

MODIFICACION NUMERO 11bis



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

MODIFICACION Nº 11 BIS.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente con fecha 29.7.1986 determina en el ámbito de actuación de la modificación puntual nº 11 del P.G.O.U. de Benicarló un área calificada como de uso industrial que recogía las existentes factorías de "Textil Benicarló", así como alguna industria colindante.

El mantenimiento de dicha estructura urbana impedía el desarrollo, por otra parte, de los viales que normalmente debería haber sido prolongados hacia el mar, creando en el área costera un vacío o zona poco desarrollada dada su dificultad de acceso desde el centro de la población a la misma.

Es criterio de esta Corporación proceder a la modificación puntual del Plan General de modo que, al haber desaparecido las condiciones que hacían justificable el mantenimiento de dicha estructura, pues se ha cerrado aquella industria que ocupaba más del 50% del suelo afectado, se puede llevar a cabo la desaparición de la bolsa industrial ubicada en el centro de la población, permitiendo un desarrollo urbano de tipo residencial, así como la prolongación de la estructura urbana hacia el mar, acabando de esa forma con el tapón artificial que hasta la actualidad existía en ese punto.

La presente modificación trata de reordenar los espacios del área delimitada por la U.A. 9 del P.G.O.U. de Benicarló, de tal modo que su conexión con la ordenación obtenida de la modificación nº 11 del Plan se lleve a cabo de un modo racional.

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

..//..

2.- MEMORIA

2.1.- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación.

La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló recogía en sus determinaciones la ubicación de una bolsa industrial insertada en medio de la trama urbana residencial del área central próxima al puerto de Benicarló. Se trataba de recoger una situación existente y, en aquellos momentos, con ciertas perspectivas de futuro. Esta situación se ha modificado sustancialmente en este último año al desaparecer la industria más importante del área y que, en cierto modo, justificaba la actual ordenación. Esta alteración sustancial de las condiciones del área brinda la oportunidad de proceder a descongestionar y emprender el desarrollo urbanístico de esta zona de la población, permitiendo por una parte recuperar esta área como residencial, en armonía con el carácter de sus zonas colindantes y por otra abrir la calle Hernán Cortés hasta el mar, de modo que todo el vacío existente en la Avda. Marqués de Benicarló, entre la calle Cristo del Mar y César Cataldo, se revitalice y de alguna forma permita un paso más hacia la integración de Benicarló hacia el mar. La recalificación de estos terrenos y su nueva ordenación prevista en la modificación nº 11 del P.G.O.U. obliga en cierta manera a proceder a una nueva modificación, la 11 Bis, que permita readaptar los espacios en el ámbito de la U.A. 9 del P.G.O.U., ya residenciales en el Plan General, para conseguir una mayor integración del casco en su zona costera y por otro lado articular la ordenación de ambas actuaciones, la 11 y la 11

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

..//..

Bis, de forma racional.

Por todo ello se considera el momento actual el más oportuno para la presente actuación que se estima altamente conveniente para los intereses de la población por las razones previamente sintetizadas.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

2.2.- Relación con el planeamiento vigente. Figura de planeamiento adoptada.

El planeamiento vigente que se trata de modificar lo constituye el P.G.O.U. de Benicarló, aprobado definitivamente por C.T.U. el 29 de Julio de 1.986 y publicado en el B.O.P. el 4 de septiembre de ese mismo año.

Los terrenos que abarca la modificación se encuentran incluidos dentro de la delimitación establecida por el plan como Suelo Urbano.

El planeamiento mencionado se encuentra en la actualidad en su 3er. año de vigencia no habiéndose realizado hasta la fecha ninguna actuación de importancia en el área objeto de estudio.

La figura de planeamiento adoptada es la de "MODIFICACIONES DE PLAN" dado que de acuerdo con el art. 154 R.P. no se puede entender como una revisión ya que no se van a adoptar nuevos criterios sobre la estructura general y orgánica del territorio, ni de la clasificación de suelo como consecuencia de la elección de un modelo territorial distinto, ni por circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente sobre la ordenación. Se trata pues de una modificación del Plan General.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

2.3.- Objetivos y criterios de la modificación.

El objetivo perseguido por la presente modificación es el de reordenar los espacios previstos por el Plan General en el ámbito de la Unidad de Actuación nº 9 de Benicarló con objeto de articularlos con la nueva ordenación proveniente de la recalificación de los terrenos del área colindante por el Oeste.

El criterio será:

- a) Mantenimiento de la plaza existente en la U.A. 9 junto al mar, pero adecuando su escala a las características de la población y reordenando el resto de espacios libres en áreas más adecuadas al uso.
- b) Traslado del eje de penetración actual por el Oeste en la actual ordenación para adecuarlo al eje que proviene de las áreas colindantes (Hernán Cortés)
- c) Establecimiento de un espacio libre simétrico con el existente en el área colindante por el Oeste para conseguir una racional integración del edificio público existente en ella.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

2.4.- OrdenaCIÓN propuesta.

Recogiendo los criterios establecidos en el punto anterior la ordenación propuesta se articula a través de un eje preferentemente peatonal que estará constituido por la prolongación de la calle Hernán Cortés, que presentará una fachada continua en su margen Norte, abriéndose a un conjunto de espacios libres en su margen Sur que irán conformando pequeñas plazas, una de las cuales recogerá como elemento originador del espacio el edificio público que se pretende conservar en la modificación nº 11 colindante con ésta.

Se establecerá un espacio reglado en todo el conjunto que constituye la plaza colindante de modo que dé una imagen unitaria del mismo.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

2.5. Justificación determinaciones.

La nueva ordenación propuesta produce, como puede comprobarse en el cuadro adjunto, un incremento de 10 viviendas sobre las actualmente previstas que deberá compensarse con el correspondiente incremento de espacios libres.

Superf. UA. - 18.105 m².

A) m². Comerc. Plan 86 - 7.292 m².

A') m². Comerc. Plan 89 - 6.902 m².

C) m². Resid. Plan 86 - 28.854 m² E) n^o viv. Plan 86 - 288

C') m². Resid. Plan 89 - 29.787 m² E') n^o viv. Plan 89 - 298

D) m². Espac. Libres

Plan 86 -- 9.132 m².

D') m². Espac. Libres

Plan 89 -- 9.350 m².

EDIFICABILIDAD --- 2,03 m²/m².

Art. 25 RP. en relación al 49 LS y 161 RP.

C: Resid. Plan 86 C'-E = 29.787 - 28.854 = 933 m².

C': Resid. Plan 89

lo cual equivale a 10 viv. ó 40 habitantes (100 m²/viv.;
4 Hab/viv.)

Art. 25 RP (5 m²/hab) 40 hab x 5 m²/hab = 200 m². de
espacios libres de nueva creación.

D : Espac. Libres Plan 86 D' - ~~0~~ = 9.350 - 9132 = 218 m².

D': Espac. libres Plan 89

que es superior al necesario 218 m² > 200 m².



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

4.- NORMAS URBANISTICAS.

Serán de aplicación para el conjunto del ámbito de actuación las condiciones de edificación definidas para la clave 2 Ensanche, subzona 2a, que se establecen en la normativa del Plan General.

Condiciones particulares:

- a) Los espacios libres comprendidos en el área delimitada entre las calles Comercio, Marqués de Benicarló, Calle Francisco Pizarro y calle San Telmo, todas ellas exclusive, tendrán un carácter preferentemente peatonal.
- b) Elementos a mantener: Por su carácter de elementos de la memoria colectiva se mantendrá como elementos de la urbanización la chimenea pertenecientes a la antigua industria.
- c) Se clasificará como vía reglada el espacio recayente a la plaza en aquellas fachadas en las que se hubiera grafiado planta baja aporticada en los planos de volumen (plano nº 5 Bis).

Su ordenación seguirá los siguientes parámetros:

- 1.- Planta baja aporticada con retranqueo de 4,00 mts. desde la línea de fachada.
- 2.- Longitud mínima de fachada 12,00 mts.
- 3.- Parcela mínima 240 m2.
- 4.- Dimensiones vanos aporticados:
Luz ancho 2,40 mts.
Luz alto 3,90 mts.
Interejes 3,00 mts.

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

..//..

- 4'.- La zona apoticada tendrá el carácter de vía pública, por lo que quedará libre de cualquier tipo de obstáculos en la misma que dificulte el paso o la estancia de peatones. El subsuelo de la misma quedará de uso privado a los efectos del cumplimiento de la Normativa Vigente sobre aparcamientos.
- 5.- Se permite la construcción de altillo en planta baja.
- 6.- Las condiciones de diseño del pórtico podrán modificarse, salvo en lo que se refiere a su profundidad, siempre que, ello responda a un criterio conjunto de toda la plaza a través de un proyecto único.
- 7.- La altura de cornisa será de 16,00 mts., planta baja y cuatro alturas, no admitiéndose variaciones sobre la misma, por lo tanto esta solo podrá reducirse uniformemente en toda la plaza a través de un Estudio de Detalle.
- 8.- Los áticos retranqueados permitidos se situarán a 4,00 mts. de la línea oficial de fachada. Su altura libre será de 2,50 mts. y su profundidad de 10,25 mts.

e) Los usos permitidos serán los establecidos para la zona de ensanche con las siguientes particularidades:

- 1.- Queda prohibida la vivienda en planta baja.
- 2.- Quedan prohibidos los almacenes industriales, las estaciones de servicio y las industrias.

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

..//..

3.- El uso hostelero en aquellas modalidades que puedan producir molestias (incluidas como actividades molestas en el respectivo reglamento) deberán cumplir la condición de distancia que se establece a continuación con el objetivo de no crear -- efectos aditivos. El área de influencia de cada actividad de este tipo se establece en 50,00 mts. de forma tal - que no podrá instalarse otra actividad de las definidas en este artículo dentro del círculo con centro en cualquier punto del local y radio 50,00 mts.

9.- El nº de plantas construibles viene definido en los planos nº 5 y 5 Bis.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

GESTION

Las determinaciones de las unidades de actuación quedan del siguiente modo:

U.A. 9.-

- a) Se fija como sistema de actuación el de Compensación
- b) Espacios Libres a ceder: 9.350 m².
- c) Es de aplicación la regulación de la subzona 2a.
- d) Las alturas de las edificaciones serán las establecidas en el plano nº 5 y 5 Bis.
- e) Se mantendrá como elemento urbano la chimenea de la drillo existente.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CAS. ELLON)

5.- PROGRAMA DE ACTUACION

Dado que nos encontramos en suelo urbano siendo potestativa la programación en el mismo según el art. 29.2 RP., y puesto que el Plan General optó por no realizarla, la única modificación existente se referirá al nº total de población potencial estimada en el programa que pasará a ser de 70.150 hab., manteniendo la misma superficie de suelo urbano, ya que no se ha producido modificación de su delimitación. El desarrollo de las unidades de actuación así como sus infraestructuras se regirán en el tiempo de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

La delimitación de una unidad de actuación permitirá resolver la urbanización de las vías existentes y las de nueva creación por parte de los particulares beneficiados, así como obtener los mismos (viales y espacios libres) de forma gratuita y de este modo hacer valer el principio de la Ley del reparto de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

Los viales no afectados en toda su extensión por las unidades de actuación previstas deberán financiarse con cargo a los propietarios beneficiados a través de Contribuciones Especiales, lo cual no modifica las previsiones del Plan General ya que este supuesto ya se preveía en el estudio económico del mismo.