



Ajuntament de Benicarló

MODIFICACIÓN PLAN GENERAL

**MODIFICACIÓN CALIFICACIÓN TERRENOS DOTACIONALES.
PERMUTA ESPACIO LIBRE – DOTACIONAL SOCIO CULTURAL.**



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



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.

Este Plan preveía entre sus determinaciones la calificación de los terrenos adyacentes al equipamiento deportivo del actual pabellón municipal, como espacio libre E1. Esta determinación impide completar la manzana deportiva hasta los límites de la calle Juan XXIII, así como el espacio colindante con el anexo del pabellón, hasta la calle Pere Boques.

Ante la necesidad de proveer espacios deportivos colindantes con las actuales instalaciones, se ha considerado oportuno plantear una regularización de los espacios edificables de la manzana deportiva que permitan completar las actuales edificaciones, permutando los espacios libres previstos por el planeamiento por espacios dotacionales actualmente existentes en la plaza de la Constitución. Con ello se conseguiría mantener la coherencia del planeamiento, dando continuidad a la plaza de la Constitución, el espacio libre más importante de la población, añadiéndole con tal calificación y uso el espacio que resta para completar la plaza previsto en la modificación nº 12 del Plan General como Socio-Cultural (720m²). Esta superficie pasará a ser espacio deportivo en el ámbito colindante con el pabellón, lo que permitirá su ampliación.

El resto de suelo de espacio libre o zona verde, E1, que restaría de la permuta en la zona del pabellón, 306,81m², deberá mantener su calificación actual y adquirir una conformación como áreas de juego (AL) según la descripción establecida por el ROGTU, en su artículo 127.



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

Las actuales instalaciones deportivas del Pabellón Polideportivo precisan ser ampliadas y se ha previsto, concretamente, y con cargo al Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local 2010, una actuación de ampliación del anexo del pabellón para la instalación de un gimnasio.

Para ello, resulta necesario que el suelo sobre el que se debe implantar tal equipamiento deportivo tenga la cualidad urbanística adecuada para tal uso. Por ello, y con objeto de adecuar la calificación de la parcela colindante con el pabellón, se ha considerado necesario y oportuno proceder a la permuta de calificación entre el actual espacio socio-cultural (720m²) existentes en el ámbito de la plaza de la Constitución, por una superficie equivalente en el espacio colindante con el actual pabellón polideportivo, mediante la redacción de la presente modificación puntual del Plan General.

El actual espacio libre forma parte de la Estructura Orgánica de Equipamientos y Dotaciones definida por el Plan General. Por lo tanto, aún no resultando determinante en la ordenación de la ciudad, deberemos considerar que el espacio libre colindante con el pabellón constituye un espacio perteneciente a la Ordenación Estructural junto con el espacio deportivo, manteniendo esta característica estructural deportiva tras la modificación.



3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACIÓN.-

La modificación trata de permutar 720m² de uso socio-cultural, “C”, existentes en el ámbito de la Plaza de La Constitución, por la misma superficie en el espacio libre existente junto al Pabellón Polideportivo, “E1”. Con ello, el espacio libre de la plaza de La Constitución pasará a tener, con carácter estructural, una superficie de 10.420m². El espacio deportivo de la zona del pabellón incrementará su superficie en 720m², también de carácter estructural, y mantendrá un área de juego, “AL”, de 306,81m² con las características determinadas por el ROGTU en su artículo 127.

Con esta permuta el espacio destinado a “E1” según el PGOU, Espacios Libres, en la plaza de La Constitución, incorporará la superficie destinada actualmente en el planeamiento a suelo socio-cultural, si bien en la práctica ya se encuentra integrado en la zona zona verde.

Por otra parte, se podrá integrar como espacio deportivo los restos de manzana que en el actual PGOU tienen calificación de zona verde junto al pabellón, permitiendo así complementar la dotación deportiva existente, manteniendo la diferencia de 306,81m² como E1, espacios libres del tipo áreas de juego (AL).



4.- RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.-

El planeamiento vigente que afecta a los ámbitos a permutar es el Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló de 1986 y su modificación nº12 que establece la calificación de Espacio Libre y Socio- Cultural de la zona de la Plaza de la Constitución.

El espacio deportivo y la zona verde del ámbito del pabellón polideportivo constituye ordenación estructural del Plan General al encontrarse en la red de su estructura orgánica. El espacio de la Plaza de La Constitución, por su entidad, también debe considerarse Ordenación Estructural, si bien el espacio socio-cultural se establecía como complemento de ésta, sin que se tenga intención de ser desarrollado.

La modificación planteada no altera, por lo tanto, el cómputo global de espacios libres previstos por el plan al tratarse de una permuta de ubicación de la zona verde que pasará a completar el espacio libre de la plaza de La Constitución. La dotación socio-cultural pasará con la misma superficie al ámbito de la manzana deportiva del ámbito del pabellón, con la calificación de uso deportivo, "RD", que se complementará con los espacios "AL" que no intervienen en la permuta.

Con esta modificación, los espacios permutados, que en el planeamiento original quedan como residuales del uso principal, en un caso el espacio libre y, en el otro, el uso deportivo, pasan a integrarse en dicho uso principal, dándole una mayor coherencia al planeamiento.



Ajuntament de Benicarló

5.- TEXTO REFUNDIDO.-

Una vez se produzca la aprobación definitiva de la presente modificación, se redactará un texto refundido (planos serie E) de la normativa vigente del Plan que sustituirá al actual documento de Normativa del Plan.



Ajuntament de Benicarló

MODIFICACIÓN.-

Se procede a la presente modificación con objeto de dar coherencia a los espacios integrados en las manzanas delimitadas por las calles:

- A) Pabellón Polideportivo: calle Andalucía, calle Pere Boques, calle Canarias, calle Alfonso XIII.
- B) Plaza de la Constitución: avenida Jacinto Benavente, calle Pius XII, calle Cesar Cataldo, calle Pintor Sorolla.

De tal manera que el espacio socio-cultural, de 720m², "C", integrado en el espacio libre, "E1", de la manzana B, pasa a tener la calificación de "E1", teniendo en su conjunto una superficie de 10.420m², con las características de "JL".

El espacio "E1" de la manzana A, pasa a ser espacio deportivo "E2", según PGOU, clave, "RD", en la terminología del ROGTU, restando una superficie de 306,81m² como espacio "E1", con las características de "AL".

L'Arquitecte Municipal

Luis Pérez Lores

Benicarló, 17 de diciembre de 2009

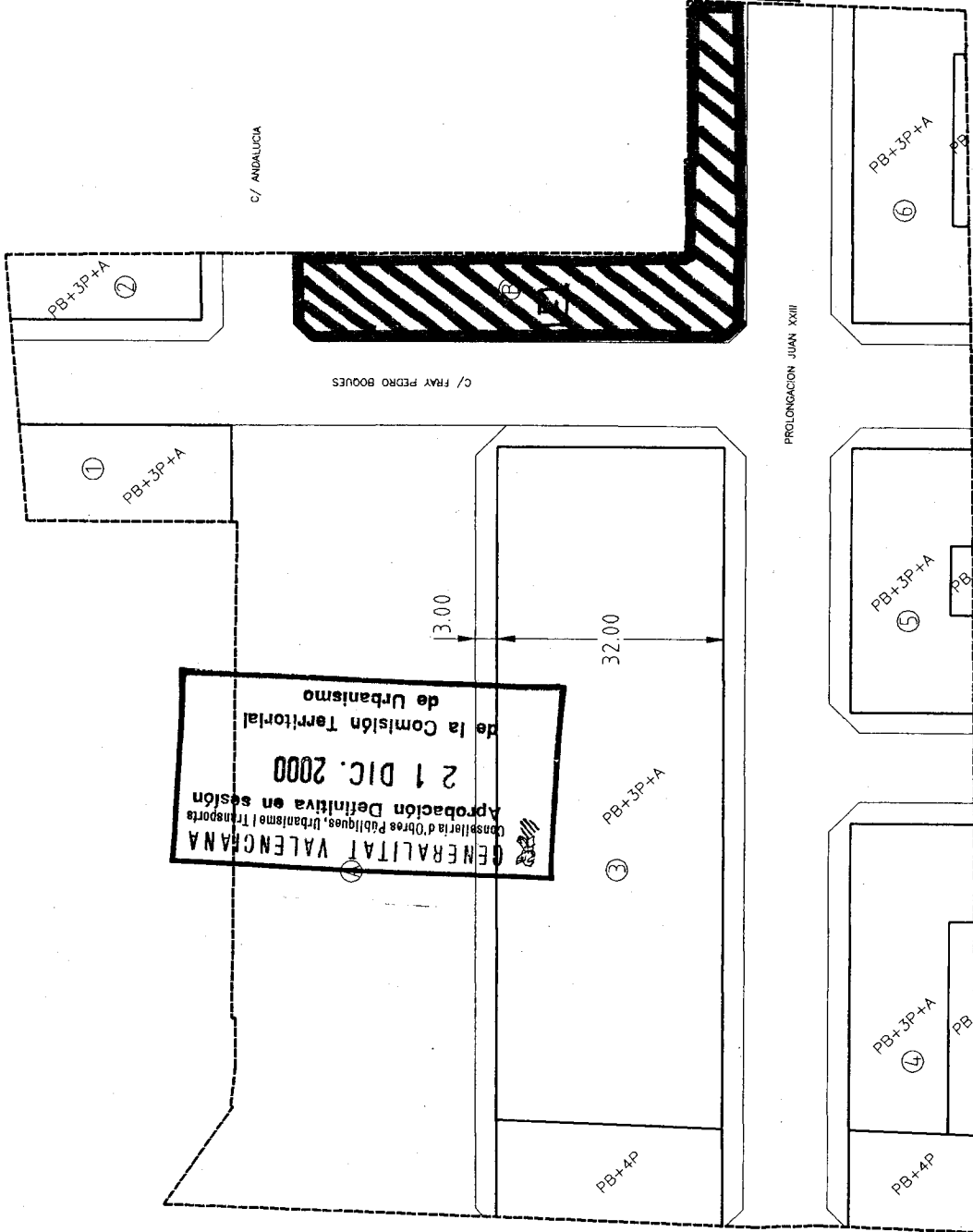


Ajuntament de Benicarló

PLANOS SITUACIÓN ORIGINAL

Según PGOU 1987

Manzana	Total techo
1	1.852,88 m2
2	1.151,82 m2
3	16.272,52 m2
4	4.397,38 m2
5	2.818,25 m2
6	3.092,64 m2
total	29.585,50 m2



EL ARQUITECTO MUNICIPAL
 Fecha: 30 JUN 2007
 Fdo. LUIS [signature]

Escala: 1/1000

PLANOS SITUACIÓN ORIGINAL

PGOU 87

Manzana	P.G.O.U 1987 Superficie	Alturas	S. Techo	Esp. L Priv.	Esp. L. Pub.	Viales	SUP. TOTAL
1	411,75	4+A	1852,88				
2	255,96	4+A	1151,82	115,59			
3	448,07	5	2240,35				
	3118,26	4+A	14032,17	760,75			
4	253,03	5	1265,15				
	670,07	4+A	3015,315				
	116,91	1	116,91	223,21			
5	619,32	4+A	2786,94				
	31,30	1	31,30	216,48			
6	676,54	4+A	3044,43				
	48,21	1	48,21	186,14			
A				3940,66			
B				1106,51			
viales						3985,49	
TOTALES	6649,42		29585,47	1502,17	5047,17	3985,49	17184,25

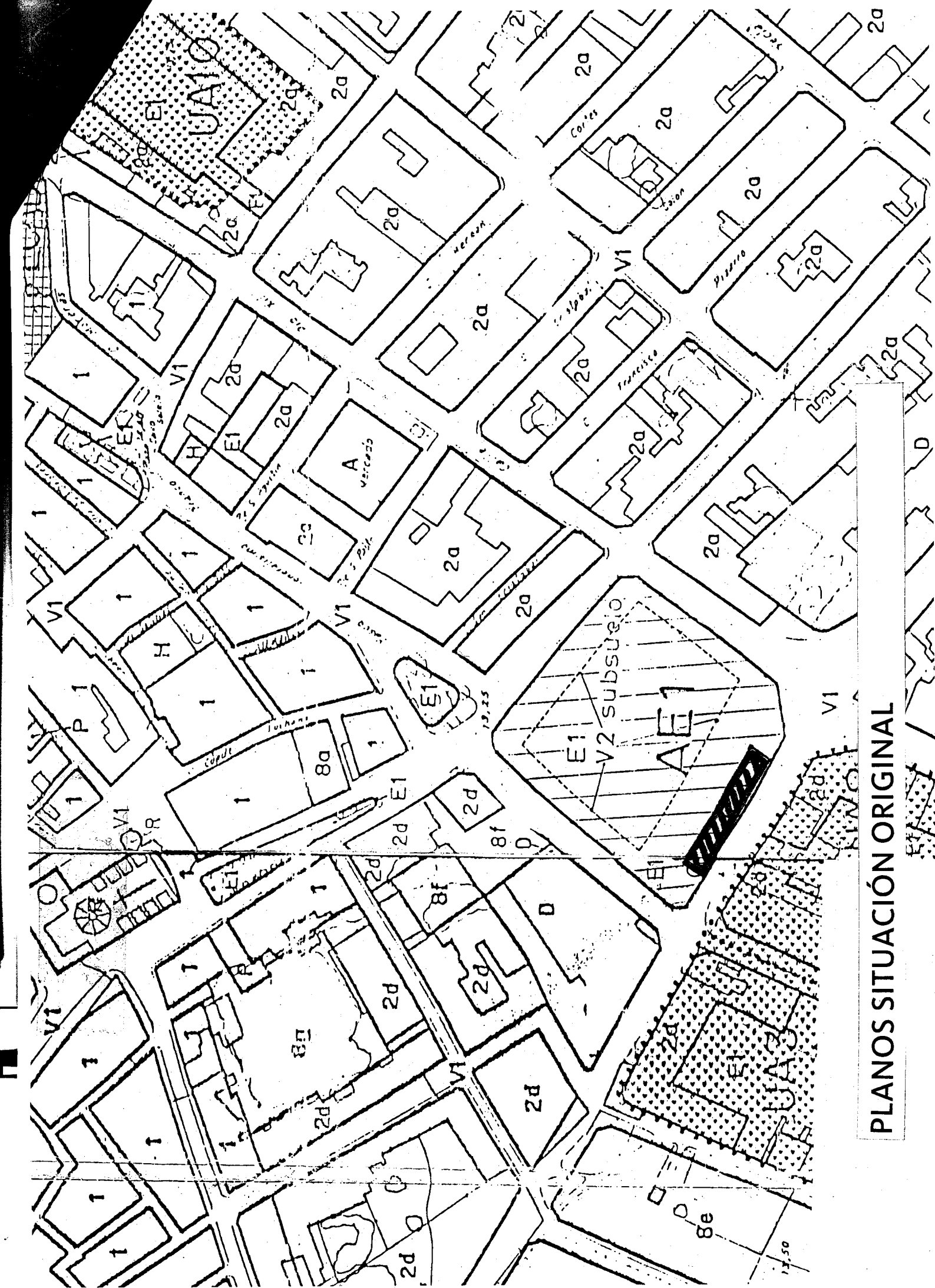
G. ALIAT VALENCI
 Consultoria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport
 Aprobación Definitiva en sesión
 21 DIC. 2000
 de la Comisión Territorial
 de Urbanismo

PLANOS SITUACIÓN ORIGINAL

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fecha: 21/12/2000

Folio: 1 de 1



PLANOS SITUACIÓN ORIGINAL



Ajuntament de Benicarló

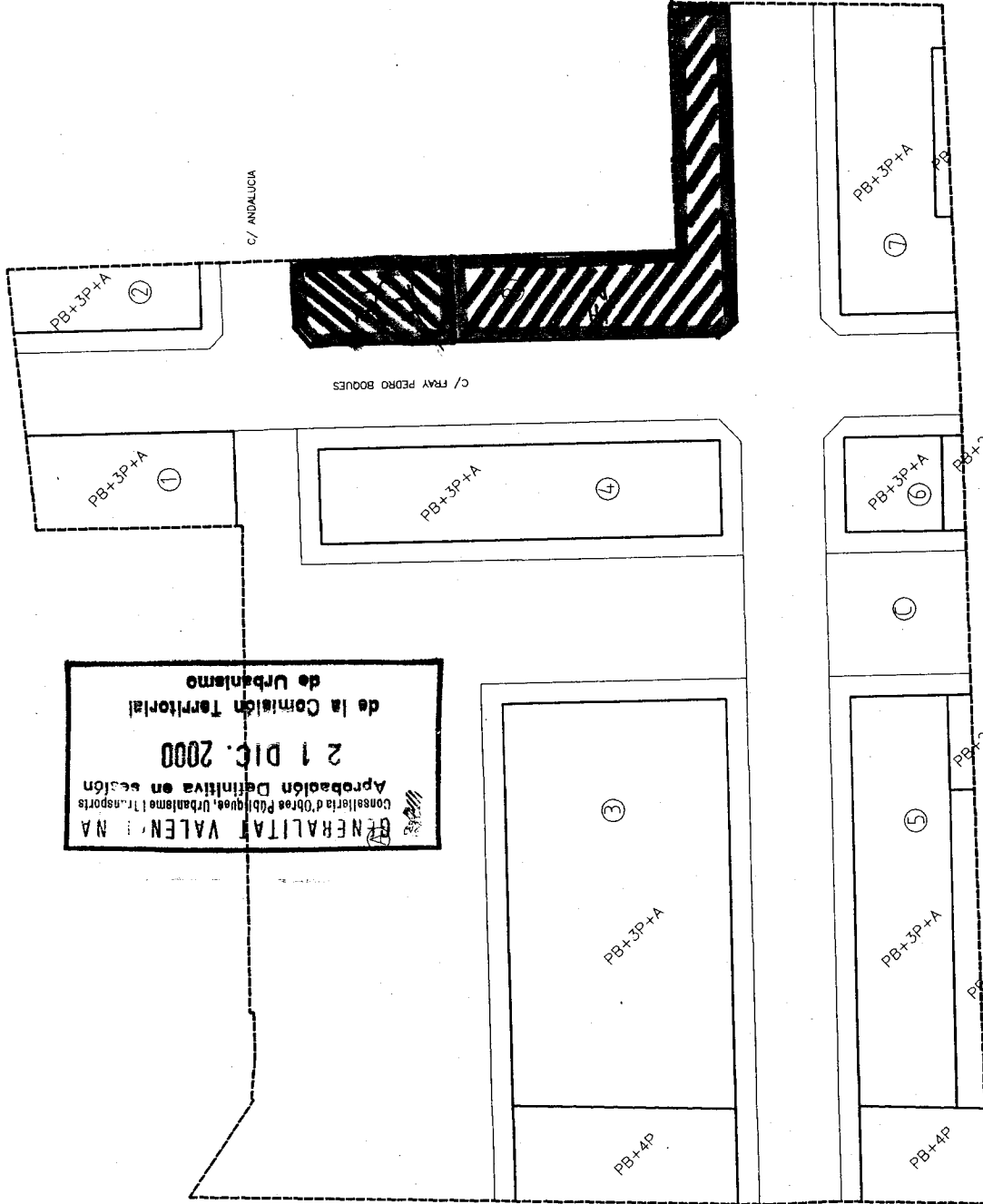
PLANOS SITUACIÓN FINAL

Según Homologación 1998

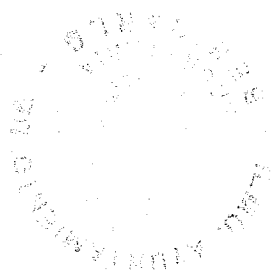
Manzana	Total techo
1	1.852,88 m2
2	1.151,82 m2
3	10.801,60 m2
4	3.625,38 m2
5	5.403,92 m2
6	1.028,18 m2
7	3.092,64 m2
total	26.956,42 m2

EL ARQUITECTO MUNICIPAL
 Fecha: 30 JUN 2000
 Fdc. LIT. ORES

Escala 1/1000



PLANOS SITUACIÓN MODIFICADA



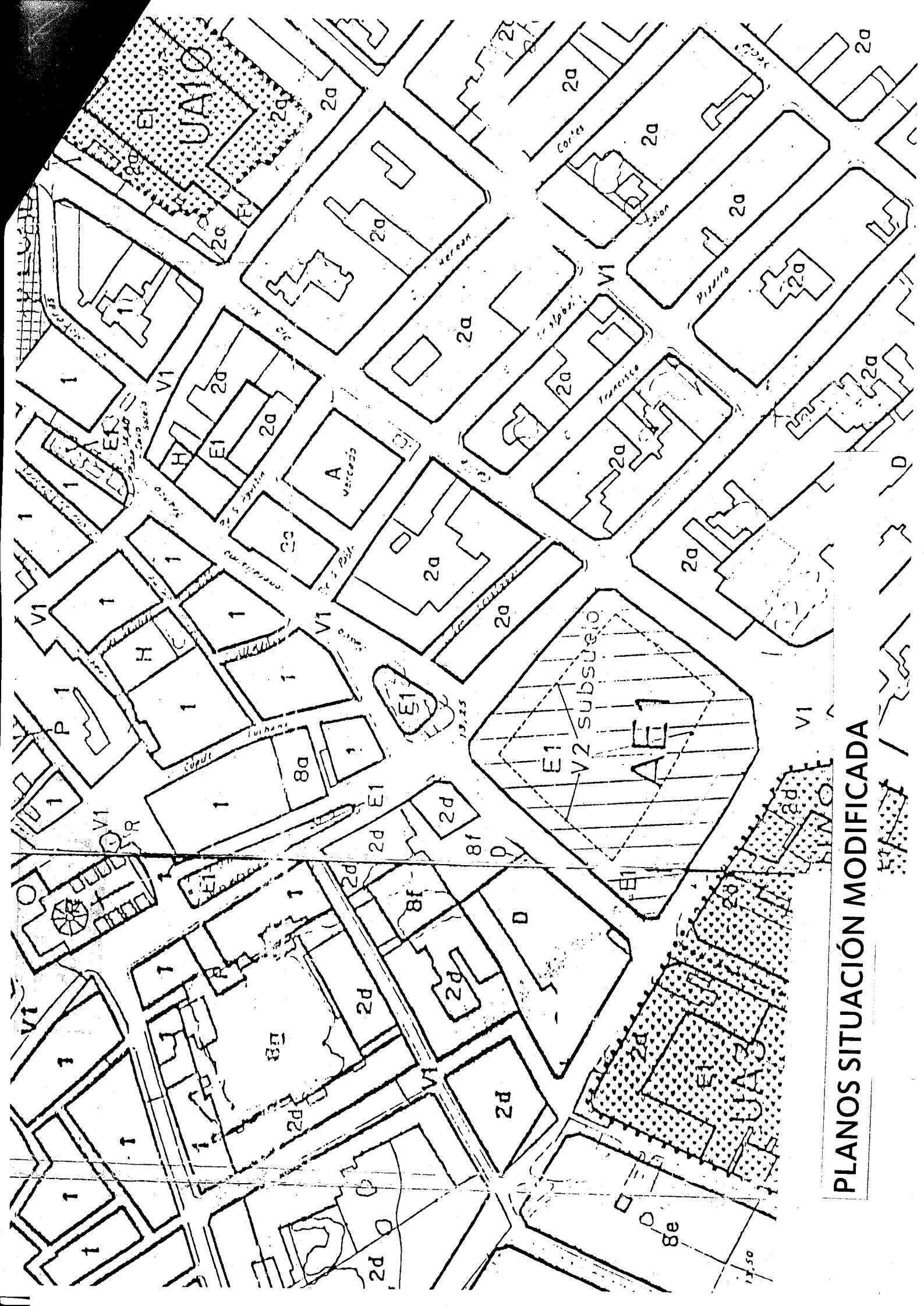
Manzana	P.G.O.U 1987	Superficie	Alturas	S. Techo	Esp. L Priv.	Esp. L. Pub.	Viales	SUP. TOTAL
1		411,75	4+A	1852,88				
2		255,96	4+A	1151,82	115,59			
3		448,07	5	2240,35				
4		3118,26	4+A	14032,17	760,75			
		253,03	5	1265,15				
		670,07	4+A	3015,315				
5		116,91	1	116,91	223,21			
		619,32	4+A	2786,94				
		31,30	1	31,30	216,48			
6		676,54	4+A	3044,43				
		48,21	1	48,21	186,14			
A						3940,66		
B						1106,51		
viales							3985,49	
TOTALES		6649,42		29585,47	1502,17	5047,17	3985,49	17184,25

Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport
 Aprobación Definitiva en sesión
 21 DIC. 2000
 de la Comisión Territorial
 de Urbanismo
 G. ALIAT VALENCI

MODIFICACION:
 B E1 .- 386,51M2 (AL)
 B E2 .- 720M2 (RD)

PLANOS SITUACIÓN MODIFICADA

EL ARQUITECTO MUNICIPAL
 Fecha: 20/11/2000
 Firmado: [Firma]
 Firmado: [Firma]



PLANOS SITUACIÓN MODIFICADA





Ajuntament de Benicarló