

N.º 189/88

3

ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENICARLO

SECRETARIA GENERAL

URBANISMO

EXPEDIENTE

MODIFICACION NUM. **3** DEL P.G.O.U.

Relativo a CAMBIOS DE ALTURA REGULADORA EN EDIFICIOS EN ESQUINA

Y EN EDIFICIOS SOBRE PARCELAS SUPERIORES A LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

Acuerdos relativos al mismo:

Ayuntamiento Pleno _____

Comisión de Gobierno _____

Fecha inicial: _____

Terminado el: _____

Archivado el: _____



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

MODIFICACION NUM. 3 DEL P.G.O.U.

**CAMBIOS DE ALTURA REGULADORA EN EDIFICIOS EN ESQUINA
Y EN EDIFICIOS SOBRE PARCELAS SUPERIORES A LA PROFUN-
DIDAD EDIFICABLE.**

MEMORIA

- 1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE.
- 2.- JUSTIFICACION 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.- REDACCION TEXTO PRIMITIVO.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

P

1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE.

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente con fecha 29 de Julio de 1.986, determina en el art. 069 de la Normativa la altura reguladora máxima y el número tope de plantas que tendrán las edificaciones sobre parcelas reguladas "según alineación de vial". En el punto 4º de este artículo se determinan los puntos en los que se medirá dicha altura máxima y cómo se producirán los cambios de altura en parcelas en las que por la regulación anterior se deba producir un distinto número de plantas.

Es criterio de esta Corporación que ésta última determinación resulta insuficiente para poder determinar, con exactitud, como deben producirse dichos cambios. La presente modificación tratará de definir los parámetros a los que se deben ceñir las edificaciones cuando, por diferencias de alturas, deban producir saltos en el volumen edificado.

2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.

La aprobación del P.G.O.U. de Benicarló ha provocado, unido al incremento general en el sector de la construcción, un alza de la actividad edificatoria de esta población. Gran número de solicitudes de obra de nueva planta se presentan en este Ayuntamiento semanalmente para su tramitación. Esto, y como consecuencia lógica del desarrollo de un Plan General, muestra un cierto número de inconcreciones o aspectos sujetos a interpretación en la propia Normativa del Plan que, en determinados casos y como consecuencia de las diferencias de aprovechamiento que se producen según la interpretación dada, puede producir tratamientos variados y situaciones injustas que conviene eliminar mediante determinaciones objetivas que eviten distintas interpretaciones y concreten la Normativa, sobre todo en aquellos casos que se puedan producir perjuicios o beneficios muy acentuados según la interpretación. Por estas razones y por el momento

..//..



..//..

de desarrollo del Plan en el que nos encontramos parece necesaria, conveniente y oportuna la modificación que se tramita.

3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACION.

UD 20194
SUBSTO 150

La actual Normativa regula en su artículo 069.4. la longitud de fachada por la que se podrá prolongar la altura reguladora máxima en una edificación en la que como consecuencia de encontrarse afectada por calles de distinta anchura, deba producir un número distinto de plantas en cada una de ellas. Sin embargo esta Normativa se refiere a número de plantas en fachada, no definiendo estos cambios en el interior de la manzana, con lo que en determinadas ocasiones y aún cumpliendo la Normativa actual, se pueden producir densificaciones de manzanas superiores a las previstas por el Plan.

Para evitar estas situaciones anómalas, esta modificación regulará:

- Relación entre la longitud máxima por la que se podrá prolongar el total número de plantas de una calle principal sobre la calle secundaria, retranqueos y profundidad edificable.
- Relación entre el número de plantas y la profundidad edificable en parcelas superiores a la profundidad afecta a un vial.

4.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.

La actuación que se plantea no supone adopción de nuevos criterios sobre la estructura general y orgánica del territorio, ni nueva clasificación del suelo. Asimismo, no aumenta la población prevista por el Plan, por lo que no precisa modificación de los sistemas generales previstos, ni de los espacios libres previstos por el Plan.

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

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

..//..

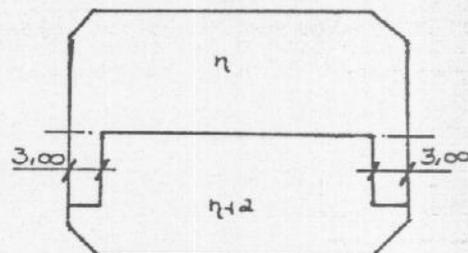
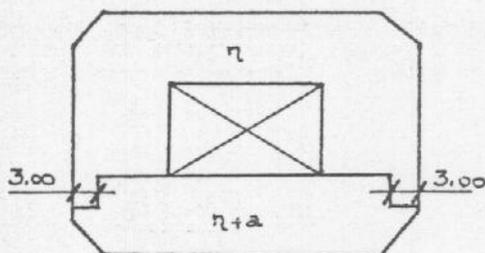
5.- MODIFICACION.

El artículo 069.4.b. de la Normativa del Plan General quedará redactado del siguiente modo:

"Art. 069.4.b. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

La altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a cada vial y con cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- Si la altura de la edificación fuera la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el precedente apartado a), pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.
- Si las alturas reguladoras fueran distintas, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor ancho hasta una longitud máxima equivalente a la mitad de la anchura de la calle secundaria, con un mínimo de 6'00 mts. contada a partir de la última inflexión del chaflán y en caso de acuerdo curvo, a partir del punto de tangencia con la alineación del vial de menor ancho.
- A partir de este punto el nº de plantas en exceso que sobre la calle secundaria tiene la calle principal, deberán situar su fachada sobre una línea retranqueada, como mínimo, tres metros respecto de la alineación oficial de la calle secundaria. Dicha fachada podrá prolongarse paralelamente a la calle secundaria hasta la profundidad edificable definida para la calle principal.



..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

..//..

El artículo 069.4.c. de la Normativa del Plan General quedará redactado del siguiente modo:

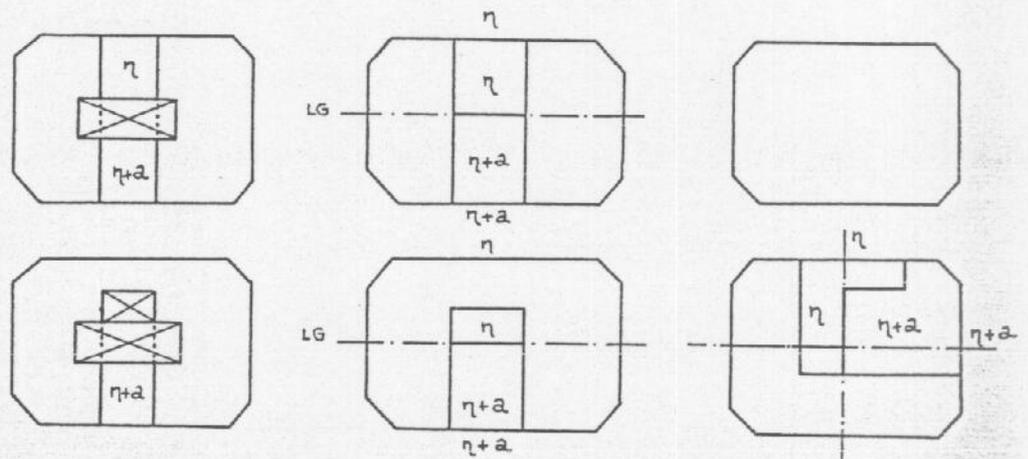
Art. 069.4.c. Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina, ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán como si se tratara de edificios independientes.

En el caso de que no exista espacio libre interior de manzana, también se regularán como si se tratara de edificios independientes, con una profundidad edificable limitada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas fachadas.

Si una parcela tuviese tal profundidad que atravesase las dos alineaciones del patio de manzana sin llegar a la fachada opuesta, la parte de la misma situada más allá de la segunda alineación no será edificable.

Si esta parcela estuviera situada en manzanas sin patio interior libre y sobrepasase el lugar geométrico de los puntos que equidistan de las dos fachadas opuestas, este lugar geométrico se considerará como profundidad edificable a los efectos de cambio de alturas.





ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

..//..

Ambos artículos 069.4.b y c. quedarán ampliados y modificados mediante la incorporación de la anterior redacción, debiendo quedar reflejados en todos los documentos del Plan con los que se relacione y, concretamente, afectará al art. 072 que se refiere a la profundidad edificable.

Benicarló, 14 de septiembre de 1.988.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fco. Luis D. Pérez Lores.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

- ANEXO -

- b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

La altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a cada vial y con cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- Si la altura de la edificación fuera la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el precedente apartado a), pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.
- Si las alturas reguladoras fueran distintas, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor ancho, hasta una longitud máxima equivalente a la mitad de la anchura de la calle secundaria, con un mínimo de 6 m., contado a partir de la última flexión de chaflán y en caso de acuerdo curvo a partir del punto de tangencia con la alineación del vial de menor ancho.
- Cuando por aplicación de esta regla la mayor altura afectara a una parcela en una longitud menor a la dimensión de la fachada mínima, la zona de mayor altura alcanzará solamente a la parcela inmediatamente anterior en dirección del chaflán o esquina.

b) Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen ni esquina y chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán como si se tratase de edificios independientes.

En el caso de que no exista espacio libre interior de manzana, también se regularán como si se tratase de edificios independientes, con una profundidad edificable limitada por el lugar geométrico de los puntos que equidistan de ambas fachadas.



072 Profundidad edificable

1. Se entenderá por profundidad edificable la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación; su valor es constante para toda una manzana; la línea resultante será paralela a la línea de fachada a la vía pública.
2. a) La profundidad edificable de cada parcela solo podrá ser sobrepasada, por encima de la planta baja, con cuerpos salientes abiertos y con elementos salientes.
b) Cuando una parcela tuviese tal profundidad que atravesase las dos alineaciones del patio de manzana sin llegar a la fachada opuesta, la parte de la misma situada más allá de la segunda alineación no será edificable.

- c) Para la profundidad edificable y para los sectores o áreas a desarrollar a través de Plan Parcial, o Plan Especial de Reforma Interior, Plan Especial de Concreción y Alineaciones y de Creación de Dotaciones, Estudios de Detalle y Unidades de Actuación, que se acojan a la ordenación por alineación de vial, regirán los parámetros de profundidad edificable siguientes:

El espacio libre interior de manzana deberá contener un círculo inscribible con el diámetro mínimo del cuadro:

no tope	hasta	FB+3F y	más de
de plantas	FB+2P	FB+4P	FB+4
Diámetro mínimo 6 m.	12 m.	20 m.	

La profundidad edificable no será superior en ningún caso a 14 m., ni inferior a 10 m.

3. Si resultase alguna edificación con una profundidad edificable inferior a la mínima permitida, esta dimensión constituye la profundidad mínima edificable, siempre que, a su vez permita inscribir una circunferencia de 6 mts., de diámetro entre fachadas interiores. Cuando por razones de las dimensiones de la manzana no sea posible cumplir esta última condición, las parcelas en las que ello suceda serán totalmente edificables.