

8
N.º 189/88

ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENICARLO

SECRETARIA GENERAL

URBANISMO

EXPEDIENTE

Relativo a MODIFICACION NUM. 8 DEL P.G.O.U.

DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE LUCES.

Acuerdos relativos al mismo:

Ayuntamiento Pleno _____

Comisión de Gobierno _____

Fecha inicial: _____

Terminado el: _____

Archivado el: _____



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

MODIFICACION NUM. 8 DEL P.G.O.U.

DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE LUCES.

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.

ANEXO.- REDACCION TEXTO PRIMITIVO.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

- 2 -

1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE:

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente con fecha 29-7-1986, determina en el art. 061.2 de la Normativa cuales serán las dimensiones mínimas de los patios de luces interiores. Este artículo incorporado en el Capítulo IV "PARAMETROS Y TIPOS DE ORDENACION", apartado "DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION", establece unos criterios de dimensiones en función de la altura de la edificación que ventila al patio uniformes para todos los tipos de ordenación y edificación, sin hacer ningún tipo de referencia a la estructura parcelaria en determinadas zonas de la población, que, por sus características, en ciertos casos hacen inviables tales dimensiones de patio. Sin embargo, el artículo 067.C sí reconoce la posibilidad de edificar por debajo de la dimensión mínima de fachada (6,00 mts.) en aquellas parcelas reguladas por ordenación "según alineación de vial" no inferiores a 3,00 mts. que por la situación de las edificaciones colindantes se haga imposible su ampliación. Esta doble circunstancia, que por un lado permite edificar manteniendo la estructura parcelaria tradicional, se hace imposible físicamente al tener que incorporar dimensiones de patio que dividen la parcela sin posibilidad de continuación.

El criterio de esta Corporación que mediante una nueva regulación de las dimensiones de los patios de luces, conjugada con la dispensa del art. 067.C. sobre fachada mínima se podrá facilitar el mantenimiento de la estructura parcelaria tradicional de Benicarló en aquellas zonas del interior de la población que han tenido un desarrollo urbano espontáneo basado en una particular configuración parcelaria.

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

La estructura de la propiedad en Benicarló, al igual que en otras zonas colindantes ha generado a lo largo de la historia núcleos de población formados a base de la agregación espontánea de viviendas a lo largo de los ejes de comunicación en cuyo encuentro se han formado los actualmente denominados "cascos antiguos". Dicha estructura de la propiedad está construida en Benicarló por parcelas de escasa fachada y grandes longitudes de profundidad de parcela. Existen en el centro de la población y a lo largo de los tradicionales

...//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLÓ

(CASTELLÓN)

- 3 -

..//..

ejes de comunicación con los núcleos próximos gran número de viviendas unifamiliares asentadas sobre parcelas de longitud de fachada comprendida entre los 4,00 y los 5,00 mts. El actual Plan General de Benicarló, como se ha comentado en el punto anterior, ha tenido en cuenta, en lo que se refiere a la fachada mínima y su dispensa, esta circunstancia, sin embargo no ha conjugado la normativa de patios de luces en su mismo sentido. Se hace necesario, por tanto, modificar dicha normativa con el objeto de establecer condiciones objetivas que permitan la renovación de las viviendas en estas zonas con el mantenimiento de un esquema tipológico parcelario tradicional en esta área.

Por otra parte, en la actualidad se comienza a modificar el hábito de épocas anteriores por el cual la sustitución de la vivienda antigua se debía hacer en forma de edificaciones en propiedad horizontal, volviendo hoy en día a resultar más atractivo la reedificación de la vivienda unifamiliar sobre la parcela original, con lo que en cierto modo se recupera la forma de vida y la estructura edilicia de estos núcleos antiguos. Dado, por otro lado, que la calidad arquitectónica de la edificación antigua en Benicarló, salvo determinados casos, no es de excesivo interés, una actuación en el sentido que se propone permitirá al menos mantener una estructura urbana, parcelaria y social tradicional en el casco antiguo y antiguas vías de comunicación que sí resultan de interés, frenando la degravación paulativa de estas áreas y su sustitución por edificaciones de estructura horizontal con una configuración de parcelas extraña a la tradicional estructura urbana. En este sentido se considera conveniente y oportuna la actuación que se va a acometer dada la gran cantidad de solicitudes de obra que se están produciendo en la actualidad y que en gran parte de los casos resultan inviables.

3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACION

Como ya se ha comentado, la presente modificación trata de recoger una nueva regulación de las dimensiones de patios de luces en aquellas zonas reguladas por el tipo de ordenación "según alineación de vial", sobre parcelas destinadas a la reedificación de vivienda unifamiliar con determinadas longitudes de fachada. En este sentido se regulan:

- Dimensiones de fachada para poder acogerse a la nueva regulación.
- Dimensiones mínimas de patio.

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLÓN)

- 4 -

...//...

- Tipo de edificación que se pretende realizar. Vivienda unifamiliar.

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.

El artículo 061. Patio de luces de la Normativa del Plan General añadirá un tercer punto sobre dimensiones de patios de luces en parcelas de determinadas dimensiones y características para el tipo de Ordenación "según alineación de vial".

Art. 061.2.C (Patio de luces).

Se exceptúa del cumplimiento de estos valores mínimos aquellas parcelas ordenadas "según alineación de vial" con longitud de fachada inferior a 4,00 mts. a las que le son de aplicación la exigente sobre longitud mínima de fachada del artículo 067 de la Normativa y cuyo destino sea el de vivienda unifamiliar. Las condiciones que deberán cumplir dichos patios de luces se fijan en el artículo 067. Fachada mínima (Patio de luces).

El artículo 067 que regula la fachada mínima en el tipo de Ordenación "según alineación de vial" ampliará con un punto sus determinaciones.

Art. 067.d Patios de luces.

Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de luces interiores según las reguladas, en función de la altura del patio por el art. 061 de la Normativa. Disposiciones comunes a todos los tipos de Ordenación.

...//...



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

- 5 -

...//...

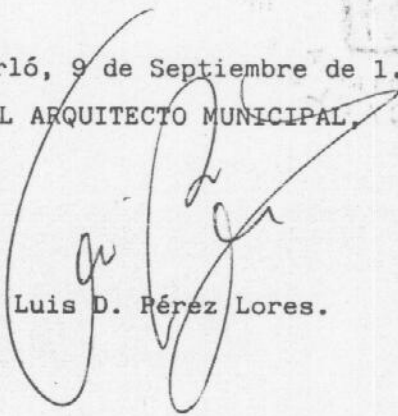
Se exceptúan del cumplimiento de estos valores mínimos aquellas parcelas con longitud de fachada inferior a 4,00 mts. a las que le sean de aplicación la exigente sobre longitud mínima de fachada del punto anterior del presente artículo y cuyo destino sea el de vivienda unifamiliar entre medianeras. En las mismas podrá reducirse la dimensión mínima del patio hasta 2,00 mts., debiendo mantener una superficie mínima de 9,00 m²., así como el resto de condiciones sobre patios y patinejos.

Las ampliaciones a las que se refiere el art. 061.2.B se podrán acoger a las dimensiones establecidas en el presente artículo siempre que reunan las condiciones establecidas en el mismo.

Ambos artículos el 0.61 y el 0.67 quedan modificados y ampliados mediante la incorporación de la anterior redacción, debiendo quedar reflejadas en todos los documentos del Plan con los que se relacione.

Benicarló, 9 de Septiembre de 1.988

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



Luis D. Pérez Lores.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

RECIBIDA EN LA SECRETARIA
A LAS 11:00 HORAS
DEL DIA 11 DE JUNIO DE 1988

El Ayuntamiento de Benicarlo, en sesión celebrada el día 11 de junio de 1988, ha acordado aprobar el presente expediente de contratación para la adquisición de...

Benicarlo, 7 FEB 1988
LA SECRETARIA

- ANEXO -



8801 700 13

... de ... en ...

SECRETARIA DE ...



Art. 061 Patios de luces

1. Se entenderá por patio de luces el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

El patio de luces se considera interior cuando no se abre a espacio libre o de vial. En caso contrario, se denominará patio de luces mixto o exterior, salvo que se trate de retranqueos permitidos en fachadas en alineación de vial.

2. a) Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de luces interiores vendrán en función de la altura del patio. Las dimensiones de los patios de luces serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de la altura total del edificio, con un mínimo de tres metros, asimismo la distancia mínima entre cualquier abertura y un parámetro opuesto será de 3 m., en el caso de dormitorios y estancias, y de 2 m., en el resto de piezas y una superficie mínima fijada en la siguiente tabla:

altura del patio (Nº plantas piso)	superficie mínima (m2.)
1	9
2	9
3	12
4	16
5	16

- b) A los efectos de legalizar las edificaciones existentes, se admitirán patio de 3 m x 3 m si y sólo si ya está el edificio construido o es remonte de uno ya construido. La obra nueva deberá ajustarse a lo dispuesto en el punto 2ª).

3. El patio de luces exterior o mixto es el que está abierto en alguna o algunas de sus caras a espacio libre. Dichos patios no deberán cumplir, en cuanto

a dimensiones, las superficies mínimas fijadas para los interiores pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscrito que se ha establecido para aquellos.

4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Las normas de los patios mancomunados serán las mismas que rigen para los interiores.

5. a) Los patios de luces no contarán en superficie ni en volumen, a efectos del cómputo de la superficie o volumen de techo edificable.

b) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ningún género.

c) La altura del patio se medirá en número de plantas desde la más baja que contenga viviendas servidas por el patio hasta la más elevada, que lo rodee total o parcialmente. El pavimento del patio estará como máximo un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

d) Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre y sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima superior en un 20% a la superficie del patio.