terciario, manteniendo la misma edificabilidad actualmente existente, no incrementándola ni modificando los parámetros que el Plan actual tiene previstos para dicho sector.
- b) Entendiendo en un sentido amplio el reciente Reglamento de zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, Orden 26 de Abril de 1999, del Conseller de Obres Públiques, Urbanisme y Transportes, que define de forma explícita las diferentes terminologías utilizadas para la práctica del Planeamiento, así define:

Artículo 76.- Uso industrial

Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

Artículo 77.- Uso terciario

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

Por otra parte, se establece en el citado Reglamento como regla general y con las limitaciones que la ficha de zona establezca, art 90 y 91, la compatibilidad del uso terciario en las zonas de ordenación urbanística industrial

Artículo 90 y 91.- Industrial en manzana e Industrial aislada

1. ...

2. ...

3. *Usos pormenorizados*

a) *Uso dominante*

· *Industrial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.*

b) *Usos compatibles.*

· *Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.*

c) *Usos incompatibles*

· *Residencial: en todas sus modalidades, salvo que la Ficha de Zona permita viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.*



Se entiende que, salvo explicitación en contrario el legislador ha pretendido que el uso Terciario sea plenamente compatible con el uso Industrial, definiendo las actividades que abarca este uso, art. 77, permitiéndose sin embargo de forma muy puntual (y sólo para servicios de mantenimiento o vigilancia) el uso de vivienda, por lo que las diferentes opciones de uso que se puedan prever en el presente Plan Parcial se encuentran contempladas, como por ejemplo los siguientes usos: hotelero, comercial, restauración, almacenes, gasolinera, discoteca, bolera, recreativos, multicines, etc...

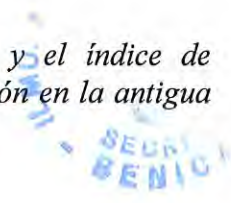
4.- RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

a. La actuación que se plantea no supone adopción de nuevos criterios sobre la estructura general del territorio prevista en el Plan General, ni nueva clasificación de suelo. No aumenta la población prevista por el plan. Las modificaciones relativas a dotaciones afectan a las de carácter local, manteniendo las mismas cargas dotacionales sobre los propietarios que las existentes antes de la modificación.

b. Como la modificación puntual no afecta mas que a una explicitación de los usos permitidos en el Plan Parcial actual, no aumentando edificabilidades, ni superficies de las diferentes zonas, se entiende que no se ha de cumplir el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana en su artículo 17 del Anexo, o mejor dicho, que dicho artículo queda plenamente cumplido al no haber variaciones en la relación Dotaciones/Edificabilidad:

“... será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional y el índice de edificabilidad bruta de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación...”



5.- MODIFICACIÓN.-

Ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación de un Polígono Industrial destinado a Zona Industrial en Benicarló. Plan Parcial de “Muebles Palau”

QUINTA PARTE

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA. INDUSTRIAL.

Art. 5-3. Artículo 3º. CONDICIONES DE USO.

5-3-1.- Uso Industrial.

Se admite todo tipo de Industria, siempre y cuando cumpla el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

Se admite como uso compatible, el uso Terciario definido según el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la C.V., sin limitaciones, en toda la zona destinada a uso Industrial.

Benicarló, 5 de Mayo de 2000

EL ARQUITECTO

Fdo. José Romero Zapater, Arquitecto.



TEXTO REFUNDICIÓN

QUINTA PARTE
ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA
INDUSTRIAL

5-1.- Artículo 1º CONDICIONES GENERALES

a) Definición.

Comprende la zona destinada a la Industria exclusivamente, y queda definida por los siguientes límites, al N. con la carretera N-340 con una longitud de 480 m., al S. por el barranco, al E. por la acequia de salida de aguas, y al O. por la finca del Sr. _____ con una superficie de 65.000 m2.

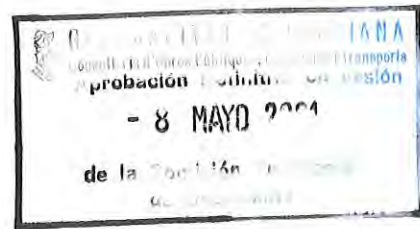
b) Ocupación máxima.

La ocupación será del 60% de la Zona.

c) Volumen máximo.

El volumen máximo será de 3 m3/m2.

El volumen se calcula como el anterior.



d) Retranqueos.

Los retranqueos son los mismos que en la zona anterior.

5-2.- Artículo 2º CONDICIONES SANITARIAS

Las condiciones sanitarias estarán siempre de acuerdo con las normas y ordenanzas marcadas por el Estado, por lo tanto de sufrir aquéllas variación quedarían automáticamente variadas éstas.

5-2-1.- Estarán dotados los edificios industriales del servicio de agua y alcantarillado necesarios para los servicios del personal.

Los servicios serán independientes para ambos sexos, debiendo disponer de los siguientes servicios:

Caballeros.- Urinarios, W.C., lavabo y ducha.

Señoras.- W.C., lavabo y ducha.

El número de aparatos necesarios deberán ser de acuerdo con el número de obreros.

5-2-2.- Se dispondrá de lugares apropiados para vestuario de ambos sexos, con taquillas para cada obrero.

5-2-3.- Independiente de los servicios de bebidas minerales que puedan existir, se instalará en distintos puntos suministros de agua potable para el personal.

5-2-4.- Las bacterias sanitarias, deberán evacuarse a la fosa séptica, que se situará en el Barranco para que no pueda contaminar las aguas.

Art. 5-3. Artículo 3º. CONDICIONES DE USO.

5-3-1.- Uso Industrial.

Se admite todo tipo de Industria, siempre y cuando cumpla el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

Se admite como uso compatible, el uso Terciario definido según el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la C.V., sin limitaciones, en toda la zona destinada a uso Industrial.

Art. 5-4. Artículo 4º. CONDICIONES ESTETICAS.

La composición será libre.



Diligencia - Para hacer constar que el presente documento, que consta de 12 folios, la Corporación municipal acordó exponerlo al público en fecha 25.05.00.

Benicarló, 7 de julio de 2000
El Secretario,

Fdo. Carlos Bravo Sanchez.

DILIGENCIA.- Para dejar constancia que este documento de 12 folios, la aprobó con carácter provisional la Ilma. Corporación Municipal

el día - 3 AGO, 2000
Benicarló, 11 AGO, 2000
EL SECRETARIO GRAL.,



CARLOS BRAVO SANCHEZ

PLANO DE SITUACIÓN

