



Ajuntament de Benicarló

/home/mjose/grups/urbanisme/documents/Planejament i gestió/Planejament i Gestió/01. PLA GENERAL/Modificacions PGOU

MODIFICACIÓN PLANES PARCIALES SANT REGORI I Y SANT GREGORI II

COMPATIBILIDAD DEL BLOQUE PLURIVIVIENDA PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN PLANES PARCIALES SANT GREGORIO I Y II.

MEMORIA-



Ajuntament de Benicarló

/home/mjose/grups/urbanisme/documents/Planejament i gestió/Planejament i Gestió/01. PLA GENERAL/Modificacions PGOU

1. Presentación del expediente.
2. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación.
3. Criterios para la modificación.
4. Relación con el planeamiento vigente.
5. Necesidad de redacción de un Texto Refundido.
6. Modificación.

1.- PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE.



El Plan General de Benicarló fue aprobado definitivamente en fecha 29 de julio de 1986. En la actualidad, se está procediendo a la Revisión del mismo tras varias Homologaciones parciales llevadas cabo en desarrollo de Planes Parciales y Planes de Reforma Interior que se han redactado durante los años de vigencia del Plan y a partir de la publicación de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Los Planes Parciales Sant Gregori I y II, este segundo conocido como “Ciudad Senior” fueron aprobados por la CTU en 4 de mayo de 2000 y 30 de octubre de 2002, respectivamente.

Ambos planes se encuentran en la actualidad en desarrollo, encontrándose el primero en tramitación de sus documentos de gestión y el segundo en plena ejecución.

Los mencionados planes establecen como tipología edificatoria el bloque aislado, la edificación aislada en parcela. Como usos compatibles o predominantes se establecen en ambos planes, en la zonas de uso residencial, clave 12E, entre otros, el de vivienda individual aislada o adosada, sin que se establezca la posibilidad de crear bloques con la misma volumetría en la que se4 puedan implantar unidades de vivienda por pisos, si bien esta posibilidad no se establece como incompatible.

El Ayuntamiento de Benicarló tiene intención, siguiendo el mandato legislativo, de destinar el aprovechamiento que legalmente le corresponde y que forma parte de su Patrimonio Municipal de Suelo, a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública. Para ello la normativa del plan vigente debe adaptarse con el objeto de establecer tipologías edificatorias, sin modificación de la volumetría, ni de la edificabilidad, que se ajusten de una manera más coherente a los precios máximos que establece la normativa para este tipo de viviendas.

En definitiva, es intención de la corporación municipal modificar la ordenación pormenorizada del Plan Parcial, compatibilizando la tipología de bloque plurivivienda para usos residenciales vinculado a algún tipo de protección pública. A su vez, y con objeto de clarificar y unificar las determinaciones de ambos planes, al tratarse de una urbanización colindante, se unifica normativa para el uso residencial prevista en ambos planes.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Es intención municipal proceder al concurso para la enajenación del suelo procedente del Patrimonio Municipal de Suelo para destinarlo a la construcción de viviendas sujetas a protección pública. En la actualidad el sector Ciudad Senior está en fase de urbanización, resultando oportuno el momento de proceder a la enajenación del patrimonio. Con objeto de conciliar las determinaciones de la ordenación urbanística y las prescripciones del pliego para el concurso de enajenación de suelo, resulta conveniente y oportuna la modificación del Plan en estos momentos del proceso urbanizador con el objeto de que la edificación pueda llevarse a cabo paralelamente al dicho proceso.

3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACIÓN.-



Los criterios que establece la modificación son:

- Mantenimiento de edificabilidad, forma y volumetría prevista por el Plan.
- Compatibilidad del bloque plurivivienda para el establecimiento de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.
- Unificación de la normativa para el uso residencial en ambos planes.

4.- RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.-

Los artículos modificados son:

4.2.2.3.-Normas de Edificación y Urbanización. Zona Clave 12E. Edificación Aislada. Condiciones de Uso, del Plan Parcial Sector 15, Sant Gregori.

2.5.- Normas de Edificación y Urbanización. Zona de Ordenanzas Clave 12E. Residencial. Usos pormenorizados. Usos Compatibles, del Plan Parcial Terciario Sant Gregori II, Ciudad Senior.

La modificación que se tramita no supone modificación de la Ordenación Estructural, limitándose a establecer como compatible una determinada tipología de vivienda entre los usos pormenorizados compatibles (artículo 37.e. L.U.V. y 120.e. R.O.G.T.) Por lo tanto, la competencia sobre su modificación es municipal (artículo 57 L.U.V y 121.3 R.O.G.T.)

Las determinaciones modificadas no afectan a la población prevista por el Plan, ni a los estándares urbanísticos previstos. No suponen incremento de la edificabilidad prevista en el documento vigente. Por lo tanto, se mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas (artículo 94.2. L.U.V.)

La modificación tramitada no afecta a espacios verdes, por lo que no precisa previo informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana. (artículo 94.4. L.U.V.)

5.- TEXTO REFUNDIDO.-

Una vez se produzca la aprobación definitiva de la presente modificación, se redactará un texto refundido de la normativa vigente del Plan que sustituirá al actual documento de Normativa del Plan.

Benicarló, agosto de 2006
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Luis Pérez Lores



MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SECTOR 15. SANT GREGORI MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SANT GREGORI II. CIUDAD SENIOR.

La normativa prevista en ambos planes respecto de la que hace referencia al uso residencial, queda refundida en una sola normativa que será de aplicación en ambos planes parciales.

Los artículos 4.2.2. del Plan Parcial Sant Gregori I - Sector 15 y 2.5 del Plan parcial Sector Terciario Sant Gregori II. Ciudad Senior, quedan redactados de la siguiente manera:



ZONA CLAVE 12 E. EDIFICACION AISLADA. RESIDENCIAL.

1. Definición.

Comprende la totalidad del ámbito de actuación en las áreas destinadas a usos residenciales privados.

2. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será el de edificación aislada. Se regirá por las normas generales fijadas por el Plan General para este tipo de ordenación.

3. Condiciones de uso.

- Uso dominante.- residencial individual aislada.
- Usos compatibles.-
 - a) Residencial individual adosada, en bloques longitud máxima 25 m.
 - b) Residencial plurivivienda para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.
 - c) Hotelero.
 - d) Residencial especial.
 - e) Comercio al detall (superficie máxima venta 500 m²)
 - f) Sanitaria - asistencial.
 - g) Oficinas.
 - h) Socio - cultural.
 - i) Deportivo.
 - j) Religioso.
 - k) Público - administrativo.
 - l) Aparcamiento.
 - m) Recreativo espectáculos y establecimientos públicos de acuerdo con la modificación nº 14 PGOU para la clave 6.
- Usos incompatibles.-
 - a) Industrial y terciario, salvo el definido como compatible.

4. Condiciones de edificación.

1. Parcela mínima. 600 m².
2. Edificación principal
 - . Ocupación máxima: 20% superficie parcela neta.
 - . Altura máxima: 7,00 mts. correspondiente PB+1
 - . Separación lindes: 3 mts.



Ajuntament de Benicarló

/home/mjose/grups/urbanisme/documents/Planejament i gestió/Planejament i Gestió/01. PLA GENERAL/Modificacions PGOU

3. Edificación auxiliar.
 - . Ocupación máxima: 5% superficie parcela neta.
 - . Altura máxima: 3,00 mts.
 - . Separación a lindes: No.
 - . En ningún caso podrá destinarse a uso residencial.
4. Coeficiente de edificación principal.- 0,40m²/m²s
5. No se admitirá más de una edificación de carácter residencial por cada fracción de 600 m². de parcela neta.
6. Separación mínima entre edificaciones.- 6,00m
7. Vuelos fuera del espacio volumétrico definido por la ocupación y las cubiertas.-
Vuelos abiertos: 1,50 m.
8. Se admiten sótanos y semisótanos.
9. Dotación de aparcamientos.- Una plaza por unidad residencial, si se construyen menos de 10 unidades por parcela, debiendo aumentarse en i más adicional por cada 10 nuevas unidades por parcela.
10. Zonas verdes y espacios libres: El resto de parcela no edificado podrá ocuparse hasta un máximo de un 25% del espacio no ocupado, para piscinas, pistas de juego, debiendo dejar el resto libre de cualquier edificación y pavimentos.
11. La altura máxima de obra ciega en los cierres de parcela en cualquier uso y zona de ordenanzas será de 1,20m. El resto del cercado deberá realizarse con elementos metálicos calados o setos vegetales.
12. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a almacén.
13. En el caso de discrepancia entre las determinaciones previstas por el Plan General y el Plan Parcial relativas a determinación de la edificabilidad, volumetría, espacio volumétrico, edificaciones sobre la altura de cornisa, etc, primará lo previsto en las ordenanzas del PGOU.