

MODIFICACION NUMERO 18



Il.ustrissim Ajuntament de Benicarló



MODIFICACION Nº 18 DEL P.G.O.U. DE BENICARLO.

ESTABLECIMIENTO DE RESERVA DE SUELO PARA LA LOCALIZACION CONCRETA DE ACTUACIONES INTEGRALES DE ESPECIAL IMPORTANCIA (MOD. ART. 212 P.G.O.U.)

MEMORIA.-

- 1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE.
- 2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION,
- 3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACION.
- 4.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.
- 5.- MODIFICACION.
- 6.- PLANOS.
- 7.- EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL.

ANEXO. REDACCION TEXTO PRIMITIVO.

OFICINA TECNICA MUNICIPAL DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENICARLO.-

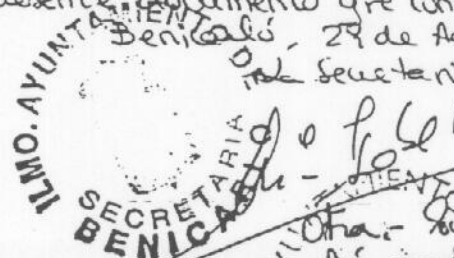


1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE.

Con la aprobación de la Ley 4/92 de 5 de junio sobre Suelo No Urbanizable en el ámbito de la Comunidad Valenciana, se abre un nuevo período en la ordenación de este tipo de suelo modificándose la tan poco deseable práctica urbanística de considerar el Suelo No Urbanizable como aquel residual que restaba del clasificado como urbano y urbanizable, estableciéndose, como así se indica en el artículo 1º. de la mencionada Ley qué terrenos deberían obligatoriamente clasificarse como no urbanizables, así como introduciendo criterios de estrategia urbanística para su ordenación. De esta forma el concepto de ordenación del territorio deja de ser un mero calificativo del planeamiento urbano, para convertirse en un elemento de conceptualización global del conjunto del municipio, en esta Ley, y del territorio en el que se ubica el mismo, en la posterior L.R.A.U. de 15 de noviembre de 1.994.

La Ley 4/92 establece en su articulado, concretamente en el nº 20, el procedimiento adecuado para la autorización de determinadas actividades terciarias e industriales de especial importancia. Precisamente por el impacto de su implantación, el art. 1º.4.C establece la posibilidad de que el planeamiento urbanístico, con carácter meramente orientativo, pueda ordenar territorialmente en S.N.U. la localización concreta de además de otras aquellas actuaciones integrales que podrían ser autorizadas mediante las Declaraciones de Interés Comunitario de carácter extraordinario.

Diligencia. - El Ilmo. Corporación Municipal en sesión de 27-7-95, ha acordado la exposición al público del presente documento que consta de 12 hojas.
Benicarló, 29 de Agosto de 1.995.
El Secretario 958;



Otra - Sesión Plena de 14-11-95 se aprobó por unanimidad el presente documento.
Benicarló, 22-novembre.1995.
El Secretario 958.
M.º de Ue.



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

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente en fecha 29.7.86, se encuentra en la actualidad, y con la aprobación de la L.R.A.U., en una fase de análisis para su revisión u homologación general. No obstante, la constante y vital transformación social y económica de los últimos tiempos en esta parte Norte de la Comunidad Valenciana debe llevar consigo su equivalente transformación urbanística, de tal manera que las necesarias adaptaciones del planeamiento a la realidad obligan a la Administración Municipal a actuaciones puntuales que, posteriormente, serán recogidas en el planeamiento revisado.

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, en su artículo 202 establece como incompatibles en Suelo No Urbanizable cuatro usos entre los que se encuentran b) el comercial y c) el industrial. A su vez la modificación nº 6 del P.G.O.U. establece una alteración sobre estas determinaciones de carácter general permitiendo las instalaciones de características especiales, según definición del art. 211 ampliado también en la modificación nº 6, características que vienen conceptualmente a coincidir con las definidas como autorizables por Declaración de Interés Comunitario mediante el art. 18 de la Ley 4/92. Estas instalaciones se encuentran compatibilizadas en los niveles 3 y 4 del S.N.U. definidas en el P.G.O.U.

Sin embargo, estas determinaciones, así como las modificaciones citadas no han previsto determinadas actividades de posible especial importancia y que, además, precisen de un importante nivel de accesibilidad y que por lo tanto deberían poderse ubicar en el nivel 2, o mejor en el eje de comunicación por carretera que vertebra el conjunto de municipios costeros de este territorio entre sí y con el Sur de la Comunidad Catalana. Si bien la Normativa Legal aplicable existe (art. 20 L.S.N.U.) la incompatibilidad de uso en el nivel 2 definida por el Plan General hace prácticamente imposible su ubicación. Por otra parte, dadas las



Il.ustrissim Ajuntament de Benicarló



características que deben reunir estas actividades a tramitar por el art. 20 L.S.N.U. y sobre todo la que hace referencia a la superficie en Has. que pudiera llegar a necesitar hace excesivamente gravosa desde el punto de vista económico su implantación en Suelos Urbanos o urbanizables no planificados expresamente para ellas, siendo, además, urbanísticamente no deseable la implantación de determinadas instalaciones que precisan grandes superficies libres bien para aparcamiento, bien para almacenamiento o similar en dichos suelo o polígonos no planificados expresamente para ellas, pues alteran el objetivo inicial para el que se concibieron.

Visto todo ello y ante la solicitud llevada a cabo hace algún tiempo para la instalación de una gran superficie comercial en Benicarló, el Ayuntamiento estimó oportuno, tras las conversaciones llevadas a cabo en los S.T.U. de Castellón, ordenar una parte del territorio municipal que permitiera, si en un momento dado se estimase oportuno y así fuese autorizado por la Generalitat Valenciana, la implantación controlada de dicho establecimiento u otros similares.

Por ello y tras las consultas llevadas a cabo con los colectivos ciudadanos afectados, el Ayuntamiento de Benicarló ha considerado que existe justificación suficiente para llevar a cabo la presente modificación, estableciendo un área de localización orientativa para estas determinadas actividades que precisen un alto nivel de accesibilidad y que por sus características precisen de una gran superficie de terreno (superior a 4 Has.) Se estima, por otro lado, que la reserva de terrenos deberá hacerse en un lugar que reúna cuatro condiciones básicas.

- 1.- Tener una fácil accesibilidad (junto a la carretera).
- 2.- No reunir un especial interés agrícola que lo hagan protegible desde ese punto de vista.
- 3.- Del mismo modo, no reunir un alto nivel ecológico o paisajístico que impida la localización por negativo impacto medioambiental.
- 4.- Ser lugar atractivo para la implantación de la actividad por su posible equidistancia a los núcleos de población, no interfiriendo además en las posibles actividades tanto productivas, como residenciales de los núcleos urbanos.



3. CRITERIOS PARA LA MODIFICACION.

Los criterios utilizados para llevar a cabo esta modificación han sido:

1.- En cuanto a la localización de la reserva prevista en el art. 1.4.c.a los establecidos en el punto anterior, encontrándose óptimo el emplazamiento en el nivel 2 del S.N.U. junto a la carretera nacional y colindante con el término de Vinarós.

2.- En lo relativo a los parámetros edificatorios, los establecidos por el propio P.G.O.U. para las instalaciones de obras públicas del art. 213 P.G.O.U., entre las que han compatibilizado restaurantes, áreas de servicio, zonas de aparcamiento, talleres, garajes, etc.... con un coeficiente de edificabilidad de 0,4 m²t/m²s con una ocupación de parcela máxima del 40%.

3.- Si bien la Normativa del P.G.O.U. no fija parcela mínima, se considera que la necesidad de una importante superficie no productiva es una de las razones básicas que podrían inducir al Ayuntamiento a autorizar, la implantación en esta reserva de alguna de las actividades posibles, ya que de otra manera ello podría implicar costes de tal magnitud que una posible actividad cuya implantación pudiera considerarse interesante desde el punto de vista comunitario no fuera factible. Por ello se fija como parcela mínima aquella que hace precisa su tramitación mediante la declaración de interés comunitario extraordinario (art. 20) equivalente a 40.000 m².

4.- Por último, los usos admisibles son los fijados en el propio art. 20 L.S.N.U., es decir terciarias e industriales de especial importancia, siempre que estas últimas no impliquen ningún tipo de contaminación y puedan ser consideradas desde el punto de vista medioambiental como totalmente inocuas.

Asimismo, se siguen manteniendo como compatibles los usos previstos en la Ley 4/92 que precisan Autorizaciones Previas.



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

Como ya se ha comentado el P.G.O.U. de Benicarló, ha previsto como incompatible en el S.N.U. el uso comercial y el industrial, salvo en el nivel 3 y 4 del S.N.U. en que podrán implantarse instalaciones de determinadas características.

La Ley 4/92 sobre S.N.U. en su art. 1.4.c.a ha previsto que el planeamiento general establecerá reservas de suelo cuando sea oportuno y con carácter meramente orientativo, para la más adecuada ordenación territorial de la localización concreta de las actuaciones a que se refiere el art. 8.2 de esta misma Ley.

Por otra parte, la L.R.A.U. establece en su art. 17 como determinaciones de la Ordenación urbanística estructural, entre otras, la señalada con la letra D) Ordenación del Suelo No Urbanizable.

El presente expediente se tramita como modificación del Plan General con objeto de introducir como parte de la Ordenación Estructural del Plan General a definir en una posterior homologación del mismo, la reserva de terrenos prevista en la Ley 4/92, entendiéndola como una ordenación positiva del S.N.U.

Por otra parte, la presente modificación no altera suelos destinados a zonas verdes o espacios libres, asimismo no reclasifica suelo no urbanizable, permitiendo de esta manera, de acuerdo con el art. 55.2 L.R.A.U. tramitar su ordenación pormenorizada mediante la declaración de interés comunitario definida en el art. 20 L.S.N.U. y de esa manera obtener las medidas compensatorias que la atribución de un nuevo uso y aprovechamiento, sobre el agrícola, precisen.



5. MODIFICACION.

El art. 212 "Instalaciones de utilidad pública o interés social" queda modificado para su adaptación a la Ley 4/92 de 5 de junio, debiendo redactarse del siguiente modo:

Art. 212. AUTORIZACIONES PREVIAS Y DECLARACIONES DE INTERES COMUNITARIO.

1. Las autorizaciones previas y declaraciones de interés comunitario de los usos compatibles previstos en el P.G.O.U. de Benicarló para el Suelo No Urbanizable se tramitarán según lo previsto en la Ley 4/92 de 5 de junio de la G.V. sobre Suelo No Urbanizable.

2. Se preve, de acuerdo con el art. 1.4.c.a. de la Ley 4/92 la reserva de terrenos para la implantación de actividades terciarias e industriales no contaminantes de especial importancia a tramitar mediante D.I.C. de carácter extraordinario en los terrenos ubicados en el nivel 2 del S.N.U. en la confluencia de la CN-340 con el Barranco de Aguaoliva en el Término de Benicarló y que aparecen grafiados en los planos adjuntos.

La mencionada reserva de terrenos, de carácter orientativo, se establece sobre una superficie de 125.000'- m2. y tiene la consideración de ORDENACION ESTRUCTURAL a los efectos de ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE prevista en el art. 17.1 de la L.R.A.U. de 15 de noviembre, Ley 6/94, con las siguientes determinaciones de USOS COMPATIBLES:

A) Los previstos en el Tit. II, CAP. III de la L.S.N.U., y en las condiciones en él prevenidas.

B) Terciarios e industriales no contaminantes de especial importancia que precisen una ocupación mayor de 4 Has, con las siguientes condiciones:



Il.ustríssim Ajuntament de Benicarló

- a) Coeficiente de edificabilidad 0,4 m²/m²s.
- b) Ocupación máxima de parcela 40%.
- c) Parcela mínima: 40.000 m².
- d) Altura máxima 10,00 salvo elementos técnicos que podrán sobrepasarla. La distancia mínima a lindes será de 8,00 mts.
- e) Deberá quedar resuelto adecuadamente y de acuerdo con la Legislación sectorial el enlace con la CN-340.
- f) Deberá justificarse adecuadamente la suficiente capacidad de aparcamientos para atender a la demanda que la actividad genere.
- g) Deberán disponerse las edificaciones, así como el tratamiento de las mismas de tal manera que se cumpla lo más estrictamente posible el art. 3.3 L.R.A.U.

Benicarló, 3 de julio de 1.995.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,


BENICARLÓ
Luis D. Pérez Lores.



Il.ustríssim Ajuntament de Benicarló



ANEXO.-

REDACCION TEXTO PRIMITIVO.



Art. 212 Instalaciones de utilidad pública o interés social

1. Con excepción del uso de vivienda, de los usos agrícolas y de las instalaciones de obras públicas, las demás actividades y construcciones sólo pueden autorizarse si reúnen las características de insta-



laciones de utilidad pública o de interés social que hayan de emplazarse en medio rural. En todo caso, deberán estar adscritas a los usos permitidos que se establecen en la regulación de cada área de suelo no urbanizable.

2. Para la autorización del uso hotelero será necesario que exista promoción y propiedad públicas, excepto cuando las edificaciones estén destinadas a bares, restaurantes y campings.
3. En todos los supuestos deberán cumplirse las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleos de población, y las condiciones de edificación.
4. En la tramitación de las autorizaciones para instalaciones de utilidad pública deberá observarse lo siguiente:
 - a) Deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
 - b) En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social. De efectuar dicha declaración el propio municipio, deberá tramitarse de manera independiente con la apertura de un período de información pública a estos solos efectos. Asimismo, deberán, señalarse de forma expresa los motivos en que se basa la necesidad de emplazar la instalación en cuestión en el medio rural.
 - c) En la Memoria del Proyecto se deberá demostrar expresamente la inexistencia de riesgos para las

zonas colindantes en orden al equilibrio ecológico o las condiciones naturales del sector o valores paisajísticos.

5. Las condiciones de edificación son las que requiera el tipo de instalación, debiendo ajustarse a las condiciones del nivel de área común en que se sitúe.





MEDITERRANEO

Diligencia de Ilma. Corporación Municipal en sesión de 27.7.95 acordado la exposición al público del presente documento.

Benicarló, 29 agosto 1995
 de Secretaría, qztl.



[Handwritten signature]

Benicarló, 22 marzo 95
 de la Secretaría qztl.

[Handwritten signature]