



Ajuntament de Benicarló

## **MODIFICACIÓN PLAN GENERAL (2)**

**RECALIFICACIÓN SUELO VIARIO EN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-  
ESPACIO LIBRE DEPORTIVO E<sub>2</sub>, EN ZONA DEPORTIVA POVET, EN  
SUELO URBANO.**



## MEMORIA-

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.

## MODIFICACIÓN

### PLANOS

1. SITUACIÓN EN EL TÉRMINO
2. PLANO POVET ACTUAL
3. PLANO POVET MODIFICACIÓN. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
4. ZONA EXCLUIDA DE EDIFICACIÓN.
5. PLANOS DE INUNDABILIDAD.



## Ajuntament de Benicarló

### **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 y adaptación a la nueva legislación urbanística valenciana.

En desarrollo de este Plan General, en fecha 22 de febrero de 1988, fue aprobado el Plan Especial de la Zona E2 Partida Povet.

El mencionado Plan Especial desarrollaba la zona deportiva E2 prevista por el Plan General, estableciendo los usos pormenorizados a ejecutar en el ámbito de actuación de dicho Plan y su urbanización.

Los usos fijados eran dos: el Deportivo, E2, uso principal del sector; y, como uso complementario, el Viario, V1.

En desarrollo de las instalaciones del mencionado Plan, en el ámbito de actuación, el ayuntamiento de Benicarló ha ejecutado dos importantes instalaciones deportivas: las pistas de atletismo y la piscina cubierta municipal.

El desarrollo del viario previsto se ha ejecutado hasta el acceso a las instalaciones de la piscina, sirviendo, en la actualidad, de acceso a las pistas y a la piscina, así como de aparcamiento común.

La ejecución completa de dicho viario, que debe conectar la zona norte de Benicarló con el centro de la ciudad, mediante la ejecución de un puente sobre la rambla de Cervera, se pospuso al desarrollo de dicha zona norte.



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

En la actualidad, el ayuntamiento de Benicarló tiene intención de desarrollar una ampliación de la piscina cubierta, con elementos complementarios, concretamente, un gimnasio como actividad principal de dicha ampliación. Para ello, se habían habilitado los terrenos existentes junto al cauce, en la parte posterior de las actuales instalaciones de dicha piscina.

No obstante, y en base a los informes emitidos por el área municipal de Urbanismo, los espacios previstos para tal ampliación, se consideran de difícil desarrollo, pues resultan espacios residuales entre las actuales instalaciones y el río o rambla de Cervera, lo que les hace adoptar formas extrañas para la conformación adecuada de edificaciones, lo que dificulta su funcionalidad y la mejora de la eficiencia energética, sostenibilidad y accesibilidad de las actuales y futuras instalaciones.

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló se encuentra, en la actualidad, en revisión. Las previsiones del actual Plan establecían una vía de comunicación entre el casco de la población y el norte del término y la ciudad de Vinaròs, a través de la prolongación de una vía que partiendo del casco de la ciudad, la avenida Iecla, cruzaba el río a través de un hipotético puente a construir, y se prolongaba a través de una vía estructural por suelo no urbanizable, hasta la siguiente rambla límite con el término de Vinaròs.

La situación actual, tal y como se pretende plasmar en la versión preliminar del Plan, reduce la importancia de esta vía a una comunicación de servicios públicos y peatonales, sin conexión con el término de Vinaròs, remitiendo la circulación de tráfico rodado a la actual CN-340, cuya variante ya se está ejecutando, y que se convertirá en ronda de distribución de tráfico y bulevar cuando se produzca su transferencia al municipio, trámite en inicio.

Consecuentemente, la previsión inicial del PGOU actual ha perdido su virtualidad, en el sentido de que lo que se preveía como futurible vía de interconexión Benicarló-Vinaròs no resulta ya necesaria en el nuevo concepto de ciudad. La vía que se pretendía desarrollar, en su caso, queda ahora sustituida por el futuro bulevar, que permite un tráfico de distribución perimetral, evitando o limitando la concentración del mismo hacia el centro de la población. Consecuentemente, la posible vía de conexión con el norte del término queda reducida a una vía de carácter, principalmente, de tráfico no motorizado o de servicio interno local.

Por otro lado, a la vista de la necesidad de ampliación que precisa el equipamiento deportivo destinado a piscina municipal y por las razones esgrimidas en el apartado de presentación de este expediente, resultaría conveniente que los actuales terrenos pormenorizados para viario estructural se reclasificaran en suelo deportivo E2, en el ámbito del Plan Especial, modificando, si resulta necesario, la traza de este vial, y se ajuste el mismo a las necesidades previstas en el nuevo modelo de ciudad a implantar según el documento de versión preliminar que se está tramitando.

Es por todo ello que, a la vista de las necesidades que se suscitan en la ampliación de las actuales instalaciones de la piscina municipal, la innecesariedad de la vía prevista para tráfico rodado en el actual plan y la posibilidad de adecuar dicha vía al tráfico de servicio público local y peatonal que se prevé en el planeamiento preliminar de la revisión del PGOU, se considera **NECESARIO Y CONVENIENTE** a los intereses públicos proceder, en la actualidad, a modificar el planeamiento general y especial de desarrollo de éste para recalificar parcialmente el suelo destinado a viario a equipamiento deportivo público, con objeto de poder proceder a la licitación de la ampliación de las instalaciones de la actual piscina municipal en terrenos aptos para ello.



### 3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACIÓN.-

Habiendo sido redactado el correspondiente informe ambiental por parte de la Comisión de Evaluación Ambiental de la CITMA de la Generalitat Valenciana en sesión celebrada en fecha 1 de mayo de 2015, ésta determinó que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, no precisando evaluación ambiental, siempre que se ajuste a las siguientes determinaciones:

1. **El documento urbanístico a presentar para su aprobación definitiva señalará la clase de suelo sobre el que se actúa, y que el ámbito está afectado por riesgo de inundación.**

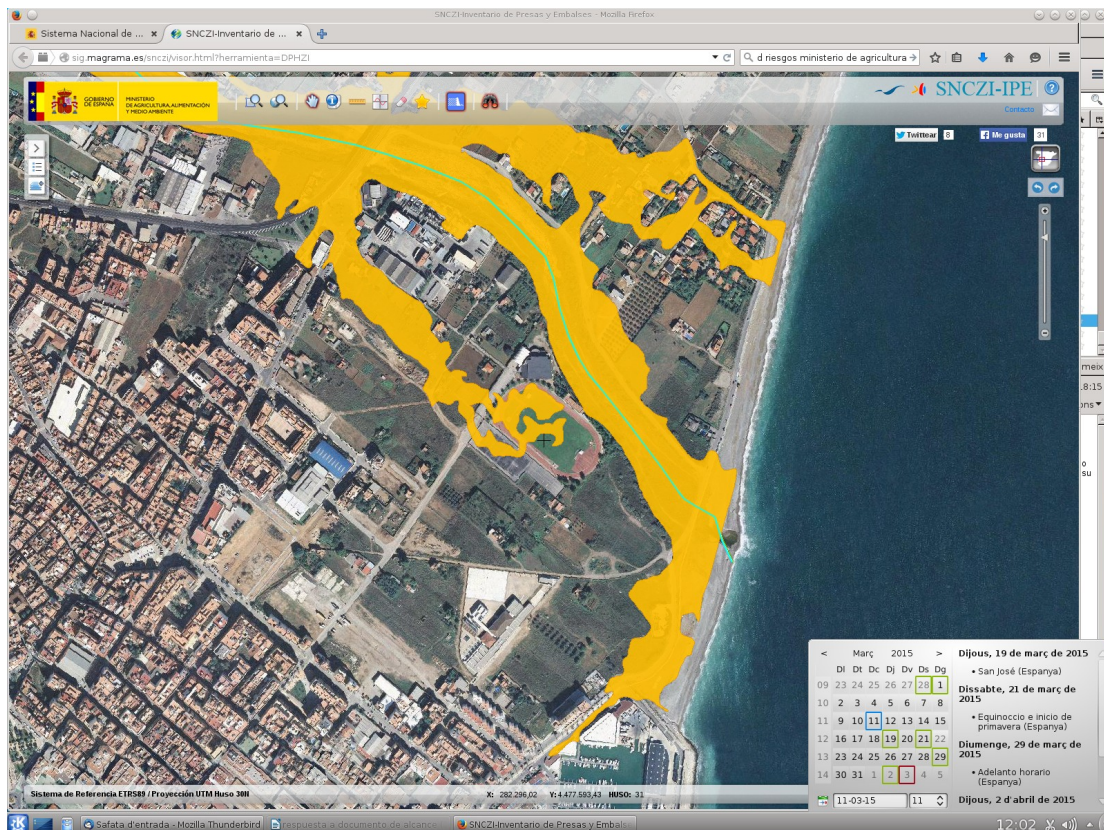
De acuerdo con el documento de Plan Especial de la Zona E2 Partida Povet que, en desarrollo del PGOU, fue aprobado por la C.T.U. en fecha 22 de febrero de 1988, el suelo sobre el que se pretende llevar a cabo la ampliación de las instalaciones de la piscina municipal, **tiene la clasificación de SUELO URBANO, habiendo sido urbanizado, con disposición de todos los servicios urbanísticos para ser considerado solar.**

No obstante, y de acuerdo con lo determinado por la Comisión de Evaluación Ambiental, **se trata de un suelo sujeto a riesgo de inundación, niveles 4, 5 y 6.**

2. **De acuerdo con el riesgo de inundación determinado en la cartografía de riesgos utilizada, niveles 4, 5 y 6, se deberán establecer como condicionantes para la edificación de nuevas construcciones, las derivadas de los artículos 24, 27 y 28 PATRICOVA.-**

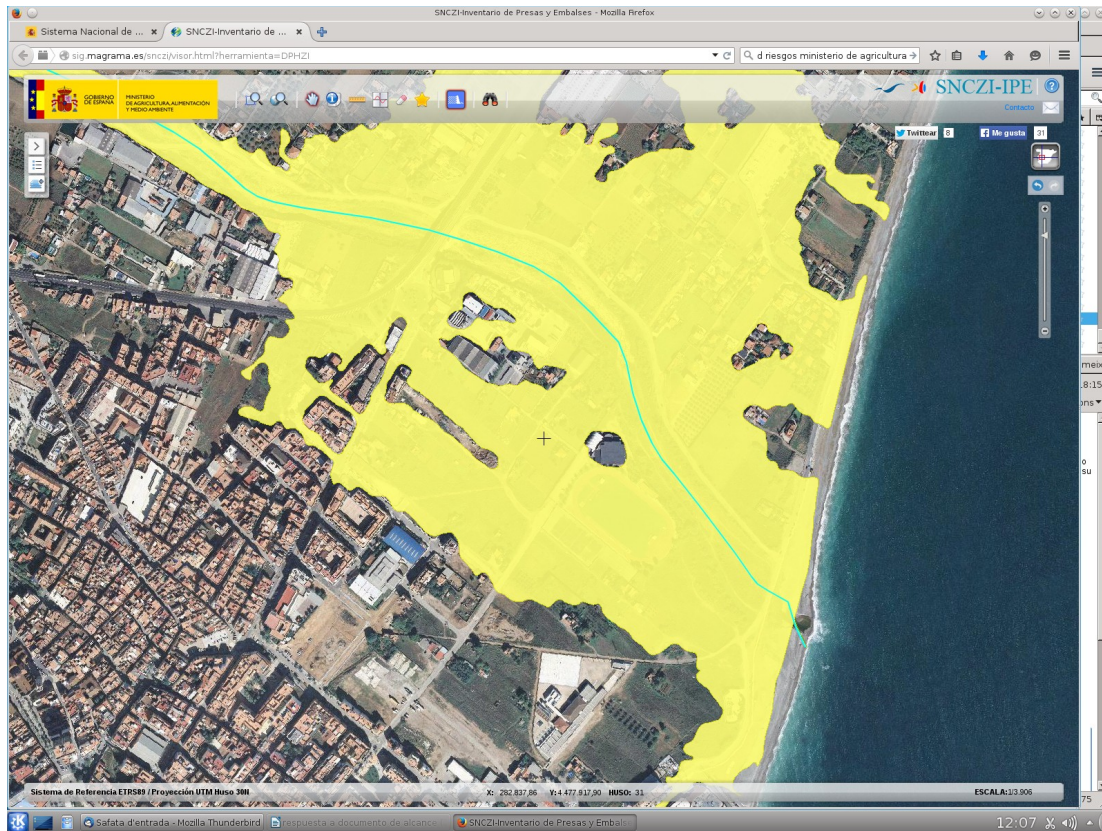
*Artículo 24. Condicionantes en suelo urbano y urbanizable con programa aprobado afectado por el riesgo de inundación*

*Los Ayuntamientos, en el suelo urbano y urbanizable con programa aprobado afectado por el riesgo de inundación, deberán verificar la incidencia del mismo e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones. Asimismo, impulsarán junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de defensa que sean más prioritarias.*



NIVEL 4 SEGÚN CARTOGRAFÍA MINISTERIO DE AGRICULTURA.





## NIVEL 5 Y 6 SEGÚN CARTOGRAFÍA MINISTERIO AGRICULTURA

Si bien el área en la que pretende llevarse a cabo la ampliación de las construcciones sólo se encuentra afectado por riesgo de inundación nivel 6, se le aplicarán los criterios establecidos en los artículos 27 y 28 del PATRICOVA, con objeto de minimizar riesgos.

- 3. Se deberá estimar las posibles demandas de recursos hídricos y obtener informe de la empresa concesionaria de que existe capacidad para su suministro.-**

La nueva demanda de agua responde a los servicios higiénicos de la ampliación. Esta nueva demanda se estima en 11,64m<sup>3</sup>/día, correspondiente a un incremento de capacidad de 388 nuevos usuarios/día, según informe técnico emitido por la oficina técnica municipal.

Se adjunta informe empresa suministradora de agua potable.



Ajuntament de Benicarló

Incremento demanda hídrica por ampliación piscina municipal



M. Concepción Mora Martínez

Arquitecta Municipal Ajuntament de Benicarló

**INFORME INCREMENTO DE LA DEMANDA HÍDRICA POR AMPLIACIÓN DE LA PISCINA MUNICIPAL**

La piscina municipal de Benicarló se abastece actualmente a través de un contador de diámetro 50 mm capaz de suministrar un máximo de 30 m<sup>3</sup>/hora. El consumo medio de los últimos años de la piscina municipal viene siendo 1700 m<sup>3</sup>/trimestre. El incremento previsto de consumo de agua con la ampliación de la piscina es de 11,64 m<sup>3</sup>/día (1047,6 m<sup>3</sup>/trimestre). La suma de 1700 m<sup>3</sup>/trimestre más 1047,6 m<sup>3</sup>/trimestre, 2747,6 m<sup>3</sup>/trimestre es asumible sobradamente por la red que abastece la piscina (tubería 90 mm de polietileno) y por el contador existente (máximo teórico que puede aportar 64800 m<sup>3</sup>/trimestre).

Benicarló, a 11 de junio de 2015.

David Garriga Cornelles  
Jefe de Distribución Zona Castellón  
SOREA S.A.U.



## Ajuntament de Benicarló

#### 4. Se evitará la ampliación de las instalaciones deportivas con edificaciones en dirección noreste y este de las actuales instalaciones.

De acuerdo con el informe de la Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas, en relación con el punto de vista del paisaje, la ampliación en el lugar pretendido mejora la situación ambiental frente al planeamiento actual, permitiendo espacios libres junto al cauce.

Se limitará, con objeto de evitar interferencia con el paisaje, en la zona noreste y este, la construcción de edificaciones, prohibiéndose cualquier edificación en este ámbito (se adjunta plano de zona de exclusión de edificación) por encima de la rasante del terreno.

#### 5. Deberá indicarse las parcelas afectadas por la modificación, además de la 2277985BE8717N.

El desvío del vial que se propone se integra parcialmente en el sector 10 POVET, clave 11E, de carácter industrial en el actual PGOU, y residencial en el documento preliminar del PGOU que debe tramitarse. El vial se integrará, mientras no se revise el PGOU, en dicho sector, cuya ficha urbanística no se modifica, pues carece de parámetros superficiales definitivos de su desarrollo.

3. En el sector 10 Povet, Clave 11 E, deben tenerse en cuenta las siguientes características:

a) Deberá resolverse mediante una vía de servicio el enlace del polígono con la carretera N-340.

b) El sistema local de espacios libres deberá concentrarse en el límite colindante con el sector residencial, siguiendo las directrices de los planos de ordenación.

Las parcelas afectadas por el vial en dicho ámbito son: Polígono 9, parcelas 19, 21, 22, 24, 25

**Consecuentemente, cabe indicar que se trata de SUELO URBANO, URBANIZADO. Su ordenación fue establecida mediante Plan Especial, aprobado definitivamente en fecha 22 de febrero de 1988.**

**Los terrenos que se pretenden recalificar son, en la actualidad, terrenos destinados a viario público de la red estructural prevista en el PGOU.**

**Se pretende en la presente modificación, su recalificación parcial como suelo para equipamiento deportivo público E2, también de la red estructural de equipamientos, para incorporarlo al complejo deportivo piscina municipal-pistas de atletismo.**

**La modificación preverá la modificación del carácter de la vía, que la versión preliminar de la Revisión del Plan General podrá mantener si lo considera necesario, de tráfico rodado a tráfico de servicios públicos local y vía peatonal, reduciendo así, la anchura necesaria para su diseño.**

**Tal vía sufrirá un ligero desplazamiento hacia el NO con objeto de facilitar la ampliación de los terrenos deportivos y su adecuación al actual viario existente al otro lado del cauce.**

**Se recalificarán los terrenos existentes frente a la actual instalación deportiva de la piscina municipal, de acuerdo con la calificación del conjunto de terrenos del Plan Especial que los reguló, a EQUIPAMIENTO PÚBLICO DEPORTIVO E2, PRD, según la terminología de la legislación autonómica vigente.**





## Ajuntament de Benicarló

Atendiendo a la existencia de un posible riesgo de inundación en niveles 4, 5 y 6, y analizado que la zona afectada por la ampliación queda restringida al nivel 6, vista la frecuencia y el posible nivel alcanzable por las aguas, le serán de aplicación los condicionantes establecidos en los artículo 27 y 28 PATRICOVA.

Se limitará el uso susceptible de consumo de agua potable al límite que fije el certificado emitido por la empresa concesionaria de las aguas en Benicarló.

Con objeto de preservar el paisaje, de acuerdo con lo establecido en el informe emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental, se establecerá la prohibición de construcciones sobre rasante en el triángulo existente entre las actuales edificaciones y el cauce del río (noreste y este)



### **4.- RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.-**

El planeamiento vigente, Plan General de Ordenación Urbana de 1986 y, en concreto, el planeamiento especial que lo desarrolla: Plan Especial de la Zona E2 en Povet, establece la parcela sobre la que se pretende actuar, como suelo viario, clave V1.

El resto del ámbito regulado tiene la calificación E2, sistema deportivo público.

La modificación traslada el viario hacia el noroeste, manteniendo una vía estructural de carácter peatonal y tráfico restringido a servicios públicos, limitando su capacidad, anchura, a tal cometido.

La actuación se enmarca en la zona de policía de cauces, 100m, si bien no modifica la afección ya prevista en el planeamiento vigente.

El ámbito de la modificación se encuentra libre de riesgos de inundación según la cartografía del PATRICOVA, y no existe riesgo, tampoco, de acuerdo con el Estudio pormenorizado de Inundabilidad redactado por el Ingeniero de Caminos D. Pedro Abel Portolés Prats y aprobado por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda, con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en fecha de 6 de abril de 2005.

No obstante, a la vista de la cartografía sobre riesgos de inundación del ministerio de Agricultura y de acuerdo con lo establecido en el informe de la Comisión de Evaluación Ambiental de la CITMA, el riesgo se encuentra en los niveles 4, 5 y 6, siendo el que afecta al concreto ámbito de la ampliación el nivel 6.

Así las cosas, le será de aplicación la normativa del artículo 27 y 28 PATRICOVA.



## Ajuntament de Benicarló

### **5.- TEXTO REFUNDIDO.-**

Una vez se produzca la aprobación definitiva de la presente modificación, se redactará un texto refundido de la cartografía del Plan General, con sustitución de las calificaciones afectadas.

Dicho documento incorporará como anexo el plano de riesgos de inundación que afecta al término de Benicarló, cuyas determinaciones establecidas en el PATRICOVA han sido incorporadas al planeamiento en la presente modificación.



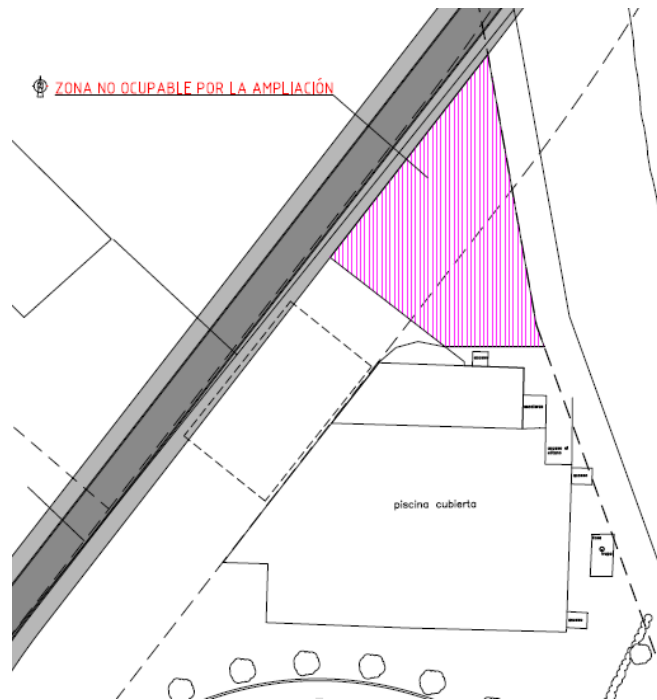
### MODIFICACIÓN.-

Se califica como espacio dotacional de la red primaria, PRD (E2, según PGOU) el espacio grafiado en el plano adjunto, que está comprendido entre el actual suelo E2 establecido en el Plan Especial de la Zona E2 en Povet y el nuevo espacio destinado a viario V1, de 10m de anchura, manteniendo una distancia a lindes de tres metros de cualquier límite, salvo los recayentes a viario público, que se podrán alinear al mismo.

Se califica como viario de PRV (V1, según PGOU) una franja de 10 de anchura, destinada a transporte de servicio público local y peatonal.

El desarrollo del mencionado vial como comunicación de baja intensidad con la zona norte del término quedará supeditada a su incorporación, en su caso, en el documento de Revisión del PGOU. En caso contrario, su no incorporación le privará de su carácter de red primaria.

De acuerdo con el criterio establecido por la Subdirección General de Ordenación, Planificación y Actuaciones Territoriales Estratégicas, se establece la prohibición de edificar construcciones sobre rasante al noreste y este de las actuales instalaciones edificadas, con objeto de mejorar las condiciones de paisaje del elemento de la infraestructura verde derivada del cauce.



Las edificaciones que se pretendan ejecutar, tanto de nueva planta, como de ampliación de las actuales instalaciones, deberán seguir los criterios de prevención de daños previstos en el PATRICOVA, artículos 27 y 28, que se reproducen a continuación:

*Artículo 27. Condiciones generales de adecuación de las edificaciones*

1. En zonas sujetas a riesgo de inundación,

a) Las edificaciones de una planta que se realicen deberán contar con cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.

b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a



## Ajuntament de Benicarló

*la rasante del terreno o de la calle.*

*Artículo 28. Adecuación adicional en zonas de riesgo 2, 3 y 4*

- 1. No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:*
  - a) El acceso sea estanco.*
  - b) El sistema de drenaje no esté conectado a la red de alcantarillado y disponga de un sistema de bombeo independiente alimentado mediante grupo electrógeno.*
  - c) El uso de estos sótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.*
  - d) La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.*
  - e) Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior, deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.*
- 2. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.*
- 3. En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:*
  - a) La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle, salvo en suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, que podrán ser eximidos por el Ayuntamiento.*
  - b) Puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.*
  - c) Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.*
- 4. Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm) de altura y en todo su perímetro.*
- 5. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m). Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.*
- 6. Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m). Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.*

Los arquitectos municipales

M<sup>a</sup> Concepción Mora Martínez

Luis Pérez Lores

Benicarló, 8 de junio de 2015

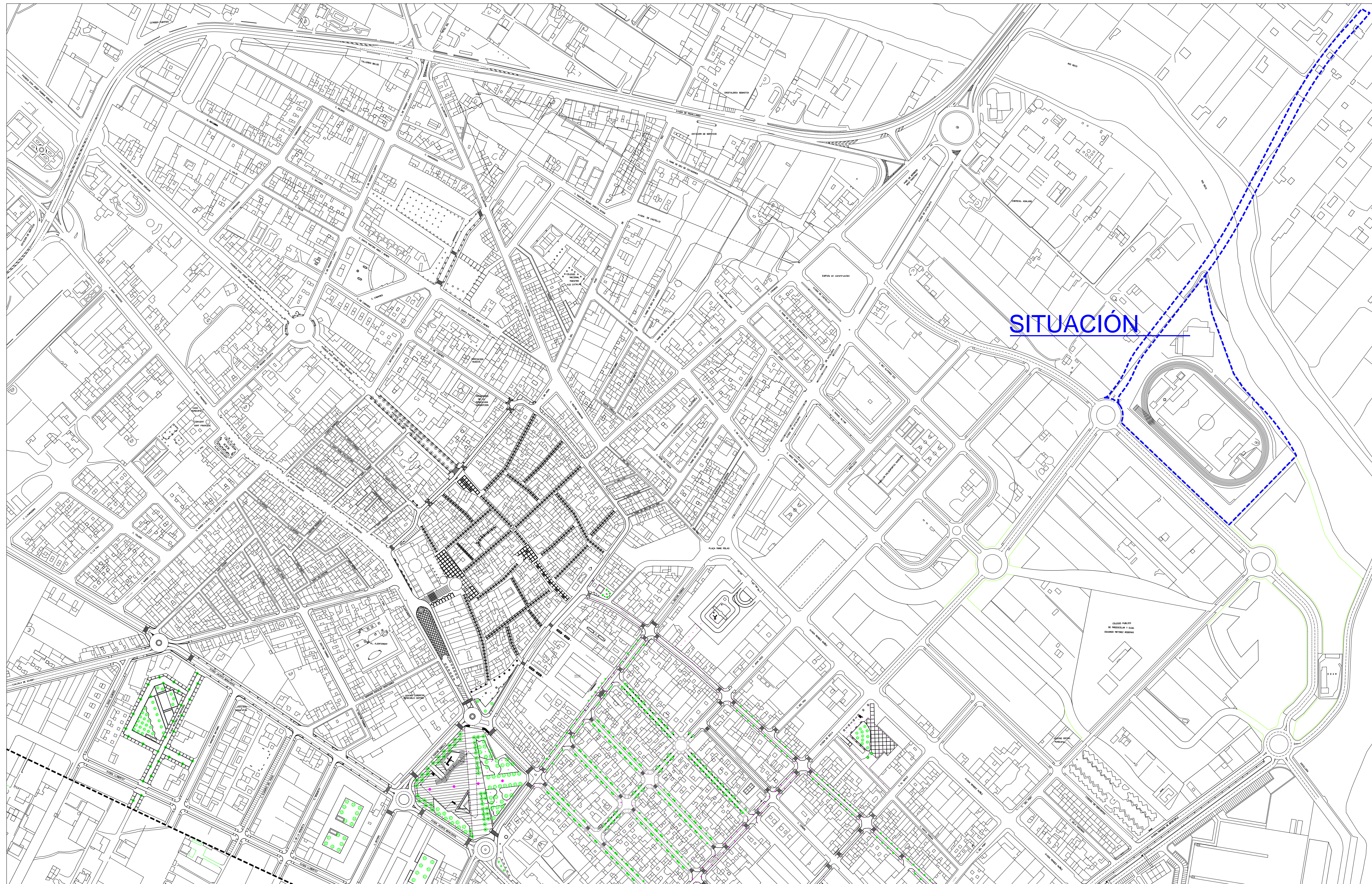




Ajuntament de Benicarló

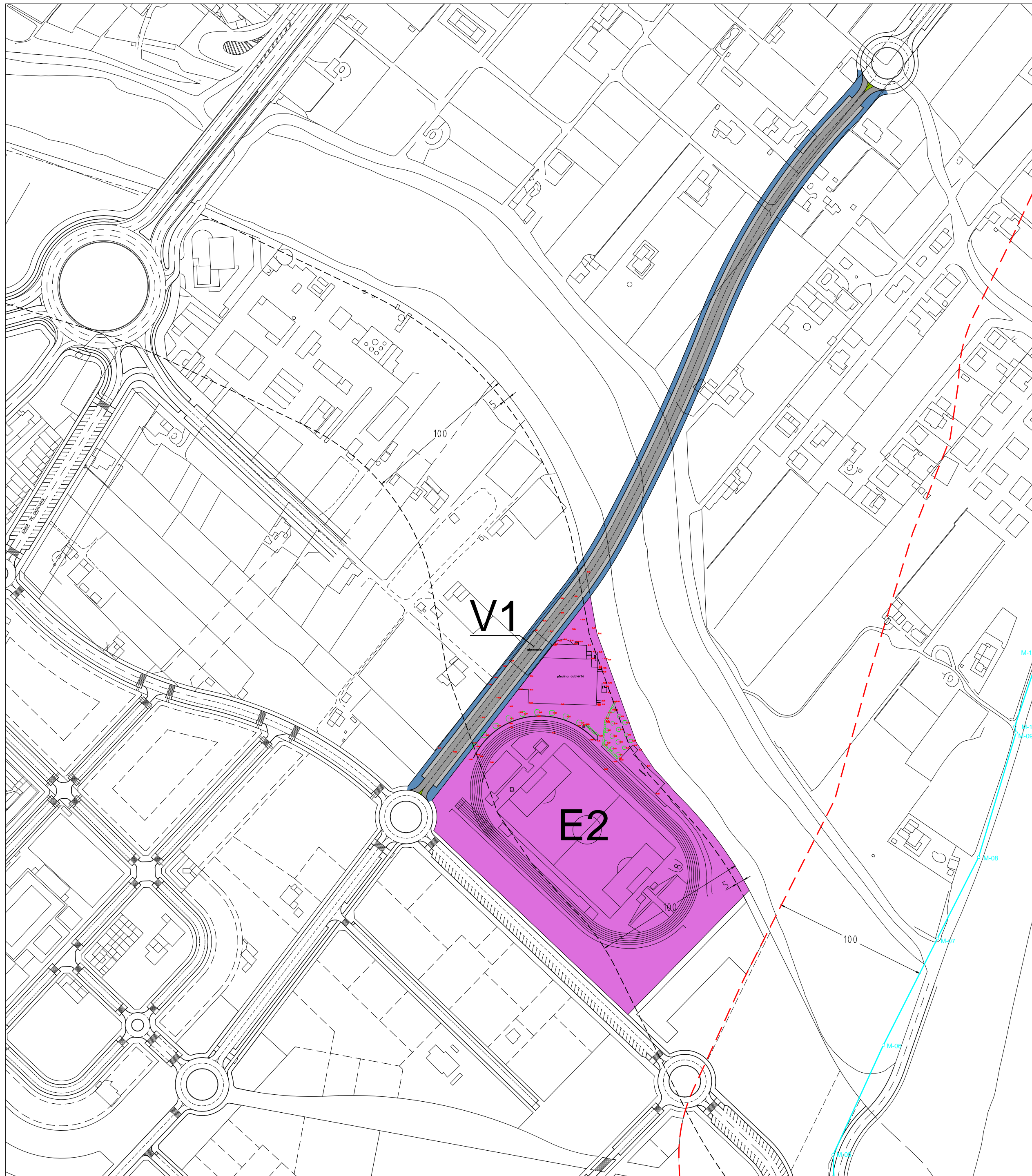
PLANOS


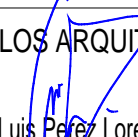






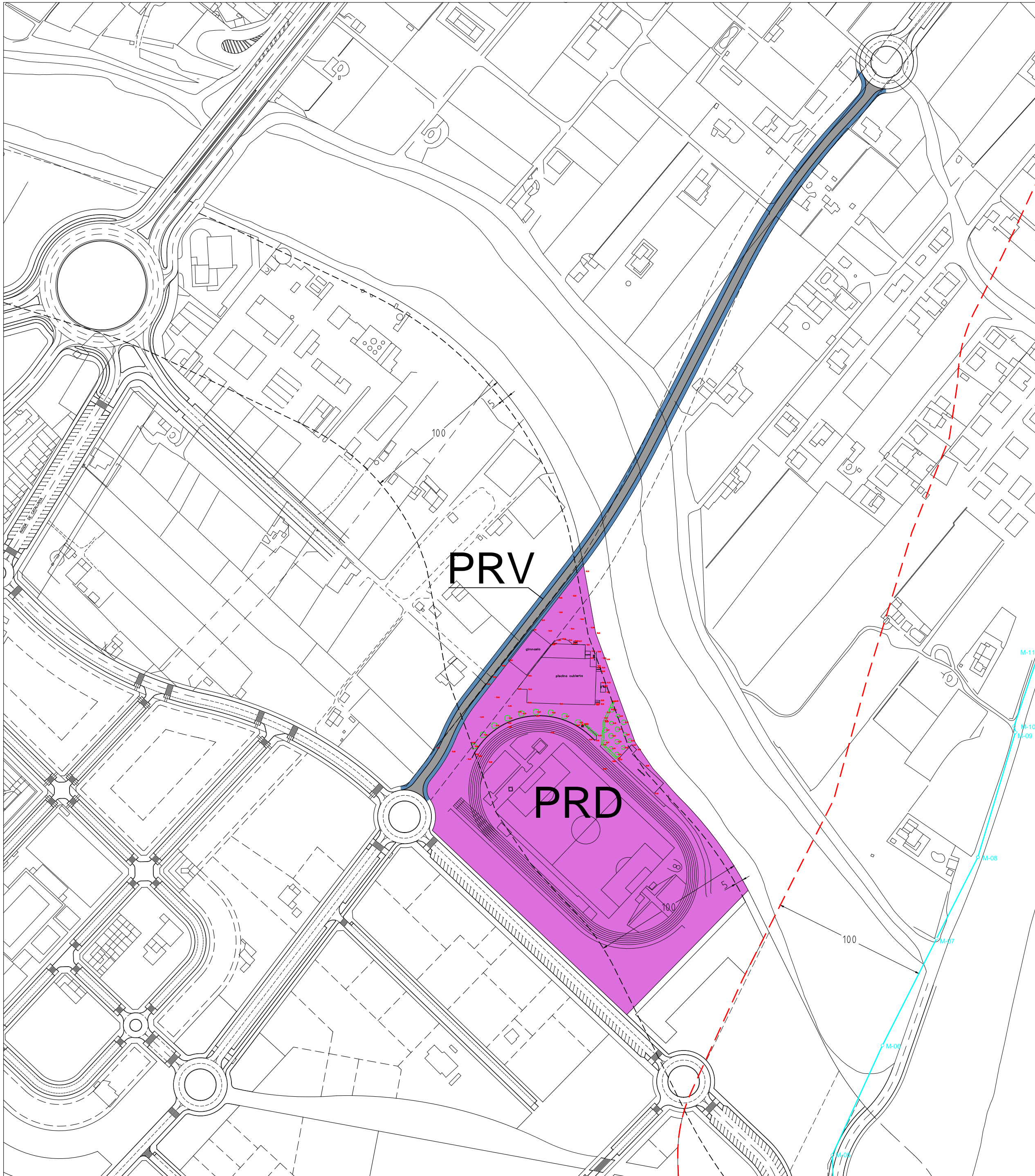
	
<b>PROYECTO</b> MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE BENICARLÓ, RELATIVA A LA RECALIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA E2 EN POVET, DE UNA ZONA DE VIAL A SUELO PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO DEPORTIVO E2	
Escala 1/2500	Nº 1
Dib. MON	1
<b>PLANO</b> Situación en el término, Planta General.	
LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES  Luis Pérez Lores / Mónica Mora Martínez	
<b>OFICINA TÉCNICA</b>	
Ayuntamiento de Benicarló Mayo 2014	





 <b>Ajuntament de Benicarló</b>		
<b>PROYECTO</b> MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE BENICARLÓ, RELATIVA A LA RECALIFICACIÓN EN EL ÀMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA E2 EN POVET, DE UNA ZONA DE VIAL A SUELO PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO DEPORTIVO E2		Escala 1/2.000 N°
<b>PLANO</b> Planta POVET Actual Planta General.		<b>2</b> Dib. MON
LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES Luis Pérez Lores /  / 		 Ajuntament de Benicarló Mayo 2014
<b>OFICINA TÉCNICA</b>		





**PROYECTO**  
 MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE BENICARLÓ, RELATIVA A LA RECALIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA E2 EN POVET. DE UNA ZONA DE VIAL A SUELO PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO DEPORTIVO E2

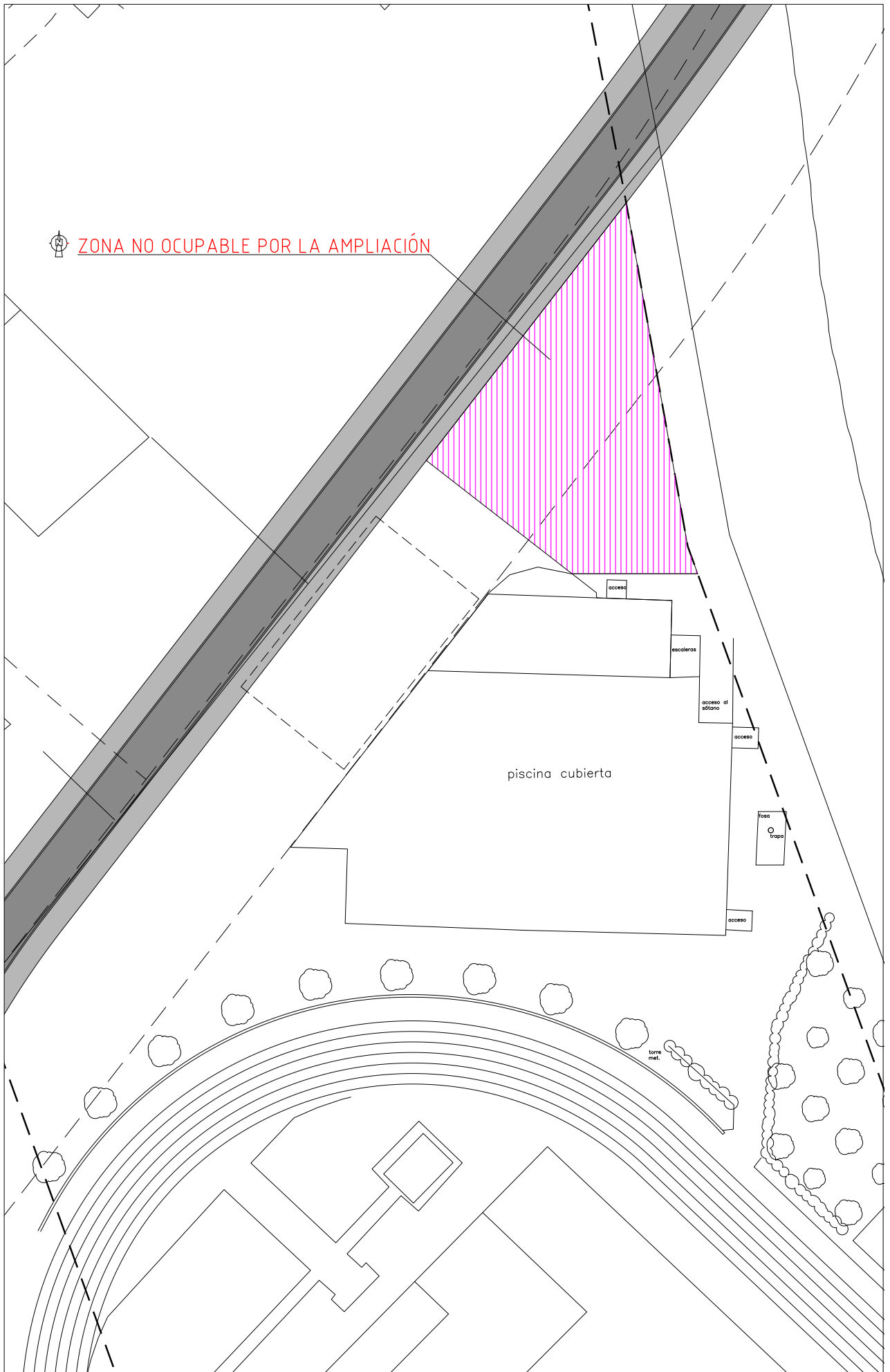
Escala 1/2.000 N°  
 Dib. MON **3**

**PLANO**  
 Planta POVET Modificación  
 Planta General.

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES  
 Luis Pérez Lores / Concepción Mera Martínez

**OFICINA TÉCNICA**  
 Ayuntamiento de Benicarló  
 Mayo 2014

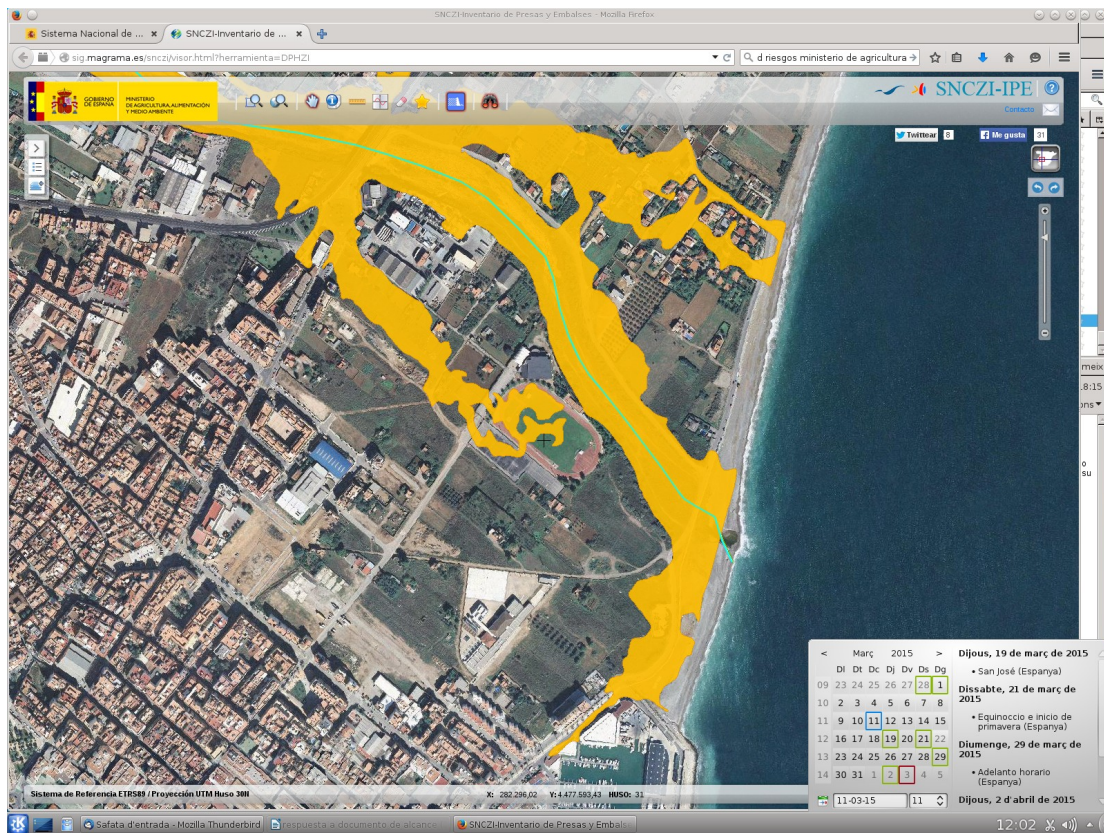
 ZONA NO OCUPABLE POR LA AMPLIACIÓN







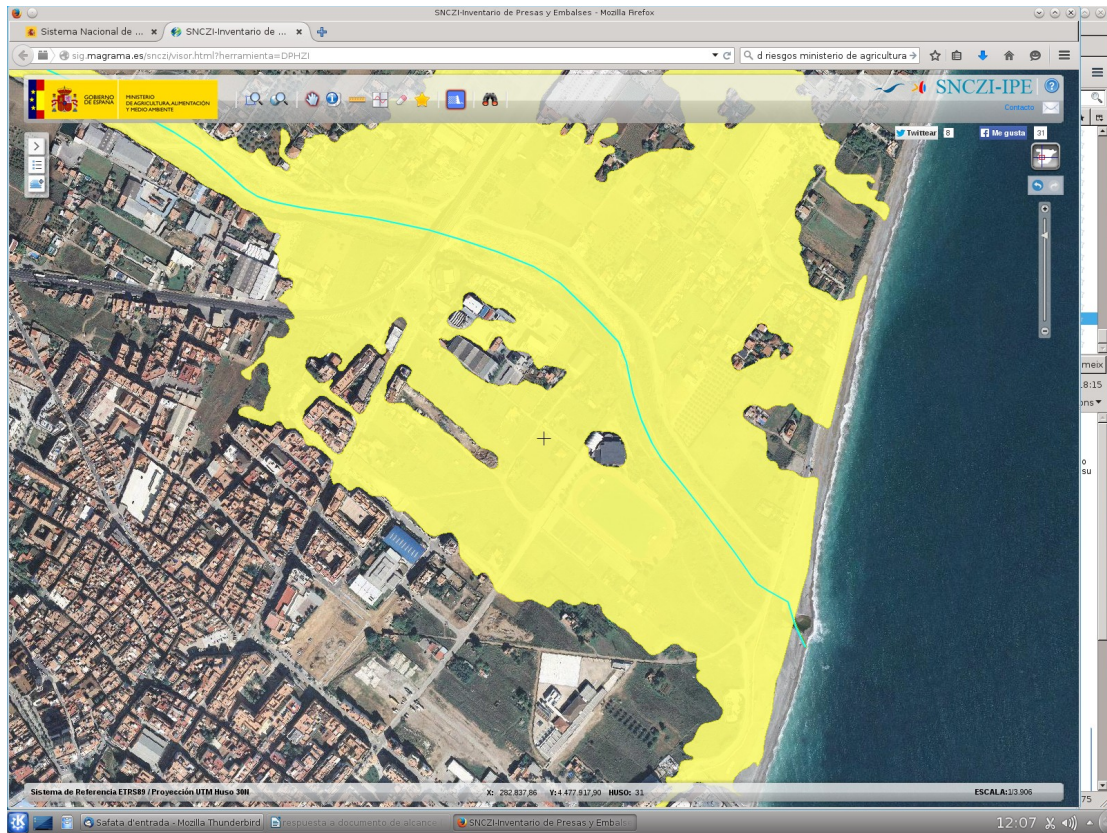
# Ajuntament de Benicarló



NIVEL 4 SEGÚN CARTOGRAFÍA MINISTERIO DE AGRICULTURA.

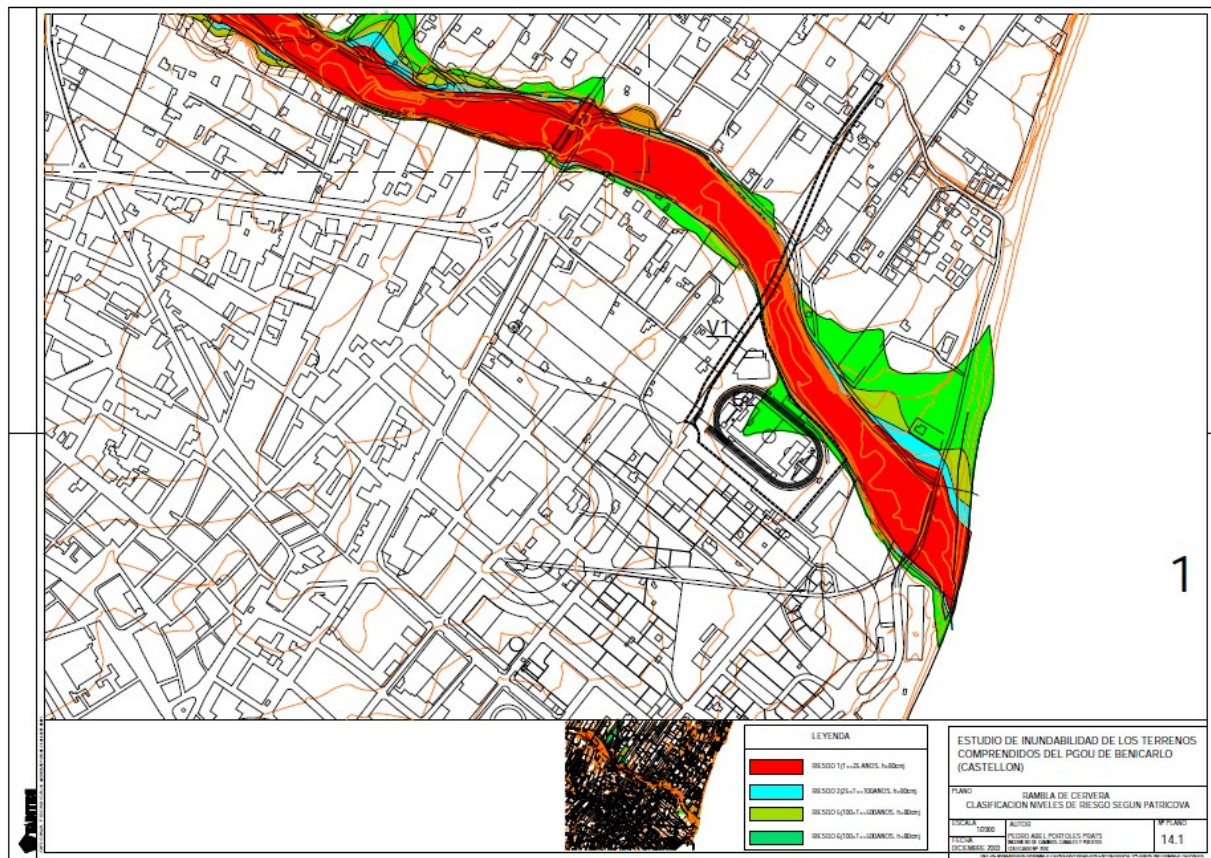


# Ajuntament de Benicarló



NIVEL 5 Y 6 SEGÚN CARTOGRAFÍA MINISTERIO AGRICULTURA





INUNDABILIDAD SEGÚN ESTUDIO PORMENORIZADO MUNICIPAL