

N.º 189/88

6

# ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENICARLO

SECRETARIA GENERAL

URBANISMO

## EXPEDIENTE

Relativo a MODIFICACION NUM. 6 DEL P.G.O.U.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION QUE DEBERAN REUNIR LAS GRANJAS E INSTALACIONES ESPECIALES QUE SE UBICQUEN EN SUELO NO URBANIZABLE.

### Acuerdos relativos al mismo:

Ayuntamiento Pleno \_\_\_\_\_

Comisión de Gobierno \_\_\_\_\_

Fecha inicial: \_\_\_\_\_

Terminado el: \_\_\_\_\_

Archivado el: \_\_\_\_\_



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO  
DE  
**BENICARLO**  
(CASTELLON)

MODIFICACION NUM. 6 DEL P.G.O.U.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION QUE DEBERAN  
REUNIR LAS GRANJAS E INSTALACIONES ESPECIA  
LES QUE SE UBIQUEN EN SUELO NO URBANIZABLE.

MEMORIA

- 1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE.
- 2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA y OPOR-  
TUNIDAD DE LA MODIFICACION.
- 3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACION.
- 4.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.  
FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.
- 5.- MODIFICACION.

ANEXO.- REDACCION TEXTO PRIMITIVO.

---

OFICINA TECNICA MUNICIPAL DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENICARLO

---



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

**BENICARLO**

(CASTELLON)

### 1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE.

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente con fecha 29 de julio de 1.986, determina en los artículos 202, 211 y 221, los usos compatibles en el Suelo No Urbanizable en ambas categorías, la común y la de protección especial y en los artículos 218 y 219 las condiciones de la edificación en dichas Zonas.

La presente modificación se redacta con el objeto de modificar por un lado los usos incompatibles, de forma que se puedan instalar en Suelo No Urbanizable en los niveles 3 y 4, aquellas instalaciones que por unas determinadas características en su proceso productivo, deban emplazarse en estos suelos, previa la declaración de utilidad pública o interés social.

Por otro lado se modifican las condiciones de edificación que deben regir para la instalación de granjas y las de estas instalaciones de características especiales, dado que la actual Normativa hace muy difícil el desarrollo de estas industrias, dado las características que las mismas deben reunir (volumen, superficie, altura, edificación, etc.).

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

Se justifica la conveniencia, necesidad y oportunidad de proceder a la presente modificación, en base a las restrictivas condiciones existentes en la actualidad para poder ubicar una instalación destinada a granja en S.N.U., lugar en el que por propia definición debe ubicarse, produciendo situaciones de imposibilidad de realizar dichas instalaciones con un cierto grado de rentabilidad. Por otro lado, se incluyen las instalaciones especiales que dadas sus características no pueden ser ubicadas en los polígonos industriales actuales, debiendo plantear su instalación en S.N.U., previa fijación de las condiciones que deberán reunir para poderlas

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

**BENICARLO**

(CASTELLON)

- 2 -

..//..

definir como especiales.

La modificación en este sentido se hace necesaria dada la situación actual de alguna industria que por el espacio que precisa, así como por las molestias y peligrosidad que supone, debe trasladarse lejos del casco de la población, ya que se ubicaron hace años lejos del núcleo pero han sido absorbidas por el proceso de urbanización, encontrándose en la actualidad ubicadas en lugares no idóneos para su desarrollo por las molestias y peligros que puedan ocasionar, además de los problemas de desarrollo que ellas mismas tienen por falta de espacio.

### 3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACION.

En lo referente al tema de las granjas, los criterios barajados son los de, manteniendo las condiciones de parcela mínima, plantear una edificabilidad capaz de poder albergar una instalación de este tipo de carácter medio y aumento de la separación a lindes.

Por otra parte, en lo referente a las instalaciones especiales, se fijan sus características para poder definir las como tales en función del proceso productivo y su relación con el espacio necesario para realizarlo, así como aquellas que tengan un cierto grado de peligrosidad (según Reglamento de Actividades de 1.961). Una vez definidas estas condiciones se fija la compatibilidad con la limitación establecida en el art. 86 de la Ley del Suelo, de declaración de utilidad pública o interés social.

Se mantienen los niveles en los que se harán compatibles estos usos. Nivel 3 y 4 del Suelo No Urbanizable.

### 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. Asimismo, no aumenta la población prevista por el Plan, ni aumento de la superficie edificable, por lo que no precisa modificación de los sistemas ge

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

**BENICARLO**

(CASTELLON)

- 3 -

..//..

nerales previstos, ni aumento 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.

En relación a la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, en el sentido de prever la posibilidad de ubicar en Suelo No Urbanizable granjas (requieren mayor volumen del actualmente permitido) e instalaciones de características especiales (actualmente no permitidas) se modifican los artículos 202 y 211.b, 218, 219 y 221; quedando redactados del siguiente modo:

#### Art. 202. Usos incompatibles en Suelo No Urbanizable.

Son usos incompatibles de carácter general en la totalidad del Suelo No Urbanizable:

- a) Vivienda plurifamiliar.
- b) Comercial.
- c) Industrias, excepto agrarias e instalaciones de características especiales, según definición del art. 211.b.
- d) Oficinas, excepto las adscritas a los usos compatibles.

#### Art. 211. Usos en área común de Suelo no Urbanizable.

En este área se admiten los siguientes usos:

- a) .....
- b) El uso agrícola en cualquiera de sus modalidades. No se admitirá la modalidad de granjas en los niveles 1 y 2.
- c) El uso industrial de características especiales en los niveles 3 y 4.

Dichas características especiales serán cualquiera de las siguientes:

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

**BENICARLO**

(CASTELLON)

- 4 -

..//..

1. Necesidad de grandes dimensiones de terreno por producirse en el proceso productivo fases que requieran acopio o almacenamiento de productos sin manufacturación.
2. Que el proceso de producción constituya la primera transformación de un producto natural.
3. Que por sus características especiales resulten instalaciones peligrosas que obligue a emplazarias alejadas de cualquier otra edificación o núcleo habitado.

Estas instalaciones especiales deberán, por los medios técnicos pertinentes, evitar cualquier posible contaminación del medio ambiente (acuíferos, aire, fauna, flora, etc.).

d) Docente, cultural, deportivo, sanitario, hotelero y recreativo (en la modalidad de edificaciones).

Tal como indica el capítulo siguiente, los usos previstos en "c" y "d" deberán, en cualquier caso, ser declarados para su autorización, instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Art. 218. (Clave 13.1.c) Nivel 3.

1 ..//..

2. Se establecen las siguientes condiciones particulares:

a) Finca mínima 10.000 m<sup>2</sup>.

b) Se permite, además de otras modalidades de uso agrícola, la de granja. Se permite la instalación de Industrias de características especiales definidas en el art. 211.

Las condiciones que deberán reunir las edificaciones previstas en este apartado b) serán:

-- Finca mínima 10.000 m<sup>2</sup>.

-- Coeficiente edificabilidad máximo 0'3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-- Altura máxima de la edificación 7'00 metros por encima de la cual sólo podrán existir elementos técnicos de las instalaciones (silos, depósitos, torres de transformación...).

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

**BENICARLO**

(CASTELLON)

- 5 -

...//...

- Distancia a lindes de cualquier tipo de instalación: 8'00 mts.
- Deberán justificar en el proyecto de actividad todas las medidas precisas para evitar la contaminación ambiental.
- Deberán cumplir lo preceptuado por el art. 73 de la Ley del Suelo.

Art. 219. (Clave 13.1.d) Nivel 4.

1 .../...

2. Son de aplicación las determinaciones del art. 218.2 excepto en lo que se refiere a la finca mínima que, en todos los casos, será de 30.000 m<sup>2</sup>.

Art. 221. Régimen General en Suelo No Urbanizable, áreas de protección por su interés natural y paisajístico. (Clave 13.2).

Los suelos delimitados por el Plan podrán ser destinados a utilizaciones agropecuarias y forestales sin que se permita edificar, salvo instalaciones provisionales que no impliquen usos de viviendas, industrias normales y de características especiales y demás usos declarados incompatibles con el Suelo No Urbanizable.

Benicarló, 14 de septiembre de 1.988.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo. Luis D. Pérez Lores.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

**BENICARLO**

(CASTELLON)

- ANEXO -





Art. 202 Usos incompatibles

Son usos incompatibles de carácter general en la totalidad del suelo no urbanizable:

- a) Vivienda plurifamiliar.
- b) Comercial.
- c) Industria, excepto industrias agrarias.
- d) Oficinas.

Art. 211 Usos

En esta zona se admiten los siguientes usos:

- a) Residencial en la modalidad de viviendas unifamiliares.
- b) El uso agrícola en cualquiera de sus modalidades. No se admite en los niveles 1 y 2 la modalidad de granjas.
- c) Docente, cultural, deportivo, sanitario, hotelero, y recreativo (en la modalidad de edificaciones)

Art. 218 Nivel 3 (Clave 13.1c)

1. Son de aplicación las determinaciones fijadas para los terrenos comprendidos en el Nivel 2 del área común excepto las prescripciones del número siguiente.
2. Se establecen las siguientes condiciones particulares:
  - a) Finca mínima 10.000 m<sup>2</sup>.
  - b) Se permite, además de otras modalidades de uso agrícola, la de granja.

Art. 219 Nivel 4 (Clave 13.1d)

1. Son de aplicación las determinaciones fijadas para los terrenos comprendidos en el Nivel 2 del área común excepto las prescripciones del número siguiente.
2. Se establecen las siguientes condiciones particulares:
  - a) Finca mínima 30.000 m<sup>2</sup>.

- W b) Se permite, además de otras modalidades de uso agrícola, la de granja.

#### 221 Régimen general

Los suelos delimitados por el Plan podrán ser destinados a utilizaciones agropecuarias y forestales, sin que se permita edificar, salvo instalaciones provisionales que no impliquen usos de vivienda, industria y demás usos declarados incompatibles con el suelo no urbanizable.