

N.º 189/88

5

# ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENICARLO

SECRETARIA GENERAL

URBANISMO

## EXPEDIENTE

Relativo a MODIFICACION NUM. **5** DEL P.G.O.U.

CAMBIO EN LA ALTURA DE CORNISA EN ZONA DE CASCO ANTIGUO SIN MODIFICACION  
DEL NUMERO DE PLANTAS.

### Acuerdos relativos al mismo:

Ayuntamiento Pleno \_\_\_\_\_

Comisión de Gobierno \_\_\_\_\_

Fecha inicial: \_\_\_\_\_

Terminado el: \_\_\_\_\_

Archivado el: \_\_\_\_\_



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO  
DE  
**BENICARLO**  
(CASTELLON)

MODIFICACION NUM. 5 DEL P.G.O.U.

CAMBIO EN LA ALTURA DE CORNISA EN ZONA DE CASCO  
ANTIGUO SIN MODIFICACION DEL NUMERO DE PLANTAS.

MEMORIA

- 1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE.
- 2.- JUSTIFICACION DE LA MEMORIA 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.

---

OFICINA TECNICA MUNICIPAL DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENICARLO

---



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO  
DE  
**BENICARLO**  
(CASTELLON)

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. 132 de la Normativa Urbanística, las condiciones de la edificación en Casco Antíguo, definiendo en el punto 3º de dicho artículo, la altura y el número de plantas en relación a la anchura de la calle.

De la aplicación de dichas condiciones de edificación aparecen pequeñas diferencias entre la altura de cornisa establecida para esta zona de ordenanzas en comparación con el resto de la población, cosa que no ocurre con el número de plantas.

Es criterio de esta Corporación que la relación existente entre el número de plantas edificables y la altura de cornisa debería homogeneizarse en todas las zonas de ordenanzas de la población, dado que las diferencias establecidas en la actualidad (0'50 mts.) no suponen aspectos relevantes de carácter urbanístico o de imagen positivos, produciendo, por otra parte, inconvenientes para el desarrollo del programa permitido en el Plan.

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

Se justifica la conveniencia y necesidad de acometer la presente modificación en base a que la trama ordenada, según zona de ordenanzas de Casco Antíguo, si bien es una trama compacta se encuentra en su perímetro entremezclada con otras zonas de ordenanzas, produciéndose a lo largo de paramentos continuos de fachada, zonas de ordenanzas distintas que para el mismo número de plantas establecen distinta altura de cornisa, produciendo un distinto tratamiento de ordenanzas para cuestiones similares.

El momento en que se acomete la modificación se considera oportuno, dado que el desarrollo del Plan está iniciándose en la actualidad y el problema que se trata de resolver no ha producido hasta la fecha situaciones definitivas.

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO  
DE  
**BENICARLO**  
(CASTELLON)

- 2 -

..//..

3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACION.

La presente modificación trata de recoger una nueva determinación en lo que se refiere a la altura de cornisa en Casco Antíguo, elevándole 0'50 mts. sobre la actual que, manteniendo el mismo número de plantas, para regularizar y homogeneizar el tratamiento de la zona de ordenanza denominada "Casco Antíguo" con respecto al resto de la población que, además, en gran parte de los casos es de las mismas características de edificación.

40440124 2512 17 500 12121212 12121212

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

La actuación que se plantea no supone adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, ni nueva clasificación de suelo. Asimismo, no altera la población prevista en el Plan, ni aumenta la superficie edificable, 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.

5.- MODIFICACION.

El artículo 132 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente el 29 de julio de 1.986, que define las condiciones de edificación en Suelo Urbano, Zona de Ordenanzas de Casco Antíguo, establece la altura de cornisa de las edificaciones según el ancho del vial al que den frente. Este artículo se modifica al objeto de uniformizar el anterior en lo que se refiere a la altura de cornisa, en relación al número de plantas, para toda la población.

Art. 132. Condiciones de edificación.

1.../...

2.../...

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO  
DE  
**BENICARLO**  
(CASTELLON)

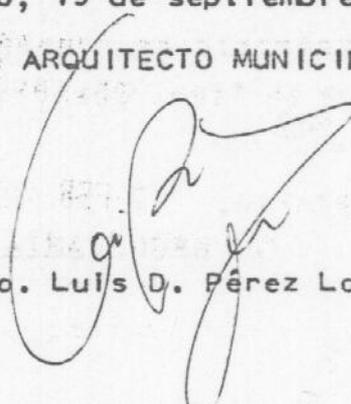
..//..

3. Altura y número de plantas. La altura máxima de las edificaciones se establece en 13 mts., correspondientes a la planta baja y tres plantas piso, excepto en el caso que la edificación dé frente a vías mayores de 10'00 metros, en cuyo caso se permitirá una planta piso más y la altura máxima será de 16'00 metros.

4.../...

Benicarló, 19 de septiembre de 1.988.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

  
Fdo. Luis D. Pérez Lores.





ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO  
DE  
**BENICARLO**  
(CASTELLON)

LA SECRETARIA

- ANEXO -



Art. 132 Condiciones de edificación

1. Alineación de la edificación. Las fachadas de las edificaciones deberán construirse siguiendo la línea oficial de fachada. Sólo podrá retranquearse previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalles.
2. Profundidad edificable. Las manzanas serán macizas a excepción de los casos en que se especifica la profundidad edificable que será la indicada en los planos de Ordenación, serie H, ALINEACIONES Y RASANTES.
3. Altura y número de plantas. La altura máxima de las edificaciones se establece en 12.50 m., correspondientes a la planta baja y 3 plantas piso, excepto en el caso que la edificación de frente a vías

mayores de 10 m. en cuyo caso se permitirá una planta piso más, y la altura máxima será de 15.50 m.

4. Altura libre mínima. La altura libre mínima entre plantas-piso será de 2,60 m. La altura libre mínima de la planta baja será de 3,50 m.