MP6/457

34

«En cuanto al error catastral, de la documentación obrante en el expediente se constata que en el año 2001 se remitió al Centro de Gestión Catastral el documento de la reparcelación aprobada, solicitando la actualización de la configuración de las fincas afectadas. No obstante lo anterior, parece que efectivamente, no se ha procedido a la correspondiente actualización, por lo que parece procedente remitir de nuevo, y de oficio, dicha documentación.

Constatados los hechos aducidos por la interesada, resulta la existencia de una contradicción entre la descripción literal de la finca resultante núm. 54D, y la descripción gráfica, ya que en la primera se habla de una superficie total de 2.901,60 m2 y en la segunda, de 2.714,10 m2.

Dicha discrepancia, con carácter general, ha de ser resuelta en favor de la norma escrita, como tiene reconocido el TS, entre otras, en su Sentencia de 14 diciembre 1989, en la que se estableció: «La posible antinomia entre los planos y lo expresado gramaticalmente en la norma urbanística tiene que resolverse a favor de lo resuelto por medio del lenguaje escrito, ya que los planos no reproducen materialmente un reduccionismo, necesitado de unos cálculos y unas interpretaciones no inmunes a posibles errores».

No obstante lo anterior, la propia interesada manifiesta que el error se encuentra en la descripción literal de la superficie en las fincas resultantes números 54D y 54B, en relación con la superficie de terreno colindante con ambas, de 187,50 m2, que debió adjudicarse a la 54B y no a la 54D, propiedad de la Comunidad de propietarios del Edificio Torremar, "en virtud de un acuerdo suscrito entre los titulares de ambas parcelas, para solucionar un problema común».

VI. Visto que mediante Decreto del Teniente de Alcalde delegado del área de Urbanismo, de fecha 13 de noviembre de 2009, se resolvió conceder a los titulares de derechos afectados, un plazo de audiencia de 10 días hábiles, en relación con la propuesta de rectificación del Proyecto de Reparcelación, área reparcelable 1, del Programa de Actuación Integrada U.E. Solaes, y que durante dicho plazo de audiencia no consta que se hayan presentado alegaciones.

Fundamentos de derecho

I. De acuerdo con lo previsto en el art. 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común.

II. De acuerdo con lo previsto en los artículos 68 y siguientes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, aplicable al expediente de referencia.

III. Visto que el proyecto de reparcelación, área reparcelable 1, del Programa de Actuación Integrada U.E. Solaes del PGOU de Benicarló fue aprobado mediante acuerdo del Pleno de la corporación, cualquier rectificación de dicho documento debe ser aprobada por el mismo órgano.

La Corporación, de conformidad con la propuesta del Teniente de Alcalde delegado del Área de Urbanismo y el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, por unanimidad de los asistentes, acuerda:

Primero.- Rectificar el Proyecto de Reparcelación, área reparcelable 1, del Programa de Actuación Integrada U.E. Solaes, aprobado mediante acuerdo del Pleno de la corporación, de fecha 27 de abril de 2000, y rectificado mediante acuerdo de Pleno de 10 de junio de 2002, en los siguientes términos:

a) Donde dice:

"FINCAS DE RESULTADO (...)

Finca nº 54d(...)

Descripción: Parcela de terreno en la Partida Solaes del término de Benicarló, de una extensión superficial de 2.901,60 m2 (...)"

Debe decir:

"FINCAS DE RESULTADO(...)

Finca nº 54d(...)

Descripción: Parcela de terreno en la Partida Solaes del término de Benicarló, de una extensión superficial de 2.714,10 m2 (...)"

b) Donde dice:

"FINCAS DE RESULTADO(...)

Finca nº 54b(...)

Descripción: Parcela de terreno en la Partida Solaes del término de Benicarló, de una extensión superficial de 1.742,91 m2 (...)"

Debe decir:

"FINCAS DE RESULTADO(...)

Finca nº 54b(...)

Descripción: Parcela de terreno en la Partida Solaes del término de Benicarló, de una extensión superficial de 1.930,41 m2 (...)"

Segundo.- Publicar este acuerdo en el BOP de Castellón, y notificarlo a las personas interesadas, indicando que contra el mismo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso potestativo de reposición ante el Alcalde en el plazo de un mes (artículos 52 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local y 107 y siguientes de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de los Contencioso-Administrativo de Castellón en el plazo de dos meses (artículos 8, 45 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. No obstante, las personas interesadas pueden interponer cualquier otro recurso que estimen pertinente. Los plazos indicados se computarán a partir del día siguiente a la publicación del presente acuerdo en el BOP.

Benicarló, 6 de mayo de 2010.- El Teniente de Alcalde delegado de Urbanismo, Antonio Cuenca Caballero. C-5595

* * *

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el dia 25 de febrero de 2010, con caracter ordinario y en primera convocatoria acordó:

PUNTO 9º.- DICTAMEN A LA PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BENICARLÓ, PARA LA INTERPRETACIÓN DEL TEXTO MODIFICADO DE LOS ARTICULOS 69 Y 79 DEL PLA GENERAL.- Se sotmete a consideración de la corporación el informe propuesta del TAG de Urbanism0, con el visto bueno del secretario de la corporación de fecha 3 de febrero de 2010.

«Exposición de hechos

I.- El Pleno del Ayuntamiento de Benicarló acordó, en sesión celebrada en fecha 30 de abril de 2009, aprobar definitivamente la modificación de los artículos 69 y 79 de la normativa del Plan General de Benicarló, redactado por el Arquitecto municipal, Sr. Pérez Lores, en octubre de 2008, que tenía por objeto regular el diseño de las cubiertas de los edificios, y cuyo texto fue publicado íntegramente en Boletín Oficial de la Provincia de Castellón número 84, de 11 de julio de 2009.

II.- En octubre de 2009, se emite informe por el Arquitecto municipal, Sr. Pérez Lores, del siguiente tenor:

"JUSTIFICACIÓN INTERPRETATIVA MODIFICACIÓN ARTÍCULOS 69 Y 79 PGOU.

En relación con la modificación de planeamiento relativa a la altura reguladora máxima y número tope de plantas, cuya modificación aclaratoria se redactó en octubre de 2008 y que queda regulada en los artículos 69 y 79 de la normativa del PGOU, y ante las interpretaciones no ajustadas al espíritu de la norma que se pretendía establecer mediante dicha modificación, cabe indicar que, con objeto de evitar interpretaciones de la misma que comporten la aparición de construcciones por encima de la altura reguladora máxima cuya configuración física induzca a tener una imagen del edificio tal que, desde la vía pública, suponga la aparición de una planta más sobre el máximo permitido, se propone la incorporación en la modificación de la limitación de que el arranque de una cubierta inclinada podrá ser desde la altura máxima reguladora en la medianera posterior del edificio, sólo cuando la cubierta inclinada que se proponga se realice a dos aguas. Con ello, se mantiene el espíritu de la modificación aprobada, al evitar que se tienda a verter directamente sobre tal medianera con objeto de obtener una superficie habitable con terraza delantera que suponga el aparente establecimiento de una planta más desde la perspectiva de la vía pública.

Por lo tanto, se propone la incorporación de la frase "... en este segundo caso, si se trata de cubierta a dos aguas..." en el texto del primer apartado del punto 3 del artículo 69 y 79 de la normativa del PGOU, de tal manera que cuando se establece la posibilidad de utilizar el plano de medianera de fondo como referencia del arranque de una cubierta inclinada, ello sólo sea posible, si la cubierta se ha diseñado a dos aguas."

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.-...

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 ei 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.

III.- En fecha 29 de octubre de 2009, el Pleno del Ayuntamiento, adoptó los siguientes acuerdos:

"Primer.- Aprovar inicialment la interpretació del text modificat dels articles 69 i 79 del PGOU de Benicarló, aprovat definitivament pel ple de l'Ajuntament de Benicarló en data 30 d'abril de 2009, relatiu al disseny de les cobertes dels edificis, segons la proposta redactada per l'arquitecte municipal, el Sr. Luis Pérez Lores, a l'octubre de 2009, amb la incorporació de la frase «... en aquest segon cas, si es tracta de coberta a dues aigües...» en el text del primer apartat del punt 3 de l'article 69 i 79 de la normativa del PGOU, de tal manera que quan s'estableix la possibilitat d'utilitzar el plànol de mitgera de fons com referència de l'arrencada d'una coberta inclinada, això només siga possible, si la coberta s'ha dissenyat a dues aigües.

Segon.- Obrir un període d'informació pública que s'anunciarà en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana (DOCV) i en un diari no oficial de gran difusió en la localitat, i durarà un mes,comptador des de l'endemà de la publicació del referit anunci en el DOCV. Durant aquest termini, les persones interessades poden consultar el document en el Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament de Benicarló (pg. de Ferreres Bretó, núm. 10, 3r pis) i en la web municipal www.ajuntamentdebenicarlo.org, així com, presentar les al·legacions que consideren oportunes.

Tercer.- Suspendre l'atorgament de llicències en aquelles àrees del territori objecte del projecte de planejament exposat al públic, les determinacions del qual suposen modificació del règim urbanístic vigent".

IV.- En fecha 14 de diciembre de 2009, aparece publicado en el Periódico Mediterráneo de Castellón, un anuncio con el acuerdo plenario citado en el expositivo anterior.

V.- En fecha 22 de diciembre de 2009, aparece publicado en el número 6.170 del Diario Oficial de la Comunitat Valenciana, un anuncio con el acuerdo plenario citado en el expositivo III.

VI.- En fecha 29 de enero de 2010, la Técnica de Gestión de Urbanismo, Sra. Benítez Beltrán, firma una diligencia para hacer constar literalmente que:

"Diligencia: para hacer constar que en fecha 22 de diciembre de 2009 se ha publicado en el DOGV el acuerdo adoptado por el pleno celebrado el día 29 de octubre de 2009, aprobación inicial del proyecto de modificación del PGOU, relativa a la interpretación del texto modificado de los artículos 69 y 79 del PGOU de Benicarló.

Transcurrido el plazo de exposición pública de un mes establecido al efecto, NO consta en el departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento que se haya formulado ninguna alegación."

Fundamentos de derecho

Primero.- El artículo 223.5 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), dispone en relación con el procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento, que afecten a los planes generales, que las modificaciones de éstos, referidas únicamente a elementos de ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales, es decir, en las condiciones de publicidad que establece el artículo 83.2.a) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV), para los planes generales, en el caso de que no se promuevan con motivo de una actuación integrada, en virtud del artículo 90.2 de la citada norma.

El artículo 91.1 de la LUV, dispone en relación con la aprobación de planes, que corresponde al Ayuntamiento aprobar definitivamente los Planes y Programas de iniciativa municipal o particular, siempre que no modifiquen la ordenación estructural.

De conformidad con el artículo 94.1 de la LUV, las modificaciones de los Planes se llevarán a término según el procedimiento establecido para la aprobación de cada tipo de Plan.

Esto implica necesariamente someter el documento a un trámite de información pública, por un período mínimo de un mes, anunciado en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad.

Durante el período de información pública, el proyecto diligenciado de la modificación del PGOU se depositará, para su consulta pública, en el departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Benicarló.

De acuerdo con el artículo 101.2 de la LUV, el acto administrativo por el cual se somete a información pública determina la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del proyecto de planeamiento expuesto al público, cuyas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, sin que sea preciso ni exigible que esta resolución señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

La suspensión de licencias se extinguirá con la aprobación definitiva de documento, o en todo caso, en el plazo de un año, y una vez finalizada no se repetirá por la misma finalidad en el plazo de cinco años.

Una vez concluido el período de información pública, e informadas las alegaciones, la aprobación definitiva será municipal, puesto que no se pretende la modificación de ordenación estructural (artículo 91.1 de la LUV). Así mismo, se ordenará la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del contenido de la normativa modificada, en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón, para su entrada en vigor, en virtud de lo previsto en el artículo 104 de la LUV. Antes de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del Plan General, el Ayuntamiento remitirá una copia diligenciada a la Conselleria competente en la materia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 106 de la LUV.

Tal y como se desprende del informe del Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores fechado en octubre de 2009, la modificación del P.G.O.U. de Benicarló que se propone en el expediente, afecta a cuestiones propias de la ordenación pormenorizada del Plan, sin incidencia sobre la ordenación estructural.

Por ello, corresponderá al Pleno del Ayuntamiento, la aprobación definitiva de la modificación puntual del P.G.O.U. de Benicarló, para la interpretación del texto modificado de los artículos 69 y 79 del PGOU de Benicarló, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Benicarló en fecha 30 de abril de 2009, relativo al diseño de las cubiertas de los edificios, según

la propuesta redactada por el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores, en octubre de 2009, con la incorporación de la frase ".. en este segundo caso, si se trata de cubierta a dos aguas..." en el texto del primer apartado del punto 3 de los artículos 69 y 79 de la normativa del PGOU, de tal manera que cuando se establece la posibilidad de utilizar el plano de medianera de fondo como referencia del arranque de una cubierta inclinada, ello sólo sea posible, si la cubierta se ha diseñado a dos aguas, con el voto favorable de la mayoría absoluta de sus miembros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

La suspensión de licencias se extinguirá con la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento.

Segundo.- Tras el acuerdo de sometimiento a información pública de la modificación puntual del P.G.O.U. de Benicarló, que se tramita, adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 29/10/09, una vez publicados los anuncios correspondientes y siendo que no se han presentado alegaciones, procede la aprobación definitiva de la misma.

Tercero.- En mérito de lo expuesto, de conformidad con las disposiciones citadas y demás normativa de aplicación, procede elevar al Pleno del Ayuntamiento, como órgano competente para la resolución del citado expediente, en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la siguiente:

En consecuencia, la Corporación municipal, de conformidad con el informe propuesta del TAG de urbanismo y el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanisme y Medio Ambiente y con el voto favorable de los veintiún miembros asistentes, que forman la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación, acuerda:

Primero.- Aprobar definitivamente el documento de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, para la interpretación del texto modificado de los artículos 69 y 79 del PGOU de Benicarló, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Benicarló en fecha 30 de abril de 2009, relativo al diseño de las cubiertas de los edificios, según la propuesta redactada por el Arquitecto Municipal, Sr. Pérez Lores, en octubre de 2009, con la incorporación de la frase ".. en este segundo caso, si se trata de cubierta a dos aguas..." en el texto del primer apartado del punto 3 de los artículos 69 y 79 de la normativa del PGOU, obrante en el expediente MPG/457 de Urbanismo, de tal manera que cuando se establece la posibilidad de utilizar el plano de medianera de fondo como referencia del arranque de una cubierta inclinada, ello sólo sea posible, si la cubierta se ha diseñado a dos aguas.

Segundo.- Trasladar el presente acuerdo, juntamente con una copia diligenciada de la modificación del planeamiento aprobada, a la Consellería competente en Urbanismo.

Tercero.- Ordenar la publicación de este acuerdo, del contenido de las normas urbanísticas y otros documentos con eficacia normativa de la modificación de planeamiento aprobada, en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón, al efecto de su entrada en vigor.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a las personas interesadas, indicándoles que contra el presente acto que pone fin a la vía administrativa, pueden interponer con carácter potestativo recurso de reposición en el plazo de UN MES, a contar desde el día siguiente al recibí de la notificación del presente acto, ante el mismo órgano que lo ha dictado, de conformidad con lo previsto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo, indicarle que puede interponer recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo con sede en Castellón, en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente al recibí de la notificación del presente acto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.»

A continuación se transcribe el texto íntegro de la Modificación aclaratoria de los artículos 69 y 79 PGOU:

MODIFICACIÓN PLAN GENERAL

MODIFICACIÓN ACLARATORIA ARTÍCULOS 69 Y 79 PGOU.

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.

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

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

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.-...

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.

TEXTO ORIGINAL

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

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.-...

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.

Teniente Alcalde delegado del Área de Urbanismo, Antonio Cuenca Caballero.

Benicarló, 11 de mayo de 2010. C-5594