



Ajuntament de Benicarló

MODIFICACIÓN PLANGENERAL

**PERMUTA CALIFICACIÓN TERRENOS DOCENTES PARA
REGULARIZACIÓN MEDIANERÍA.**



Ajuntament de Benicarló

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



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 su revisión y adaptación a la nueva legislación urbanística valenciana.

El plan prevé en la calle Puig de la Nao un equipamiento docente, clave D, en el que se ha implantado el C.E.I.P. Francesc Catalán. Colindante con dicho recinto el plan establece una parcela edificable, clave 1, coincidente con una edificación existente. La medianera entre la dotación docente y esta parcela, en la alineación de la calle Puig de la Nao, al tratarse de una edificación existente, no se encuentra perpendicular a la alineación, creando ángulos en su encuentro con ella, de difícil uso.

Será objeto del presente expediente regularizar dicha medianera, recalificando la zona docente en residencial y ésta en docente, en superficies equivalentes.

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

La utilización de la parcela edificable, así como el ángulo libre que queda en la parcela docente no resultan útiles para realizar los usos previstos en el planeamiento con aprovechamiento idóneo.

Se considera oportuno y conveniente proceder a realizar una modificación de planeamiento que permita permutar ambas calificaciones, manteniendo las superficies respectivas, de manera que ambas parcelas afectadas tengan el ángulo en colindancia con la fachada en 90°. De esta manera, el aprovechamiento de las mismas, tanto la de carácter privado, como la de uso público dotacional resulta más adecuado a su función.

3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACIÓN.-

La modificación que se está llevando a cabo tiene como objetivo **permutar la calificación de una superficie de suelo dotacional docente en la calle Puig de la Nao, por su superficie equivalente de uso privado residencial, clave 1, de tal manera que la medianera entre dicha clave y la dotacional D en esta calle sea perpendicular a la alineación del vial. Ambas claves, la nº1 y la docente D, permanecen en superficie inalteradas.**

4.- RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.-

Al tratarse de una modificación de alineación en medianera entre dos tipos de suelo, sin alteración de la superficie entre ambos, no existe ningún tipo de afección al sobre el Plan General que obligue a realizar compensaciones de aprovechamiento y/o espacios dotacionales.

La modificación consiste en la redefinición de una línea de medianería, por lo que se considera modificación de **Ordenación Pormenorizada**.

5.- TEXTO REFUNDIDO.-

Se incorpora en la modificación el plano modificativo del existente en el planeamiento sobre calificación de suelo.



Ajuntament de Benicarló

MODIFICACIÓN.-

La medianera de separación de la zona Casco Antiguo, clave 1, en la calle Puig de la Nao, colindante con la zona dotacional D, en dicha calle se grafía en los planos de calificación de suelo del Plan General, serie E, perpendicular a la alineación de vial, por el punto medio de la medianrea existente, permutando idéntica superficie entre ambas calificaciones.

L'Arquitecte Municipal

Luis Pérez Lores

Benicarló, 16 d'abril de 2008