

MODIFICACION NUMERO 11



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

MODIFICACION nº 11



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente con fecha 29.7.86 determina en el ámbito de actuación de la presente modificación un área calificada como de uso industrial que recogía las existentes factorías de "Textil Benicarló", así como alguna industria colindante.

El mantenimiento de dicha estructura urbana impedía el desarrollo, por otra parte, de los viales que normalmente debería haber sido prolongados hacia el mar, creando en el área costera un vacío o zona desarrollada dada su dificultad de acceso desde el centro de la población a la misma.

Es criterio de esta Corporación proceder a la modificación puntual del Plan General de modo que, al haber desaparecido las condiciones que hacían justificable el mantenimiento de dicha estructura, pues se ha cerrado aquella industria que ocupaba más del 50% del suelo afectado, se puede llevar a cabo la desaparición de la bolsa industrial ubicada en el centro de la población, permitiendo un desarrollo urbano de tipo residencial, así como la prolongación de la estructura urbana hacia el mar, acabando de esa forma con el tapón artificial que hasta la actualidad existía en ese punto.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

2.- MEMORIA

2.1.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación.

La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló recogía en sus determinaciones la ubicación de una bolsa industrial insertada en medio de la trama urbana residencial del área central próxima al puerto de Benicarló. Se trataba de recoger una situación existente y, en aquellos momentos, con ciertas perspectivas de futuro. Esta situación se ha modificado sustancialmente en este último año al desaparecer la industria más importante del área y que, en cierto modo, justificaba la actual ordenación. Esta alteración sustancial de las condiciones del área brinda la oportunidad de proceder a descongestionar y emprender el desarrollo urbanístico de esta zona de la población, permitiendo por una parte recuperar esta área como residencial, en armonía con el carácter de sus zonas colindantes y por otra abrir la calle Hernán Cortés hasta el mar, de modo que todo el vacío existente en el Avda. Marqués de Benicarló, entre c/. Crist de la Mar y César Cataldo, se revitalice y de alguna forma permita un paso más hacia la integración de Benicarló hacia el mar.

Por todo ello se considera el momento actual el más oportuno para la presente actuación que se estima altamente conveniente para los intereses de la población por las razones previamente sintetizadas.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLÓN)

2.2.- Relación con el planeamiento vigente. Figura de planeamiento adoptada.

El planeamiento vigente que se trata de modificar lo constituye el P.G.O.U. de Benicarló, aprobado definitivamente por C.T.U. el 29 de Julio de 1.986 y publicado en el B.O.P. el 4 de septiembre de ese mismo año.

Los terrenos que abarca la modificación se encuentran incluidos dentro de la delimitación establecida por el plan como Suelo Urbano y su calificación, que es lo que se trata de alterar, es por una parte residencial y por otra industrial.

El planeamiento mencionado se encuentra en la actualidad en su 3er. año de vigencia no habiéndose realizado hasta la fecha ninguna actuación de importancia en el área objeto de estudio.

La figura de planeamiento adoptada es la de "MODIFICACIONES DE PLAN" dado que de acuerdo con el art. 154 R.P. no se puede entender como una revisión ya que no se van a adoptar nuevos criterios sobre la estructura general y orgánica del territorio, ni de la clasificación de suelo como consecuencia de la elección de un modelo territorial distinto, ni por circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente sobre la ordenación. Se trata pues de una modificación del Plan General aún cuando, como indica el art. 154.4 R.P. lleve consigo cambios aislados de calificación del suelo y sea necesario analizar sus repercusiones sobre la programación del plan.

...//...



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

..//..

Por otro lado, esta modificación es de las contempladas por el art. 49.2 ya que se incrementa el volumen edificable de la zona y la densidad de población, por lo que se deberá prever los mayores espacios libres de acuerdo a la proposición fijada por el artículo 25 R.P.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

2.3.- Objetivos y criterios de la modificación.

Como ya se ha comentado, la presente modificación trata de recalificar un área de Benicarló que actualmente ha quedado obsoleta, así como de revitalizar el borde de la ciudad con el mar a través de la mayor comunicación del centro de la población con el mismo mediante la apertura de un mayor número de calles que al mismo lleguen.

Para ello se realizan las siguientes actuaciones:

- Recalificación en residencial de las áreas actualmente calificadas como industrial.
- Apertura de la calle Hernán Cortés hasta el mar - con el establecimiento de un tráfico preferentemente peatonal.
- Apertura de la calle Francisco Pizarro manteniéndola tal y como se encuentra actualmente planificada, dado el coste social y económico que supondría su total conexión E-O.
- Creación de los suficientes espacios libres que permitan recoger el aumento de la densidad de población, creando un gran espacio central de la actuación que permita, por otro lado, la descongestión de gran parte del área en la que se enmarca.
- Creación de un equipamiento público-administrativo en el edificio de las oficinas de Fontcuberta, protección del mismo, así como de la chimenea y torre del reloj existentes resto de la antigua fábrica.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

2.4.- Ordenación propuesta.

Recogiendo los criterios establecidos en el punto anterior la ordenación propuesta se articula a través de un eje preferentemente peatonal que estará constituido por la prolongación de la calle Hernán Cortés, que presentará una fachada continua en su margen Norte, abriéndose a un conjunto de espacios libres en su margen Sur que irán conformando pequeñas plazas, una de las cuales recogerá como elemento originador del espacio el edificio público que se pretende conservar

La edificación se realizará según tipo de ordenación por alineación de vial, estableciendo un espacio reglado en todo el conjunto que constituye la plaza actual de modo que dé una imagen unitaria del mismo.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

2.5.- Justificación determinaciones.

De acuerdo con el art. 49 T.R.L.S. y 161 R.P. se preverán los mayores espacios libres que requiere el aumento de la densidad de población que se fustifican a continuación:

Incremento de N° de habitantes estimado:	1.204 hab.
Incremento de espacios libres necesarios (5 m2/hab.):	6.040 m2.
Incremento real espacios libres :	7.188 m2.
(ver cuadro página siguiente)	

En lo referente a otros equipamientos y servicios, concretamente al referente a equipamientos escolar, el área de actuación se ubica próxima (200 ml.) al C.N. Marqués de Benicarló con proyecto aprobado para su inmediata ejecución y que prevé la ampliación de las plazas escolares en un n° 500 alumnos nuevos. Del mismo modo se ha previsto en una reciente modificación del Plan la obligatoriedad de ubicar las plazas necesarias de aparcamiento para cubrir la densidad de 1 plaza/viv.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

4.- NORMAS URBANISTICAS.-

Serán de aplicación para el conjunto del ámbito de actuación las condiciones de edificación definidas para la clave 2 Ensanche, subzona 2a, que se establecen en la normativa del Plan General.

Condiciones particulares:

- a) Los espacios libres comprendidos en el área delimitada entre las calles Comercio, Marqués de Benicarló, Calle Francisco Pizarro y c/. San Telmo, todas ellas exclusive, tendrán un carácter preferentemente peatonal.
- b) La fachada mínimas en las manzanas de nueva creación será de 10,00 mts. y la parcela mínima de 200 m².
- c) Elementos a mantener: Por su carácter de elementos de la memoria colectiva se mantendrán como elementos de la urbanización la torre-reloj. Igualmente dado su carácter de gran contenedor reutilizable y visto su interés constructivo se deberá mantener el edificio de las antiguas oficinas de la fábrica textil, certificado como público-administrativo.
- d) Se clasificará como vía reglada el espacio recayente a la plaza central en aquellas fachadas en las que se hubiera grafiado planta baja aporticada en los planos de volumen (plano nº 5 Bis).

Su ordenación seguirá los siguientes parámetros:

- 1.- Planta baja aporticada con retranqueo de 4,00 mts. desde la línea de fachada.
- 2.- Longitud mínima de fachada 12,00 mts.

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

..//..

3.- Parcela mínima 240 m².

4.- Dimensiones vanos apoticados:

Luz ancho	2,40 mts.
Luz altò	3,90 mts.
Interejes	3,00 mts.

4'.- La zona apoticada tendrá el carácter de vía pública, por lo que quedará libre de cualquier tipo de obstáculos en la misma que dificulte el paso o la estancia de peatones. El subsuelo de la misma quedará de uso privado a los efectos del cumplimiento de la Normativa vigente sobre aparcamientos.

5.- Se permite la construcción de altillo en planta baja.

6.- Las condiciones de diseño del pórtico podrán modificarse, salvo en lo que se refiere a su profundidad, siempre que, ello responda a un criterio conjunto de toda la plaza a través de un proyecto único.

7.- La altura de cornisa será de 16,00 mts., planta baja y cuatro alturas, no admitiéndose variaciones sobre la misma; por lo tanto esta solo podrá reducirse uniformemente en toda la plaza a través de un Estudio de Detalle.

8.- Los áticos retranqueados permitidos se situarán a 4,00 mts. de la línea oficial de fachada. Su altura libre será de 2,50 mts. y su profundidad de 10,25 mts.

e) Los usos permitidos serán los establecidos para la zona de ensanche con las siguientes particularidades:

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLÓN)

..//..

- 1.- Queda prohibida la vivienda en planta baja.
- 2.- Quedan prohibidos los almacenes industriales, las estaciones de servicio y las industrias.
- 3.- El uso hostelero en aquellas modalidades que puedan producir molestias (incluidas como actividades molestas en el respectivo reglamento) deberán cumplir la condición de distancia que se establece a continuación con el objetivo de no crear efectos aditivos. El área de influencia de cada actividad de este tipo se establece en 50,00 mts. de forma tal que no podrá instalarse otra actividad de las definidas en este artículo dentro del círculo con centro en cualquier punto del local y radio 50,00 mts.
- 4.- El nº de plantas construibles viene definido en los planos nº 5 y 5 Bis.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

GESTION

En relación con la Gestión del ámbito territorial objeto de la presente modificación se ha establecido el Criterio de no afectar con los cortes de la nueva urbanización (Espacios Libres) a aquellos propietarios los que no les afecta al cambio de calificación urbanística y por lo tanto quedarán fuera de las delimitaciones de las unidades de actuaciones de modo que tan sólo asuman aquellos costes necesarios para tener la calificación de solar (viales).

Las determinaciones de la unidades de actuación quedan del siguiente modo:

U.A. 21.-

- a) Se fija como sistema de actuación el de compensación.
- b) Espacios libres a ceder: 6.231 m².
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2c.
- d) Las alturas de las edificaciones serán las establecidas en el plano nº 5 y 5 Bis.
- e) Se mantendrá como elemento urbano la actual torre-reloj.
- f) La nave de oficinas existente se convertirá en edificio público-administrativo.

U.A. 22.-

- a) Se fija como sistema de actuación el de compensación.
- b) Espacios libres a ceder : 957 m².
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.
- d) Las alturas de la edificación serán las establecidas en el plano nº 5 y 5 Bis.

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

..//..

5.- PROGRAMA DE ACTUACION

Dado que nos encontramos en suelo urbano siendo potestativa la programación en el mismo según el art. 29.2 RP., y puesto que el Plan General optó por no realizarla, la única modificación existente se referirá al nº total de población potencial estimada en el programa que pasará a ser de 70.150 hab., manteniendo la misma superficie de suelo urbano, ya que no se ha producido modificación de su delimitación. El desarrollo de las unidades de actuación así como sus infraestructuras se regirán en el tiempo de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Se incorporan dos unidades de actuación más que permitirán resolver la urbanización de las vías existentes y las de nueva creación por parte de los particulares beneficiados, así como obtener los mismos (viales y espacios libres) de forma gratuita y de este modo hacer valer el principio de la Ley del reparto de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

Los viales no afectados en toda su extensión por las unidades de actuación previstas deberán financiarse con cargo a los propietarios beneficiados a través de Contribuciones Especiales, lo cual no modifica las previsiones del Plan General ya que éste supuesto ya que preveía en el estudio económico del mismo.

De todos los elementos previstos en la modificación presente habrá que analizar paralelamente la obtención del equipamiento público-administrativo previsto en la U.A. 21 que al no ser de cesión obligatoria y gratuita

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLÓN)

..//..

a suelo urbano deberá obtenerse por expropiación, estimándose su coste dado el estado en que se encuentra en 28.975.000 ptas. que se financiarán con cargo al presupuesto de inversiones del Ayuntamiento que viene analizado en el propio Plan General.

En lo que se refiere a obras de urbanización de calles, se preve una nueva en relación a lo dispuesto por el Plan General con una longitud de 210 ml. y 11'90 mts. de anchura con un coste de 17.500.000 pts. cuya cesión y financiación será exclusivamente privada (Unidades de Actuación).