

MODIFICACION NUMERO 20



*Il. lustrissim Ajuntament de Benicarló*

*Urbanisme  
CE16*

ALITAT VALI  
Conselloria d'Obres Públiques, Urbani  
Aprobación Definitiva  
2 DIC. 1997  
de la Comisión Terr.  
de Urbanismo

MODIFICACION N°. 20 PGOU

**CALIFICACIÓN ESPACIOS DOTACIONALES EN EL  
AMBITO DE ACTUACIÓN ÁREA ESPECIAL 1 DEL PGOU.**

**MEMORIA.-**

1. - PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE.
2. - JUSTIFICACIÓN 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: TEXTO REFUNDIDO.



*Il. lustrissim Ayuntamiento de Benicarló*

Urbanismo  
CE/14



## 1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE.

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente con fecha 29 de julio de 1986, determina en su art. 168 las condiciones de desarrollo del Area Especial 1 (PECAD 1) en el que prevé, de acuerdo con los planos de la serie E. y la edificabilidad fijada, la edificación de un bloque en "L" de planta baja y seis alturas, quedando el resto del ámbito del área especial como espacio libre, E1. La densidad prevista era de 200 viv/Ha.

El Plan Especial, a su vez, en sus determinaciones preveía en el subsuelo del espacio libre la construcción de un aparcamiento público.

El equipo de Gobierno del Ayuntamiento de Benicarló, ha considerado que el establecimiento de tal densidad de viviendas y su altura suponía una agresión a la calidad del espacio libre que debería crearse, por un lado, y que la ubicación estratégica del ámbito de actuación en el centro de la ciudad permitiría la creación de una gran dotación pública, un gran espacio libre a modo de plaza central de la ciudad que organizase el centro de la misma y dotase a la población de un espacio de expansión justo en el límite del Casco Antiguo.

Por todo ello, esta Corporación tiene intención de modificar las condiciones de desarrollo de este ámbito, calificando la totalidad del espacio como dotacional, creando una mayor superficie de espacio libre y fijando el uso y aprovechamiento del aparcamiento que no figuraba en el Plan General, si bien sí en el Plan Especial de Desarrollo.

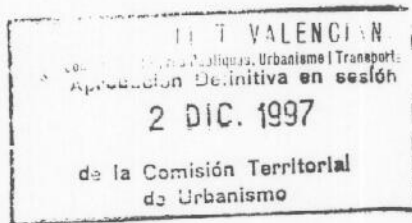
## 2. - JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La necesidad de crear un amplio espacio libre vertebrador de los espacios peatonales que se están formando en el Casco Antiguo de Benicarló y la posibilidad de dotar a Benicarló de tal espacio de gran amplitud del que la ciudad carece, justo en la zona central, sin necesidad de recurrir a difíciles operaciones de reforma interior de áreas consolidadas no degradadas justifican la CONVENIENCIA desde el punto de vista de la Corporación para proceder a la presente modificación. La operación permitirá obtener una gran plaza central, a la vez que un nuevo edificio dotacional integrado en ella, sin que la presencia de edificios de 7 alturas perturben el soleamiento de la misma. Por otra parte la ubicación de edificios de tal magnitud destinados a uso residencial en el mismo ámbito, colindante con el espacio público resta sentido de "lo público", en favor de "lo privado". La plaza adquiere una cierta connotación de "patio sirviente a lo edificado".



# Il. lustrísim Ajuntament de Benicarló

Urbanisme  
CEI/4



En la actualidad, se está procediendo a la redacción de los estudios que permitirán urbanizar este gran espacio central y la posibilidad de construir un gran aparcamiento que palié la disminución de aparcamientos que las obras de peatonalización del centro de la población está provocando.

En fecha 19 de junio de 1996 se publicó en el D.O.G.V. el acuerdo de suspensión de licencias para proceder al estudio de la presente modificación. Durante el período que media entre dicha fecha y la redacción de la modificación se han llevado a cabo contactos con los propietarios afectados a la vez que se ha procedido al estudio de las posibilidades de ordenación del espacio en cuestión. Todos estos estudios se encuentran en fase de finalización. Ante la inminencia de la decisiva actuación en el ámbito del Área Especial 1, se hace OPORTUNO concretar en el planeamiento general las intenciones del Ayuntamiento de acuerdo con los estudios llevados a cabo durante todo este tiempo.

### 3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACION.

Para proceder a la modificación se han tenido presentes los siguientes criterios:

- Liberar de edificación en altura los laterales de la plaza, de manera que se permita el perfecto soleamiento del espacio público.
- Liberar el ámbito de actuación de edificaciones residenciales de carácter privado que sugiriesen un cierto nivel de privacidad de los espacios públicos.
- Calificación de un espacio de uso socio-cultural que permita edificación de baja altura con usos públicos que refuercen precisamente tal carácter público.
- Creación en el subsuelo de una dotación de aparcamiento que permita una oferta de plazas para paliar las que se están reduciendo en el casco antiguo como consecuencia de la peatonalización del mismo.
- Establecimiento de la posibilidad, regulando su intensidad de las pequeñas construcciones que, sirviendo al uso público, puedan instalarse en el ámbito tratado.
- Fijación de las características que debe reunir el subterráneo para evitar interferencias en el espacio público superficial, así como ciertos parámetros de ordenación de dicha superficie.
- Determinación sistema para la obtención de terrenos.



**4. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.**

La actuación que se plantea no supone la adopción de nuevos criterios sobre la forma en que el plan vertebrará el territorio, ni supone nueva clasificación de suelo.

Por otra parte, no supone aumento de aprovechamiento lucrativo del plan, ni desafecta de destino público suelo que tuviera tal situación.

Por último, no produce diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos.

Se opta por la figura de "modificación de plan" a tenor de lo dispuesto en el artículo 154 del R.P. y viendo las características de la presente alteración, ya comentadas.

En relación al planeamiento vigente, la modificación produce la ordenación pormenorizada del ámbito del antiguo PECAD 1 de Benicarló, dejando sin efecto las determinaciones que en desarrollo del plan antiguo había llevado éste a cabo y, por lo tanto, dejando sin efecto el propio plan Especial del que tan sólo ha sido ejecutado un vial público sobre parcela originalmente municipal y que se mantiene en la presente modificación.

**5. MODIFICACIÓN PGOU.-**

Art. 168. AREA ESPECIAL 1 (AE.1)

1. Se denomina área especial 1 al área abarcada por las calles Jacinto Benavente, Calle Pintor Sorolla, Calle Cesar Cataldo y Calle Pius XII.

Las determinaciones urbanísticas que regulan este ámbito son:

a) Calificación.-

Superficie: ESPACIO LIBRE E1  
SOCIO-CULTURAL C

Subsuelo: APARCAMIENTO V2 con estaciones de servicio  
sin suministro de carburante.

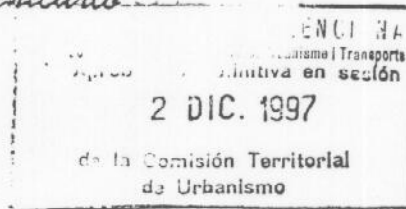
b) Titularidad.-

Las dotaciones y equipamientos calificados en el ámbito de actuación serán de titularidad pública.



# Il. lustrísim Ajuntament de Benicarló

Urbanisme  
CEI/4



La explotación de aquellos que sea susceptible de llevarse a cabo de forma privada se regularán mediante el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y el Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales o norma vigente en su momento, y el plazo máximo de concesión será el plazo máximo señalado por estos Textos Legales.

### c) Usos permitidos.-

Además de los propios inherentes a las dotaciones, sobre el espacio libre, E1, sólo se permitirán Usos y Actividades de carácter público y aquellas pequeñas edificaciones complementarias que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos y sirvan a los usos dotacionales previstos (kioscos, accesos aparcamiento, etc...)

### d) Intensidad edificación.-

Socio-Cultural.- Superficie ..... 720 m<sup>2</sup>.  
Edificabilidad máx. .... 1 m<sup>2</sup>t/1m<sup>2</sup>s.  
Nº. plantas : 2

Aparcamiento.- Superficie .....5600 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad máx. .... 3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s bajo  
rasante.  
Nº. plantas: 3

La profundidad del aparcamiento será tal que permita la plantación de especies arbóreas en al menos un 20% del espacio del ámbito. El límite entre E1 y V2 se fijará en el nivel de colocación de la lámina impermeabilizante que pertenecerá al V2.

Espacio Libre.- Superficie ..... 9700 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad máx.  
usos auxiliares .....0,03 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Nº. plantas:1

2. El planeamiento de desarrollo del Plan General, PECAD 1, aprobado con fecha 31.01.89, queda sin efecto, al modificarse las condiciones que determinaban su desarrollo y quedar pormenorizada la ordenación del ámbito del Área Especial 1 recogida en este artículo y los planos E3, E4, H3, H4 del PGOU.
3. La obtención de los terrenos se llevará a cabo mediante expropiación forzosa.



*Il. lustrissim Ayuntamiento de Benicarló*

Urbanismo  
CE14

STAT VALE  
Comisión Territorial de Urbanismo  
Aprobación Definitiva en  
2 DIC. 1937  
de la Comisión Territorial  
de Urbanismo

ANEXO: TEXTO REFUNDIDO.-

Art. 168. AREA ESPECIAL 1 (AE.1)

1. Se denomina área especial 1 al área abarcada por las calles Jacinto Benavente, Calle Pintor Sorolla, Calle Cesar Cataldo y Calle Pius XII.

Las determinaciones urbanísticas que regulan este ámbito son:

a) Calificación.-

Superficie: ESPACIO LIBRE E1  
SOCIO-CULTURAL C

Subsuelo: APARCAMIENTO V2 con estaciones de servicio  
sin suministro de carburante.

b) Titularidad.-

Las dotaciones y equipamientos calificados en el ámbito de actuación serán de titularidad pública.

La explotación de aquellos que sea susceptible de llevarse a cabo de forma privada se regularán mediante el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y el Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales o norma vigente en su momento, y el plazo máximo de concesión será el plazo máximo señalado por estos Textos Legales.

c) Usos permitidos.-

Además de los propios inherentes a las dotaciones, sobre el espacio libre, E1, sólo se permitirán Usos y Actividades de carácter público y aquellas pequeñas edificaciones complementarias que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos y sirvan a los usos dotacionales previstos (kioscos, accesos aparcamiento, etc...)

d) Intensidad edificación.-

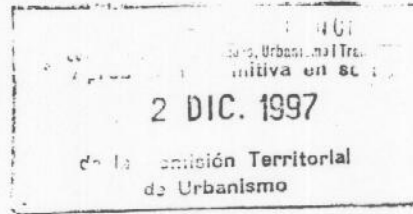
Socio-Cultural.- Superficie ..... 720 m<sup>2</sup>.  
Edificabilidad máx. .... 1 m<sup>2</sup>t/1m<sup>2</sup>s.  
Nº. plantas : 2

Aparcamiento.- Superficie .....5600 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad máx. .... 3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s bajo  
rasante.  
Nº. plantas: 3



# Il. lustríssim Ajuntament de Benicarló

Urbanisme  
CE/6



La profundidad del aparcamiento será tal que permita la plantación de especies arbóreas en al menos un 20% del espacio del ámbito. El límite entre E1 y V2 se fijará en el nivel de colocación de la lámina impermeabilizante que pertenecerá al V2.

Espacio Libre.- Superficie ..... 9700 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad máx.  
usos auxiliares .....0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Nº. plantas:1

2. El planeamiento de desarrollo del Plan General, PECAD 1, aprobado con fecha 31.01.89 , queda sin efecto, al modificarse las condiciones que determinaban su desarrollo y quedar pormenorizada la ordenación del ámbito del Área Especial 1 recogida en este artículo y los planos E3, E4, H3, H4 del PGOU.
3. La obtención de los terrenos se llevará a cabo mediante expropiación forzosa.