Ajuntament de Benicarló

DILIGÈNCIA.- Aprovat per PLE (DEFINITIVAMENT)
de data 25 de febrer de 2010
Benicarló 11 de març de 2010
El secretari

Ajuntament de Benicarló

CARLOS BRAVO SANCHEZ

MODIFICACIÓN PLAN GENERAL

MODIFICACIÓN ACLARATORIA ARTÍCULOS 69 Y 79 PGOU.

Ajuntament de Benicarló

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.

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 Revisión del mismo tras varias Homologaciones parciales y modificaciones llevadas cabo en desarrollo de Planes Parciales y Planes de Reforma Interior que se han redactado durante los años de vigencia del Plan y a partir de la publicación de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana. y de la Ley Urbanística Valenciana.

Mientras se lleva a acbo el mencionado proceso de Revisión del Plan y en tanto sea vigente el actual planeamiento resulta necesario proceder a realizar algunas modificaciones de detalle, de ordenación pormenorizada, que permitan el desarrollo normal de la actividad edificatoria del municipio. Con anterioridad a la presente modificación se ha llevado a cabo una modificación de un importante número de artículos que ha permitido adaptar la normativa a la legislación que en cada momento ha estado vigente y adoptar medidas edificatorias acordes con las demandas de las sociedad. Entre ellas, se produjo la regulación de la formación de cubiertas inclinadas en los edificios. Con el desarrollo de la edificación durante los últimos años se ha demostrado que la mencionada regulación adolecía de la falta de regulación en materia de límites para el diseño de tales cubiertas lo que provocaba, en determinadas ocasiones, soluciones anticonstructiovas que poco tenían que ver con la intención de acabar el edificio con una cubierta de estas características. Más bien la opción de la cubierta inclinada y las formas adoptadas por la misma cumplía una misión de obtención de un mayor aprovechamiento sobre el que se había determinado en el planeamiento.

Como quiera que no es ésta la función de una cubierta inclinada y la falta de una definición más restrictiva está provocando extrañas tipologías de cubierta ajenas a su función propia, el Ayuntamiento de Benicarló ha optado por modificar el artículo 69 y 79 que regulan los elementos de posible edificación por encima de la altura de cornisa, con el objeto de reconducir a su función normal los elementos de cubrimiento de los edificios.

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

Por los motivos anteriormente expuestos, la modificación que se pretende llevar a cabo resulta de urgente realización. La realidad urbanística de la ciudad obliga día a día a realizar interpretaciones de plan que constantemente resultan cuestionadas por los agentes intervinientes en el proceso edificatorio, exigiendo constantemente una renovación clarificadora de la norma.

Por ello, se considera que, si bien se está en trámite de revisión del Plan, se considera conveniente y oportuno no esperar a dicha aprobación para clarificar cuestiones relativas a la ordenación pormenorizada.

3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACIÓN.-

La modificación que se está tramitando trata de establecer clarificación, interpretación y, en algunos casos, modificación de determinados artículos del Plan General, con objeto, como ya se ha comentado, de objetivar los informes sobre licencias y adaptarse a la realidad urbanística y del mercado en Benicarló.

Para ello, se ha procedido a plantear las siguientes cuestiones:

- Artículo 69 y 79.- Se fija el punto de arranque único de las cubiertas inclinadas y se limita la forma de las mismas.

4.- RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.-

Los artículos modificados en el presente documento constituyen parte de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado en 1986 y sus modificaciones.

Las determinaciones modificadas no afectan a la población prevista por el Plan, ni a los estándares urbanísticos previstos. No suponen incremento de la edificabilidad prevista en el documento vigente.

Las determinaciones modificadas forman parte de la ordenación pormenorizada del Plan, por lo que no se modifican aspectos estructurales del mismo que obliguen a plantearse el modelo territorial.

5.- TEXTO REFUNDIDO.-

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

Benicarló, febrero de 2010
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
Luis Pérez Lores

Ajuntament
de Benicarló

MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 69 Y 79 DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Ajuntament de Benicarló

Artículo 69.- Altura reguladora máxima y número tope de plantas.

1.-...

2.-La altura reguladora máxima se medirá verticalmente en el plano exterior de fachada, hasta la cornisa o al plano superior del forjado que soporte la azotea o la cubierta plana.
Cuando la normativa prevea la edificación de áticos, las cubiertas, casetón de ascensor y escalera, permitidos sobre la altura reguladora se entenderán permitidos, igualmente, sobre la planta ático.

3.-Por encima de la altura reguladora, sólo se permitirá:

- La cubierta inclinada definitiva del edificio, de pendiente entre el 25% y el 30% y cuyo arranque partirá obligatoriamente del punto de ubicación máxima de la cornisa en los planos de fachadas del edificio o medianera de fondo, en este segundo caso, si se trata de cubierta a dos aguas. No se admitirán interrupciones del faldón para la creación de terrazas en fachadas. Éstas sólo serán admisibles en la parte central del edificio a una distancia no inferior a 5,00m de la fachadas. La cumbrera no podrá tener una altura superior a 3,25m medidos desde la altura reguladora máxima posible. El volumen formado por dicha cubierta deberá encontrarse en el espacio interior formado por dos planos virtuales que formen 45º con la horizontal y arranquen de los mismos puntos que la cubierta, de tal manera que la cumbrera no podrá tener nunca una altura superior a la distancia de ésta a fachada o medianera de fondo del edificio. La forma de la cubierta y el sentido de las pendientes deberá diseñarse de tal manera que el vertido de aguas se realice siempre hacia las fachada del edificio y/o a la fachada posterior o medianera de fondo, en este segundo caso, si se trata de cubierta a dos aguas.
- Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, que no superarán una altura máxima de 0,60 m.
- Las barandas de fachada anterior y posterior y las de los patios interiores, cuya altura no podrá exceder de 1,50m, salvo las de separación entre propiedades que podrán alcanzar 1,80 m
- Los espacios destinados a elementos técnicos de instalaciones propias y necesarias del edificio, cuya superficie y uso deberá estar justificado mediante proyecto técnico específico y cuyo retranqueo será de tres metros de cualquier alineación oficial de fachada, tanto exterior, como interior. Quedan excluidos cuartos trasteros y lavaderos, no así salidas a terrazas de uso privado, en el espacio necesario para su función.
- El casetón de la escalera y ascensor y análogos.
- Los remates de fachada exclusivamente decorativos u ornamentales hasta una altura de 2,50 m.
- Los elementos establecidos en este apartado influirán en la medida de los patios de luces en la forma establecida en la normativa autonómica de habitabilidad y diseño.
- El arranque del plano de apoyo del revestimiento de acabado en cubiertas inclinadas se realizará a nivel de la altura reguladora máxima, definida en cada una de las zonas de ordenanzas. Esta altura será, en función de las plantas del edificio:

  Tres plantas.- 10,00m
  Cuatro plantas.-13,00m
  Cinco plantas.- 16,00m
  Seis plantas.- 19,00m

  Si por encima de la altura de cornisa es admisible la construcción de un ático, la mencionada altura de arranque será 3,25m por encima de la altura anteriormente definida, medida en el plano de fachada del ático o alero del mismo.

Los elementos así definidos, junto con las fachadas, vuelos, suelo y subsuelo definirán la envolvente máxima edificable del edificio, fuera de la cual queda prohibido cualquier tipo de edificación habitable fija o desmontable. La composición del espacio arquitectónico en el interior de dicha envolvente será libre, manteniendo las condiciones autonómicas de habitabilidad y diseño.

4.-...

Ajuntament de Benicarló

Artículo.-79.- Altura máxima y número tope de plantas.

1.-...

2.-...

3.-Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá:

- La cubierta inclinada definitiva del edificio, de pendiente entre el 25% y el 30% y cuyo arranque partirá obligatoriamente del punto de ubicación máxima permitido por el Plan para la cornisa en los planos de fachadas del edificio o medianera de fondo, en este segundo caso, si se trata de cubierta a dos aguas. No se admitirán interrupciones del faldón para la creación de terrazas en fachadas. Éstas sólo serán admisibles en la parte central del edificio a una distancia no inferior a 5,00m de la fachadas. La cumbrera no podrá tener una altura superior a 3,25m medidos desde la altura reguladora máxima posible. El volumen formado por dicha cubierta deberá encontrarse en el espacio interior formado por dos planos virtuales que formen 45º con la horizontal y arranquen de los mismos puntos que la cubierta, de tal manera que la cumbrera no podrá tener nunca una altura superior a la distancia de ésta a fachada o medianera de fondo del edificio. La forma de la cubierta y el sentido de las pendientes deberá diseñarse de tal manera que el vertido de aguas se realice siempre hacia las fachada del edificio y/o a la fachada posterior o medianera de fondo, en este segundo caso, si se trata de cubierta a dos aguas.
- Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, que no superarán una altura máxima de 0,60 m.
- Las barandas de fachada y las de los patios interiores, cuya altura no podrá exceder de 1,50m, salvo las de separación entre propiedades que podrán alcanzar 1,80 m
- El casetón de la escalera y ascensor y análogos.
- Los remates de fachada exclusivamente decorativos u ornamentales hasta una altura de 2,50 m.
- El arranque del plano de apoyo del revestimiento de acabado en cubiertas inclinadas se realizará a nivel de la altura reguladora máxima, definida en cada una de las zonas de ordenanzas. Esta altura será, en función de las plantas del edificio:

  Dos plantas.- 7,00m

  Tres plantas.-10,00m

Los elementos así definidos, junto con las fachadas, vuelos, suelo y subsuelo definirán la envolvente máxima edificable del edificio, fuera de la cual queda prohibido cualquier tipo de edificación habitable fijo o desmontable. La composición del espacio arquitectónico en el interior de dicha envolvente será libre, manteniendo las condiciones autonómicas de habitabilidad y diseño.

Ajuntament
de Benicarló

TEXTO ORIGINAL

Ajuntament de Benicarló

Artículo 69.- Altura reguladora máxima y número tope de plantas.

1.-...

2.-La altura reguladora máxima se medirá verticalmente en el plano exterior de fachada, hasta la cornisa o al plano superior del forjado que soporte la azotea o la cubierta plana.
Cuando la normativa prevea la edificación de áticos, las cubiertas, casetón de ascensor y escalera, permitidos sobre la altura reguladora se entenderán permitidos, igualmente, sobre la planta ático.

3.-Por encima de la altura reguladora, sólo se permitirá:

- La cubierta definitiva del edificio, de pendiente entre el 25% y el 30% y cuyos arranques partirán de una altura no superior a la reguladora máxima y del saliente máximo determinado por el vuelo de aleros. La cumbrera no podrá tener una altura superior a 3,25m medidos desde la altura reguladora máxima posible. El volumen formado por dicha cubierta deberá encontrarse en el espacio interior formado por dos planos virtuales que formen 45º con la horizontal y arranquen de los mismos puntos que la cubierta, de tal manera que la cumbrera no podrá tener nunca una altura superior a la distancia de ésta a fachada o medianera de fondo del edificio.
- Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, que no superarán una altura máxima de 0,60 m.
- Las barandas de fachada anterior y posterior y las de los patios interiores, cuya altura no podrá exceder de 1,50m, salvo las de separación entre propiedades que podrán alcanzar 1,80 m
- Los espacios destinados a elementos técnicos de instalaciones propias y necesarias del edificio, cuya superficie y uso deberá estar justificado mediante proyecto técnico específico y cuyo retranqueo será de tres metros de cualquier alineación oficial de fachada, tanto exterior, como interior. Quedan excluidos cuartos trasteros y lavaderos, no así salidas a terrazas de uso privado.
- El casetón de la escalera y ascensor y análogos.
- Los remates de fachada exclusivamente decorativos u ornamentales hasta una altura de 2,50 m.
- Los elementos establecidos en este apartado influirán en la medida de los patios de luces en la forma establecida en la normativa autonómica de habitabilidad y diseño.
- El arranque del plano de apoyo del revestimiento de acabado en cubiertas inclinadas se realizará a nivel de la altura reguladora máxima, definida en cada una de las zonas de ordenanzas. Esta altura será, en función de las plantas del edificio:

  Tres plantas.- 10,00m
  Cuatro plantas.-13,00m
  Cinco plantas.- 16,00m
  Seis plantas.- 19,00m

  Si por encima de la altura de cornisa es admisible la construcción de un ático, la mencionada altura de arranque será 3,25m por encima de la altura anteriormente definida, medida en el plano de fachada del ático o alero del mismo.

Los elementos así definidos, junto con las fachadas, vuelos, suelo y subsuelo definirán la envolvente máxima edificable del edificio, fuera de la cual queda prohibido cualquier tipo de edificación habitable fija o desmontable. La composición del espacio arquitectónico en el interior de dicha envolvente será libre, manteniendo las condiciones autonómicas de habitabilidad y diseño.

4.-...

Ajuntament
de Benicarló

Artículo.-79.-	Altura máxima y número tope de plantas. 1.-... 2.-... 3.-Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá: • La cubierta definitiva del edificio de pendiente entre el 25% y el 30% y cuyo arranque se sitúa sobre una línea horizontal situada a altura no superior a la máxima y cuyo vuelo no supere el máximo admitido por los aleros. Dicha pendiente se medirá desde la fachada anterior y posterior del edificio. La cumbrera no podrá tener una altura superior a 3,25m medidos desde la altura reguladora máxima posible. El volumen formado por dicha cubierta deberá encontrarse en el espacio interior formado por dos planos virtuales que formen 45º con la horizontal y arranquen de los mismos puntos que la cubierta, de tal manera que la cumbrera no podrá tener nunca una altura superior a la distancia de ésta a fachadas o medianera de fondo del edificio. • Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, que no superarán una altura máxima de 0,60 m. • Las barandas de fachada y las de los patios interiores, cuya altura no podrá exceder de 1,50m, salvo las de separación entre propiedades que podrán alcanzar 1,80 m • El casetón de la escalera y ascensor y análogos. • Los remates de fachada exclusivamente decorativos u ornamentales hasta una altura de 2,50 m. • El arranque del plano de apoyo del revestimiento de acabado en cubiertas inclinadas se realizará a nivel de la altura reguladora máxima, definida en cada una de las zonas de ordenanzas. Esta altura será, en función de las plantas del edificio: Dos plantas.- 7,00m Tres plantas.-10,00m Los elementos así definidos, junto con las fachadas, vuelos, suelo y subsuelo definirán la envolvente máxima edificable del edificio, fuera de la cual queda prohibido cualquier tipo de edificación habitable fijo o desmontable. La composición del espacio arquitectónico en el interior de dicha envolvente será libre, manteniendo las condiciones autonómicas de habitabilidad y diseño.