

**MODIFICACION PUNTUAL  
P.G.O.U. BENICARLO**

**PORMENORIZACION DE LOS USOS TERCARIOS  
EN LA CLAVE 5-ZONA INDUSTRIAL**

**COMPATIBILIDAD USO HOTELERO**

# ÍNDICE

- A. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**
- B. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN. ORDENACIÓN PORMENORIZADA/ESTRUCTURAL.**
- C. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO EN LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**
- D. PARÁMETROS DE LA MODIFICACIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE LA ACTUACIÓN.**
- E. MODIFICACIÓN.**
- F. TEXTO REFUNDIDO NORMATIVA URBANÍSTICA.**

## **A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

El año 1986, el Ayuntamiento de Benicarló aprobó el Plan General de Ordenación Urbana vigente. En el mismo, se establece una ordenación de zonas, definidas por claves, entre las que se encuentra la clave 5. ZONA INDUSTRIAL.

Dicha zona de ordenanzas se diversifica en dos subzonas, la "5 a", con un tipo de ordenación en edificación aislada, y la "5 b", cuya ordenación se realiza según alineación de vial.

El artículo 151 del PGOU de Benicarló define los usos permitidos en la Zona Industrial, concretamente dentro de la subzona 5 a. Estos son los siguientes:

- Industrial en 1ª, 2ª y 3ª categoría
- Comercial
- Almacenes
- Oficinas, exclusivamente relacionadas con los establecimientos industriales
- Docente en modalidad de formación profesional
- Sanitario-asistencial en modalidad de dispensario y ambulatorio
- Socio-cultural en modalidad de lugares de reunión
- Deportivo
- Estaciones de servicio

- Aparcamiento
- Público-administrativo
- Vivienda. Solo se admite una unidad por establecimiento para alojamiento de porteros o vigilantes.

Por otra parte, la modificación nº 14 del PGOU, relativa a la regulación del uso recreativo, espectáculos y establecimientos públicos ya incorporó como uso compatible en la zona clave 5 ( industrial ) **el uso de hostelería** ( cafetería, restaurantes, etc... ) en todos sus niveles.

La actividad de los polígonos o zonas industriales es diurna, realizándose actividades de carga y descarga de transportes normalmente a primeras horas del día. Estos transportes muchas veces necesitan pernoctar en la zona para poder trabajar al día siguiente. La implantación de servicios y establecimientos hoteleros en éstos polígonos, resulta plenamente compatible con el uso industrial dado que su uso es básicamente nocturno frente la diurno de las industrias.

El uso hotelero, definido de acuerdo al artículo 037 de la normativa del PGOU, no se encuentra incluido dentro de los usos permitidos por artículo 151, sin embargo, al ser un uso al servicio del mismo y cuya funcionalidad no altera el normal funcionamiento del uso principal, el industrial, resultaría conveniente incorporarlo y subsanar así una de las carencias de servicios de los polígono industriales

Tras conversaciones con el Ayuntamiento de Benicarló se promueve esta modificación de Plan General con el objeto de **pormenorizar el uso terciario**, compatible con el industrial, incluyendo como uso permitido el HOTELERO.

Resulta necesaria, a la vista de lo anteriormente comentado, proceder a la redacción de la presente modificación, de manera que sea posible la implantación de un establecimiento Hotelero en las zonas industriales de la clave 5, como complemento de servicios de dichas zonas o polígonos industriales.

## **B.- PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN. ORDENACIÓN PORMENORIZADA/ESTRUCTURAL.**

Los artículos 36 y 37 de la Ley Urbanística Valenciana, determinan qué elementos de la ordenación constituyen ordenación estructural y cuáles pertenecen a la ordenación pormenorizada.

La modificación plantea ampliar los usos pormenorizados dentro del uso terciario definido para las zonas industriales , **usos pormenorizados compatibles e incompatibles con el global** (artículo 37.1.e. LUV) .

Se trata, por tanto, de elementos de la **ordenación pormenorizada** que son de aprobación municipal (artículo 37.2. LUV).

La modificación no plantea alteraciones en la edificabilidad de las zonas industriales, ni cambios en las normativas de estas zonas.

### **C.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO EN LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

El uso hotelero es inexistente en estas zonas, lo cual provoca una carencia de servicio que tan solo puede ser atendida en el núcleo urbano de la población, lo cual genera una problemática de desplazamiento para los transportistas ya que, en caso de pernoctar deben de hacerlo en los propios vehículos en los que viajan, estacionándolos en las propias zonas de aparcamiento de los polígono industriales.

A su vez, la implantación de estos servicios en estas zonas, generará actividad comercial y nuevos puestos de trabajo y a su vez posibilidades de tener actividad durante todo el día.

### **D.- PARÁMETROS DE LA MODIFICACIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DE LA ACTUACIÓN.**

Atendiendo a lo preceptuado en el artículo 94.2. LUV, las nuevas soluciones propuestas no afectarán el equilibrio de las dotaciones públicas. Se trata aquí de **prever como sub-uso terciario el HOTELERO**, sin modificar los parámetros de ordenación de la zona industrial. Por lo tanto, nada se altera, en relación con ello, que deba suponer el redimensionamiento de las dotaciones públicas.

La modificación no plantea modificaciones que puedan afectar a espacios destinados a zonas verdes, por lo que no requiere informe del Consell Jurídic Consultiu. No se plantean, tampoco, alteraciones de uso de parcelas que hubieran sido utilizadas con destino efectivo precedente a usos públicos docente y/o sanitario que obliguen al mantenimiento de dichos usos. Por último, no supone modificaciones que vengan a

regularizar actuaciones urbanísticas ilegales que precisen de informe del Consejo de Territorio y Paisaje.

## **E.- MODIFICACIÓN.**

El artículo 151 del PGOU de Benicarló define los usos permitidos en la Zona Industrial, concretamente dentro de la subzona 5 a. Se introduce el siguiente texto en éste artículo:

- Industrial en 1ª, 2ª y 3ª categoría
- Comercial
- **Hotelero**
- Almacenes
- Oficinas, exclusivamente relacionadas con los establecimientos industriales
- Docente en modalidad de formación profesional
- Sanitario-asistencial en modalidad de dispensario y ambulatorio
- Socio-cultural en modalidad de lugares de reunión
- Deportivo
- Estaciones de servicio
- Aparcamiento
- Público-administrativo
- Vivienda. Solo se admite una unidad por establecimiento para alojamiento de porteros o vigilantes.
- Usos recreativos, espectáculos y establecimientos públicos de acuerdo con la modificación nº 14 del PGOU.

Benicarló a 5 de julio de 2009

El Arquitecto:

Antonio Jaime Ibáñez Masip

## **TEXTO REFUNDIDO.-**

### **NUEVA REDACCION DE LOS ARTICULOS ACTUALES DEL P.G.O.U. DE BENICARLÓ**

#### **ZONA INDUSTRIAL ( Clave5 )**

Art. 149. Definición.

Comprende los suelos ocupados principalmente por edificaciones e instalaciones afectadas al uso industrial.

SUBZONA 5a

Art. 150. Tipo de ordenación.

Se fija como tipo de ordenación el de edificación aislada.

Art. 151. Condiciones de uso.

Los usos permitidos son los siguientes:

- a) Industrial, en 1ª categoría, 2ª categoría y 3ª categoría, salvo en la manzana ubicada entre la CN-340, Paseo Febrer Soriano, calle Industria y Camí de San Mateo, en las que quedan incompatibilizados los usos industriales de 2ª y 3ª categoría.
- b) Comercial
- c) hotelero
- d) Almacenes.
- e) Oficinas, exclusivamente las relacionadas con los establecimientos industriales.
- f) Docente en modalidad de formación profesional.
- g) Sanitario-asistencial en la modalidad de dispensario y ambulatorio.
- h) Socio-cultural en la modalidad de lugares de reunión.
- i) Deportiva.
- j) Estaciones de servicio.

- k) Aparcamiento.
- l) Público-administrativo.
- m) Vivienda. Solo se admite una unidad por establecimiento para alojamiento de porteros y vigilantes.
- n) Usos recreativos, espectáculos y establecimientos públicos de acuerdo con la modificación nº 14 del PGOU.

#### Art. 152. Edificabilidad

La intensidad máxima de edificación por parcela será de 0.6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

#### Art. 153. Condiciones de edificación.

1. Parcela mínima. Se fija como parcela mínima 500 m<sup>2</sup>
2. Ocupación. La ocupación máxima será del 60 % para edificación principal y del 5% para edificios auxiliares.
3. Altura. Se fija como altura máxima 10. Altura que podrá ser superada por elementos técnicos.
4. Separación de lindes. La edificación deberá separarse 5 m. de los lindes.

#### SUBZONA 5b

##### Art. 154. Tipo de ordenación.

Se fija como tipo de ordenación el de edificación según alineación de vial.

##### Art. 155. Condiciones de edificación ( Modificación nº 4 )

1. Parcela mínima. Se fija en 300 m<sup>2</sup>
2. Fachada mínima. Se fija en 12 m.
3. Ocupación. La ocupación máxima de la parcela será del 75 % , debiendo dejar en alineación de vial el espacio necesario para ubicar la reserva de aparcamiento del artículo 128. Dicha ocupación será del 100% en el polígono del Mercado de Abastos, manteniendo la edificabilidad de 1.5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.



4. Altura. Se fija como altura máxima 8.50 m. correspondiente a planta baja y una planta piso.

Art. 156. Condiciones de uso.

Se admiten los mismos usos que en la subzona 5a excepto industriales en 2ª y 3ª categorías.