



PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SECTOR 7

Junio 2008



**Ajuntament
de Benicarló**
Urbanisme

\\\\Quercus\\home\\grups\\cad\\documents\\Ana\\2008\\sector7\\PPMODIFICADOo6o8\\Pdf\\Memòria Pla Parcial modificat n°1.sxw

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SECTOR 7.

Benicarló. CASTELLÓN.

ÍNDICE

A.- DOCUMENTO INFORMATIVO.-

o.- NECESIDAD DE REDACTAR EL PLAN PARCIAL.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO.

1.1.a.- Características naturales del suelo.

- Generalidades.
- Características naturales del territorio:
 - 1.- Topografía.
 - 2.- Clima.
 - 3.- Hidrología.
 - 4.- Litología.

1.1.b.- Usos del suelo.-

- Vegetación.
- Edificaciones existentes.
- Infraestructuras existentes.

1.2.- CONDICIONES INSTITUCIONALES DEL TERRITORIO ORDENADO.

1.2.a.- Condiciones de ordenación dispuestas por el Plan General en relación al sector.

1.2.b.- Obras programadas y política de inversiones públicas o previstas en la planificación sectorial.

1.2.c.- Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS.

2.1.1.- Justificación de la solución adoptada.

2.1.2.- Justificación de que la propuesta constituye una unidad funcional integrada y conectada con las áreas colindantes.

2.2.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ESTABLECIDA POR EL PLAN GENERAL.

2.3.1.- Directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y ocupación del territorio.

2.3.2.- Ficha de planeamiento.

2.3.3.- Ficha de gestión.

2.3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. INFORMACIÓN DE LAS MAGNITUDES DEL SECTOR.

2.4.- ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

2.4.1.- Definición estándares urbanísticos.

2.4.2.- Justificación estándares urbanísticos.

2.4.3.- Elementos de la Red Secundaria.

2.5.- GESTIÓN DEL PLAN. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN. JUSTIFICACIÓN CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS DE LA DELIMITACIÓN.

2.5.1.- Gestión del Plan.

2.5.2.- Delimitación de Unidades de Ejecución. Justificación.

2.5.3.- Áreas Reparcelables.

2.6.- ÁREAS Y SUPUESTOS EN LOS QUE SERÁ POSIBLE LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE.





3.- ANEXO MEMORIA.

- 3.1.- Cuadro de características. Superficies, densidades, tipologías.
- 3.2.- Coeficientes de homogeneización establecidos para el cálculo del aprovechamiento tipo.
- 3.3.- Justificación del cálculo del aprovechamiento tipo.

B.- DOCUMENTO NORMATIVO

1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- 1.1.- Usos específicos y tipologías.
- 1.2.- Definición de alineaciones y rasantes. Edificabilidad sobre y bajo rasante.
- 1.3.- Régimen de parcelación de terrenos.
- 1.4.- Elementos y reservas de suelo dotacional.
- 1.5.- Proyectos de urbanización.
- 1.6.- Estudios de Detalle.
- 1.7.- Régimen de fuera de Ordenación.
- 1.8.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

- 2.1.- Ordenanzas de la Edificación.
 - 2.1.1.- Conceptos generales.
 - 2.1.2.- Ordenanzas.
 - 2.1.2.1.ZONA DE ORDENANZAS CLAVE RmMC2d RESIDENCIAL
 - 2.1.2.2.ZONA DE ORDENANZAS CLAVE RmBE7. RESIDENCIAL.
 - 2.1.2.3. ZONA DE ORDENANZAS CLAVE RuBE6. RESIDENCIAL
 - 2.1.2.4.ZONA DE ORDENANZAS CLAVE AL-JL ESPACIOS LIBRES.
 - 2.1.2.5.ZONA DE ORDENANZAS CLAVE ED EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL.

C.- PLANOS.

I.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.0.- Cartografía temática Generalitat Valenciana.
- I.1.- Situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística.
- I.2.- Estructura de la propiedad.
- I.3.- Topografía.
- I.4.- Usos, aprovechamientos, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.
- I.5.- Infraestructuras, redes generales de servicio y bienes demaniales.
- I.6.- Ordenación Estructural del sector y su entorno, definida por el PG.
- I.7.- Afecciones sectoriales.



O.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O.1.- Delimitación del Sector y Unidades de Ejecución.
- O.2.- Calificación y usos pormenorizados, con identificación de las parcelas con destino a viviendas de protección pública.
- O.3.- Alineaciones y rasantes. Zonas de protección.
- O.4.- Cuadro de superficies.
- O.5.- Ordenación.

A.- DOCUMENTO INFORMATIVO

o.-NECESIDAD DE REDACTAR EL PLAN PARCIAL

El Plan General de Benicarló, aprobado en julio del año 1986 estableció, de acuerdo con lo determinado en el TRLS 1976, los suelos urbanizables que se debían desarrollar en el primer cuatrienio de vigencia del Plan y el resto de suelo urbanizable que se incorporaría al proceso urbanizador de acuerdo con las necesidades del Plan.

El sector que nos ocupa fue delimitado en aquel Plan General como Suelo Urbanizable de carácter residencial no incluido en el primer cuatrienio del mismo. El desarrollo urbano de la ciudad, su colmatación por la edificación y la necesidad de completar la red secundaria de dotaciones públicas hace necesario abordar los suelos previstos en el Plan como suelos capaces de ser urbanizados y desarrollarlos, con objeto de completar la ciudad hasta los límites físicos que el Plan ha previsto.

Se trata, por lo tanto, de redactar los documentos de planeamiento pormenorizado que deben completar la ordenación estructural del Plan.

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO ORDENADO.

1.1.a.- Características naturales del suelo.

● Generalidades

El sector de suelo urbanizable que se pretende desarrollar se encuentra ubicado entre la calle Sant Francesc de Benicarló, una de las vías más importantes de la ciudad, y el camí Mallols. Por el este, linda con el suelo urbano consolidado y por el oeste, con la actual carretera N-340, vía en fase de traslado para convertirse en un bulevar urbano.

El territorio del término municipal está constituido por una llanura litoral, limitada por el oeste por las estribaciones de la Sierra Irta. Pertenece físicamente a la comarca del Baix Maestrat. Orográficamente constituye la llanura o planicie de transición entre la cadena montañosa interior y el mar Mediterráneo.

● Características naturales del territorio.

1.- Topografía.

Topográficamente, el término municipal de Benicarló está formado por la planicie litoral que, con una ligera pendiente, conecta la cadena montañosa del Baix Maestrat con el mar Mediterráneo. E

En la misma se distinguen dos elementos significativos, la montaña del Puig, al norte, casi en el límite con Vinaròs y, en el límite con el término de Càlig, las estribaciones de la sierra de Irta. Son elevaciones de escasa entidad, pero delimitan la zona llana litoral del interior montañoso.

2.- Clima.

En cuanto al clima, el de Benicarló, es el característico mediterráneo, suave y con oscilaciones anuales de temperatura entre los 24.4 grados en agosto y los 9.5 grados de media en enero. El régimen pluviométrico oscila entre 450 y 500 litros por m2, repartidos muy irregularmente, con escasas o nulas precipitaciones en verano y máximas en septiembre-octubre.

3.- Hidrología.

Hidrológicamente se encuentra atravesado por tres ramblas de régimen general seco, que producen ciertas inundaciones en regímenes fuertes de lluvias. A su vez algunas pequeñas torrenteras, también de carácter seco, atraviesan de oeste a este el término encauzándose hacia el mar.

4.- Litología.

El territorio del término benicarlando se caracteriza por la presencia a poca profundidad, bajo un manto de tierra vegetal, de conglomerados arcillosos y gravas de gran dureza y estabilidad.

1.1.b.- Usos del suelo.

- Vegetación

El sector, por su proximidad con el núcleo y sus expectativas de desarrollo urbano, se encuentra prácticamente inculto, manteniéndose alguna parcela de un importante tamaño con cítricos. No existen en el mismo especiales zonas arbóreas que merezcan una consideración especial. No se conocen especies vegetales que merezcan protección.

- Edificaciones existentes

En el ámbito del sector se aprecia la existencia de una vivienda unifamiliar habitada. Por otro lado existe una edificación antigua en estado ruinoso. Por otra parte, existen una edificación unifamiliar recayente a la calle San Francesc que, parcialmente, se encuentra afectada por el sector. Igual sucede con elementos complementarios de otra edificación colindante con la anterior.

Especial mención debe hacerse de las edificaciones externas al sector, pero colindantes con él, que deben ser tenidas en cuenta a la hora de diseñar la conexión con el suelo urbano urbanizado.

- Infraestructuras existentes

El sector no dispone de infraestructuras urbanas destacables. Se encuentra colindante con el suelo urbanizado, al que debe conectar.

El sector se encuentra afectado por las zonas de servidumbre de la C-340. Sin embargo, dicha afección tiene fecha de caducidad por cuanto el Ministerio de Fomento está proyectando la variante que debe liberar tal vía de tráfico interurbano.

El límite sur del sector está constituido por el camí Mallols, camino rural sin vinculación con la red de vías pecuarias. Este camino se encuentra definido en su ramo urbano por el propio Plan General, pues constituye una de sus vías estructurantes. Su anchura es de 16,00m.

Una línea aérea de media tensión atraviesa el sector por su extremo sur-oeste.

1.2.- CONDICIONES INSTITUCIONALES

1.2.a.- Condiciones de ordenación dispuestas por el Plan General en relación al sector.

No se imponen especiales condiciones de ordenación por el Plan General para el desarrollo del sector.

Se establecen como condiciones de edificación las siguientes determinaciones:

- x Se fija un IEB de 0,75m²t/m²s
- x La densidad máxima de edificación se fija en 75viv/ha. (De acuerdo con la D.T.3ª LUV, esta disposición no es de aplicación)

Establece igualmente las siguientes condiciones de carácter de ordenación pormenorizada:

- x Edificación según alineación de vial
- x Ocupación máxima sobre parcela privada.- 60%
- x Alturas máximas PB+3P; 13m.

Estas condiciones de ordenación pormenorizada son modificadas en el presente Plan Parcial por considerar el Ayuntamiento que la mejor definición del sector implica nuevas condiciones de ordenación pormenorizada.

1.2.b.- Obras programadas y política de inversiones públicas o previstas en la planificación sectorial.

En el ámbito del sector se ha previsto la construcción de una escuela pública de enseñanza primaria, que precisa de una superficie no inferior a 10.711m², de acuerdo con las conversaciones mantenidas con CIEGSA.



1.2.c.- Afecciones de carácter sectorial.

Sobre el sector se delimitan las zonas de afección y servidumbre de la CN-340, así como, la línea de edificación que establece la ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.

Dichas zonas son:

Zona de Dominio Público	3,00m desde arista exterior explanación (art.21 Ley Carreteras)
Zona de Servidumbre	8,00m desde arista exterior explanación (art.22 Ley Carreteras)
Zona de Afección	50,00m desde arista exterior explanación (art.23 Ley Carreteras)
Línea Límite de edificación	25,00m desde arista calzada circulación (art.25 Ley Carreteras)

No obstante, de acuerdo con el artículo 85 del Reglamento General de Carreteras, en presente tramo de travesía presenta una peculiaridad. En primer lugar, el Plan General ya establece una separación entre alineaciones de edificaciones privadas la distancia de 31m, con lo que la separación desde el eje de la carretera serian 15,50m. El tramo en que nos encontramos es una continuación del tramo urbano, estando ya su alineación enfrentada a una distancia de 15,50m desde el eje. En segundo lugar, se trata de un tramo de travesía pendiente de variante. Es decir, se está llevando a cabo un proyecto de desvío de la carretera por el exterior de la ciudad, con lo que la actual carretera pasará a ser una vía urbana.

En base a ello, se ha previsto la alineación de la vía a 15,50m desde el eje. Para ello, se deberá tramitar ante el Ministerio competente la solicitud de establecimiento de la línea de edificación a la mencionada distancia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 85 del RGC.

2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. – ANÁLISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS.

2.1.1.- Justificación de la solución adoptada.

El diseño del sector viene impuesto por las siguientes determinaciones:

- x Existencia de una trama urbana consolidada colindante con el sector.
- x Existencia de dos viales de delimitación del sector pertenecientes a la ordenación estructural de la ciudad, CN-340 y camí Mallols.
- x Necesidad de reservar una superficie de aproximadamente una hectárea para la implantación de una dotación escolar.



Las diferentes opciones de desarrollo del sector son siempre condicionadas por las determinaciones previas enumeradas. Resulta necesario producir una continuidad de la trama urbana, en la medida de lo posible, entre el suelo urbanizado y el que se pretende programar.

Por otra parte, resulta preciso, para poder dar cabida al equipamiento comunitario solicitado, la disposición de una superficie de suelo suficiente, de acuerdo con lo requerimientos de la Conselleria de Educació. Pero, además, este equipamiento debe tener una forma regular adecuada a la función que debe desempeñar. Su ubicación ha de ser exenta de los edificios perimetrales y separada de ellos a través de viario urbano. Ello obliga a concentrar la edificabilidad prevista por el Plan General sobre parcelas determinadas.

Frente a otras ubicaciones de la escuela, se ha optado por alejarla del futuro bulevar manteniendo una barrera edificada entre éste y la dotación escolar que la defiende de la vía rápida. Por otro lado, se considera, a efectos de establecimiento de edificación residencial privada, mejor posición relativa dentro del sector la que permita fachada a este bulevar, a la vez que permita, mediante un tipo de ordenación volumétrica, una opción de desarrollo de edificaciones más libre. Ello debe dar pie a una imagen más singular de las edificaciones que puedan realizarse en ese límite.

Otras alternativas no permiten una correcta configuración de la continuidad de la trama y la implantación de una superficie de las características demandadas.

El trazado de las vías públicas responde al criterio de continuidad de trama. Se ha intentado mantener los parámetros dimensionales establecidos en el ROG TU, siempre que ello no signifique una discontinuidad respecto a la trama que se prolonga y signifique modificar criterios establecidos en el Plan General que obliguen a demoliciones o afecciones extras respecto a las necesarias.

El trazado viario responde a la siguiente sección:

VIAL	ACERA	APARCAMIENTO	CALZADA	APARCAMIENTO	ACERA
A- 12m	2,25 m	2,00 m	3,50 m	2,00 m	2,25m
B- 14m	2,55 m	2,20 m	4,50 m	2,20 m	2,55 m
C-16m	2,80 m	2,20 m	6,00 m	2,20 m	2,80 m
C-16m	3,25 m	--	5,00 m	4,50 m	3,25 m
D-31m	3,75 + 4,00 m	--	7 + 1,5 + 7 m	--	3,75 + 4,00 m
D-provisional	--	--	4,70 m	--	3,75 m
E-peatonal-8m	8 m				
F-peatonal	6,96 m				

2.1.2.- Justificación de que la propuesta constituye una unidad funcional y conectada con las áreas colindantes.

El sector que se pretende desarrollar constituye un ámbito delimitado en el Plan General, conexionado mediante viario estructural con el suelo urbanizado. Para su funcionamiento se hace necesario que el suelo colindante, suelo urbano, se encuentre urbanizado. En la actualidad, se está procediendo al desarrollo de ese suelo urbano colindante. La conexión con el suelo urbano queda garantizada mediante la urbanización del camí Mallols, que debe ejecutarse en esta actuación.

2.2. – ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ESTABLECIDA POR EL PLAN GENERAL.

2.2.1.- Directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana y ocupación del territorio.

El Plan Parcial de desarrollo de la Ordenación Pormenorizada del Sector 7 del suelo urbanizable del PGOU se redacta de acuerdo con la determinaciones de carácter estructural establecidas en el Plan General.

Dichas determinaciones, en relación con las que figuran en el artículo 36 LUV son:

Clasificación de suelo.- URBANIZABLE.

Uso Global y tipo básico de edificación.- RESIDENCIAL. EDIFICACIÓN DE CARÁCTER INTENSIVO.

Red Primaria.- Camí MALLOLS – AVDA. MAGALLANES (CN-340)

Tratamiento de bienes de dominio público no municipal.- AFECCIONES CN-340

Definición del sector de planeamiento.- SECTOR 7 PGOU.

Porcentaje de uso residencial de edificación con destino a vivienda de protección pública.- 30% (art. 10 Ley 8/2002, del suelo)

2.2.2.- Ficha de planeamiento.

SUPERFICIE SECTOR	48.568,75M ²
USOS GLOBALES	RESIDENCIAL PLURIVIVIENDA Y UNIVIVIENDA
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL, salvo 1ª categoría
IEB.-	0,75m ² t/m ² s
otros	El Plan General establece como elementos de la ordenación pormenorizada del sector, los siguientes (1): • Tipología de edificación.- Alineación de vial en manzana cerrada • Ocupación máxima suelo privado.- 60% • Altura máxima.- PB+3P; 13,00m

- (1) El Plan Parcial procederá a modificar determinaciones de la ordenación pormenorizada en la medida en que ello sea necesario para el correcto desarrollo del sector.

2.2.3.- Ficha de gestión.

El Plan General carece de ficha de gestión para el desarrollo de este sector, como tal. En la normativa de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable se establece:

TAMAÑO DE LA ACTUACIÓN	EL DEL SECTOR DELIMITADO EN EL PLAN.
POSIBILIDAD DE REDELIMITACIÓN.	NO ES REDUCIBLE.
ÁREAS DE REPARTO	ÚNICA PARA TODO EL SECTOR.
APROVECHAMIENTO BRUTO	0,75 m2t/m2s



2.3. – ORDENACIÓN PORMENORIZADA. INFORMACIÓN MAGNITUDES DEL SECTOR.

SUPERFICIE SECTOR	48.568,75m2
SUPERFICIE MANZANAS EDIFICABLES	17.188,62m2
M2 TECHO EDIFICABLE	36.811,82m2
M2T Residencial libre	22.185,20m2t
M2T Residencial protección pública	7.394,67m2t
M2T Terciario	7.231,95m2t
SUPERFICIE RED VIARIA	15.679,60m2
ESPACIOS LIBRES	4.934,73m2
Jardín (JL)	4.734,73m2
Área de Juego (AL)	200m2
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (de)	10.765,80m2

2.4. – ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

2.4.1.- Definición estándares urbanísticos.

Se trata de un suelo de carácter residencial. Las determinaciones mínimas de definición de estándares urbanísticos se establecen en el artículo 208 ROGTU.

Suelo con destino dotacional público	35m2s/100m2t residencial
Zonas verdes	15m2s/100m2t resid. + 5m2s/100m2t terc. en parcela exclusiva + 3m2s/100m2t terc. en pb edificios residenciales. Deberá existir un área de juego de niños por cada tramo completo de 5.000m2 de jardines.
Equipamientos públicos	10m2s/100m2t residencial
Aparcamientos en parcela privada	1 plaza/100m2t resid.
Aparcamiento público	0,50plaza/100m2t resid.
Usos terciarios	El sector deberá contar con un mínimo de edificabilidad terciaria
Viviendas protección pública	Deberá preverse un porcentaje del 25% de la edificabilidad residencial.

2.4.2.- Justificación estándares urbanísticos.

DOTACIÓN	EXIGIBLE	PROYECTADA
DOTACIÓN TOTAL	10.352,96m ²	15.700,53m ² s
ZONA VERDE	4.653,94m ²	4.934,73m ²
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	2.957,99m ²	10.765,80m ²
APARCAMIENTO PÚBLICO	148 plazas	
APARCAMIENTO PRIVADO	296 plazas	1 plaza /viv. ó 1 plaza /100m ² t
USO TERCIARIO		7.231,95m ² t
V.P.P.	7.394,96m ² t	7.394,67m ² t

2.4.3.- Elementos de la red secundaria.

Zonas Verdes.

Para el establecimiento de zonas verdes se ha tenido en cuenta la superficie de techo potencialmente edificable de carácter residencial, por un lado, que se estima en 29.579,87m²t. Por cada 100m²t se ha fijado un mínimo de 15m² suelo destinado a zona verde. Por otra parte, se ha estimado que el 15% de la edificabilidad del sector se destinará a usos terciarios en edificio en el que el uso predominante es el residencial, es decir, 7.231,95m²t. Por lo tanto, se ha destinado a zonas verdes un suelo adicional de 3m²s/100m²t terciario.

La zona verde proyectada es del tipo jardín (artículo 127 b. ROGTU). Es decir, se trata de un espacio de superficie superior a 1.000m², en el que es inscribible un círculo de 25m de diámetro. Se ha previsto una zona de juego de niños, cumpliéndose la ratio de un área por cada 5.000m² completos de jardín (art. 208.3 ROGTU) Por otra parte, la zona verde destinada a zona de juego de niños (AL) supone un 4% (200m²) de la totalidad de la superficie destinada a zona verde. Por lo tanto, supone una superficie inferior al 20% establecido en el artículo 127 "a" ROGTU.

Esta zona verde cumple las características y condiciones para la plantación de especies vegetales al menos en un 50% de su superficie. Su posición no es marginal respecto de los residentes en el sector y resulta de fácil acceso (art. 128 ROGTU) al haberse implantado su área principal como anexo al camí Mallols, elemento estructurante del Plan.

Red Viaria.

En relación con la red viaria, ésta surge como consecuencia de la prolongación, en su último tramo, de la red existente en el suelo urbano colindante. En el caso de que la vía tenga esta característica, se ha optado por un criterio de continuidad. En los casos en que ha sido posible, la vía tiene la anchura definida en el artículo 131 ROGTU para viales de un único sentido, 16,00m.

En cualquier caso, las vías peatonales que circundan el equipamiento público tienen una anchura mínima de 8,00m, superior a la reglamentariamente establecida. Todas las vías tienen una pendiente inferior al 12% exigible según el artículo 130 ROGTU, debiendo dejar, en cualquier caso un paso libre de obstáculos de 5,00m para paso de vehículos de emergencia.

Las aceras previstas en el sector tendrán una anchura mínima de 3,00m, la calzada de tráfico tendrá una anchura no inferior a 4,50m y serán de un único sentido de circulación. El aparcamiento en cordón tendrá unas dimensiones de 2,20 x 4,50. Cuando el vehículo se distribuya en batería, las dimensiones serán de 2,40 x 4,50. Se reservará una plaza para PMR por cada 40 plazas públicas previstas en el sector. La dimensión de estas plazas se realizarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Orden de 9 de junio de 2004 de la Conselleria de Territori i Habitatge.

Equipamiento educacional – cultural

Los parámetros edificatorios de la parcela destinada a usos educacionales son los que para el diseño de la nueva escuela ha solicitado la Conselleria de Educación.

Reserva red viaria estatal.

Se han grafiado las líneas de servidumbre, afección y edificación en los planos de ordenación del Plan. No obstante, el tratamiento de esta vía está condicionado por la futura construcción de una variante que elimine la travesía urbana, pasando en ese momento dicha vía a ser un bulvar urbano. Por lo tanto, para el diseño definitivo de la vía deberá tenerse en cuenta dicha condición de bulvar urbano. Mientras se ejecuta el mismo, se ha proyectado una vía de servicio provisional compuesta por acera de 3,75 metros, coincidente con la del futuro bulvar y una calzada de servicio con anchura de 4,70 metros.



2.5. – GESTIÓN DEL PLAN. DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS DE LA DELIMITACIÓN

2.5.1.- Gestión del Plan.

La gestión del sector sobre el que se ha diseñado el presente Plan Parcial se realizará directamente por el Ayuntamiento de Benicarló por GESTIÓN DIRECTA.

2.5.2.- Delimitación Unidades de Ejecución. Justificación.

Se ha delimitado una única unidad de ejecución, a la vista de la superficie del sector y la distribución del sistema de espacios públicos, en relación con las zonas edificables.

Se da cumplimiento en la delimitación a las condiciones establecidas en el artículo 122 ROGTU. No quedan fuera de la unidad ni espacios dotacionales precisos para la ejecución de la actuación, ni las parcelas edificables que se transforman en solares.

La Unidad de Ejecución abarca la totalidad del ámbito del programa.

2.5.3.- Áreas Reparcelables.

Constituye el área reparcelable el conjunto de la unidad de ejecución.

2.6. – ÁREAS Y SUPUESTOS EN QUE SERÁ POSIBLE LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE.

Se prevé la redacción de Estudios de Detalle en los siguientes supuestos:

- Cuando se pretenda modificar la configuración volumétrica de determinadas manzanas de suelo urbano colindante para ajustar dicha ordenación volumétrica más adecuadamente a la nueva ordenación pormenorizada del Plan Parcial. Su objeto será el ajuste de alineaciones.
- Cuando se pretenda proteger alguna edificación existente con valor arquitectónico o algún espacio susceptible de protección, reubicando la volumetría prevista por el Plan. Esta posibilidad será también posible en las parcelas de suelo urbano colindantes con el Plan Parcial.



3.- ANEXO MEMORIA.

3.1.- Cuadro de características. Superficies, densidades, tipologías.

SUPERFICIE SECTOR	48.568,75m ²
SUPERFICIE MANZANAS EDIFICABLES	17.188,62m ²
M ² TECHO EDIFICABLE	36.811,82m ²
M ² t Residencial libre	22.185,20m ² t
M ² t Residencial protección pública	7.394,67m ² t
M ² t Terciario	7.231,95m ² t

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	RESIDENCIAL PLURIVIVIENDA ALINEACIÓN DE VIAL. RESIDENCIAL PLURIVIVIENDA BLOQUE EXENTO. RESIDENCIAL UNIVIVIENDA AISLADA.
ÍEB	0,75m ² t/m ² s

APROVECHAMIENTO TIPO	0,9095m ² th/m ² s
APROVECHAMIENTO PRIVADO	38.892,29m ² th
APROVECHAMIENTO ADMINISTRACIÓN	4.321,37m ² th

SUPERFICIE RED VIARIA	15.679,60m ²
ESPACIOS LIBRES	4.934,73m ²
Jardín (JL)	4.734,73m ²
Área de Juego (AL)	200m ²
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	10.765,80m ²

3.2.- Coeficientes de homogeneización establecidos para el cálculo del aprovechamiento tipo.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo del sector se han tenido en cuenta los diferentes usos tipológicos residenciales (alineación de vial, bloque abierto, vivienda aislada, protección pública) por entender que el rendimiento de los mismos es radicalmente diferente. Se ponderan los usos terciarios en cada parcela por cuanto existen parcelas en las que tal uso es inexistente, por lo que se establecen diferencias valorativas respecto del que sí es obligatoria su implantación..

3.3- Justificación del cálculo del aprovechamiento tipo.

	Vv	b	Vc	Vr	CH
Res. Bloque	2,025	0,18	640	670	1,18
Resid. Alin. Vial Libre	1.900	0,18	640	568	1,00
Res. Alin. Vial Prot.	1.213	0,06	640	182	0,32
Res. Aislada	2.185	0,18	661	769	1,35
Terciario en ed.residencial	2.080	0,18	309	1228	2,16



Gastos Generales y Beneficio Industrial: 19%

Otros gastos deducibles: 26%-30%

A	SUP. SECTOR	48.568,75m ²
B	SUP. DOTACIONAL YA AFECTA	1.054,65m ²
C	SUP. RESIDENCIAL LIBRE BLOQUE	14.040,30m ²
D	SUP. RESIDENCIAL ALIN. VIAL LIBRE	6.676,64m ²
E	SUP. RESIDENCIAL ALIN. VIAL PROTEGIDA	7.394,67m ²
F	SUP. RESIDENCIAL AISLADA	1.468,26m ²
G	SUP. Terciaria	7.231,95m ²
C1	COEFICIENTE PONDERACIÓN C	1,18
D1	COEFICIENTE PONDERACIÓN D	1,00
E1	COEFICIENTE PONDERACIÓN E	0,32
F1	COEFICIENTE PONDERACIÓN F	1,35
G1	COEFICIENTE PONDERACIÓN G	2,16

H	M ₂ T HOMOGENEIZADO	43.213,65m ² th
I	APROVECHAMIENTO TIPO	0,9095m ² th/m ² s

B- DOCUMENTO NORMATIVO

1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

1.1.- Usos específicos y tipologías.

El Plan Parcial que se desarrolla plantea los siguientes zonas de ordenación, según su uso y tipología.

MANZANA 1	Residencial múltiple bloque exento. RmBE7
MANZANA 2	Residencial unitaria bloque exento. RuBE6
MANZANA 3	Equipamiento ED. Escolar.
MANZANA 4	Residencial ensanche clave 2d (VPP) RmMC2d
MANZANA 5	Residencial ensanche clave 2d. RmMC2d
MANZANA 6	Residencial ensanche clave 2d. RmMC2d

1.2.- Definición de alineaciones y rasantes. Edificabilidad sobre y bajo rasante.

Las alineaciones que delimitan el espacio privado del espacio público se encuentran definidas en el Plan Parcial.

En determinadas manzanas, las alineaciones de la edificación en el interior de la parcela constituyen el límite de la edificación privada respecto del espacio libre privado en la parcela. Estas alineaciones se definen mediante el grafismo adecuado en los planos de alineaciones y rasantes. Cuando en una parcela no se encuentra grafiada la alineación obligatoria, esta alineación será libre en el interior de dicha parcela.

Las fichas urbanísticas de cada tipo de ordenación definen la edificabilidad sobre rasante bien por el grafismo indicado en planos, bien por las condiciones establecidas en las mismas sobre alturas, alineaciones e índice de edificabilidad neto.

La edificabilidad bajo rasante será regulada en aquellas manzanas en las que sea necesario, mediante la ocupación máxima de parcela. Cuando no se establezca ocupación máxima, se entenderá que es el 100%. La profundidad de ocupación no se limita.

1.3.- Régimen de parcelación de los terrenos.

Para la parcelación de los terrenos, la normativa urbanística fija la fachada y superficie de parcela. Por encima de dichos parámetros no existe ninguna limitación de parcelación, no de agrupación. Si como consecuencia de una agrupación de parcelas, se obtiene la superficie de manzana completa que permita la redistribución de volúmenes mediante Estudio de Detalle, no se establece límite de trasvase de edificabilidad entre parcelas.

1.4.- Elementos y reservas de suelo dotacional.

Los elementos de reserva viaria y equipamientos públicos establecidos en el presente Plan Parcial son los siguientes:

Viario peatonal.-

Se trata de viario de separación del equipamiento educativo – cultural. Su uso es preferentemente peatonal. Debe quedar libre de obstáculos en un espacio transversal y continuo de 5,00 como mínimo.

En este viario tan sólo se permite el acceso a vehículos para carga y descarga, así como, excepcionalmente, el acceso a aparcamientos en parcelas que no tengan posibilidad de dotarse de otro acceso por vía de tráfico rodado. El vial peatonal no constituye vial de acceso rodado a los efectos de cumplimiento de la condición de solar.

Viario de tráfico rodado.-

Se ha establecido la dimensión transversal de dicho viario de acuerdo con las secciones mínimas establecidas en el ROGTU. Cuando el viario ya se encuentra determinado por edificaciones existentes o constituye la prolongación de viales ya existentes en suelo urbano, no se modifica la anchura ya existente.

Se admitirá el acceso a edificaciones a través de un viario privado siempre que se garantice la accesibilidad a vehículos de emergencia

Espacios libres.-

Queda prohibido cualquier uso sobre ellos que limite su utilización general y pública. Sin embargo, sí se admitirán instalaciones para usos deportivos al aire libre hasta un 10% de su superficie y pequeñas instalaciones de hostelería o quioscos, todo de una planta máximo, y con una ocupación máxima del 5%

La ocupación del dominio público mediante sillas, mesas y elementos desmontables se regulará según su normativa municipal específica. la ocupación máxima del espacio libre será del 5%.

Equipamiento educativo.-

Se regula específicamente por su ficha urbanística.



1.5.- Proyectos de Urbanización.

Para la urbanización del sector se redactará un único proyecto de urbanización para el conjunto del mismo.

las condiciones de dicho proyecto son las establecidas en los apartados 2,4,3, "Elementos de la Red Secundaria"

Los materiales a utilizar, sus características, calidad, niveles de iluminación, etc, son los fijados por el Ayuntamiento de Benicarló en los anexos de Bases Particulares de Programación.

Los Proyectos de Edificación que se presenten para la obtención de licencia deberán acompañar memoria gráfica de la situación de la urbanización. Deberán quedar grafiados cuantos elementos de urbanización se encuentren frente al solar a edificar y que puedan tener incidencia sobre el mismo. Los elementos de acceso al edificio proyectado deben ubicarse de tal manera que se respeten los elementos de urbanización existentes. No se autorizará cambios en dichos elementos de urbanización, salvo que quede perfectamente demostrado que resulta imposible ejecutar el edificio sin tal modificación.

1.6.- Estudios de Detalle.

Sólo son admisibles, en las condiciones establecidas en la reglamentación correspondiente y en el apartado 2.6 del documento informativo de este Plan, para los siguientes supuestos:

- Cuando se pretenda modificar la configuración volumétrica de las manzanas recayentes a calle Sant Francesc y Asturias, colindantes con el sector y que no constituyan manzanas cerradas con éste, en suelo urbano, para ajustar dicha ordenación volumétrica más adecuadamente a la nueva ordenación pormenorizada del Plan Parcial. Su objeto será el ajuste de alineaciones de la edificación, sin reducción de la anchura de calle y la reubicación de la edificabilidad en altura. La altura máxima admisible será una más (en planta ático retranqueada) sobre las previstas por el Plan General. El ámbito del Estudio debe ser el de una manzana completa.
- Cuando se pretenda proteger alguna edificación existente con valor arquitectónico o algún espacio susceptible de protección, en el ámbito definido en el punto anterior. El ámbito, en este caso, será el de la parcela en la que se encuentre la edificación a proteger. En la edificabilidad total sobre la ordenación definitiva debe computarse la edificación a proteger, salvo que la misma pase a ser de dominio público. En el caso de que tal reordenación deje medianeras vistas, deberá, con cargo a la actuación, dársele tratamiento de fachada o permitir sobre la parcela propia vistas sin vuelos para que la edificación colindante tenga un tratamiento de fachada.

Los Estudios de Detalle, cuando ordenen la volumetría prevista para una determinada manzana, tendrán las limitaciones establecidas en los puntos 4, 5 y 6 del artículo 190 ROGTU. Para el establecimiento de la edificabilidad de cada manzana, el Estudio de Detalle deberá obtener IEN de cada una mediante la multiplicación de la superficie de parcela ocupada, por el número de plantas permitidas por el Plan por encima de la baja, siendo éste el IEN máximo de uso residencial posible en la nueva ordenación volumétrica. Sobre la volumetría así obtenida se podrán incorporar los vuelos, patios, etc, según la normativa vigente de aplicación. El resto de edificabilidad deberá tener usos terciarios o de aparcamiento.

1.6.- Régimen de Fuera de Ordenación.

De acuerdo con o establecido en el artículo 111 LUV, el planeamiento expresará qué construcciones erigidas con anterioridad quedarán fuera de ordenación. En base a ello, se declaran fuera de ordenación las edificaciones que :

Ocupen viario público previsto por el planeamiento.

Ocupen espacios libres o espacios dotacionales previstos por el planeamiento que impiden su completa ejecución.

Las edificaciones que se encuentren en tal estado deberán ser demolidas, con cargo a la actuación, en su caso, en los términos que se determinen en la legislación aplicable.

Las que estando fuera de ordenación no impidan la ejecución completa del planeamiento, sólo podrán ser autorizadas para la ejecución de obras de mera conservación.

En el resto de edificaciones que, aún no encontrándose en las situaciones anteriores, no sean plenamente compatibles con las determinaciones del plan, alturas, distancias a lindes, usos, tipologías, etc., sobre ellas se podrán autorizar obras de mejora o reforma, sin aumento de volumen. No se autorizarán obras de ampliación, aún en el caso de que las mismas, de forma independiente, sí sean compatibles con la ordenación, con objeto de evitar que tales obras supongan perpetuar la situación irregular en el tiempo.

2.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

2.1.- Ordenanzas de la Edificación.

2.1.1.- Conceptos generales.

Densidad máxima de viviendas.-

Con objeto de proceder adecuadamente al dimensionado de las infraestructuras y servicios necesarios para el funcionamiento del sector, deberá procederse a la determinación del número máximo de viviendas susceptibles de ser edificadas en el mismo. Para ello se establece una limitación en el tamaño mínimo de la vivienda edificable y en base a ello se racionalizará el dimensionado de dichos servicios.

La densidad máxima del sector será de 8viv/ha, resultando una dimensión mínima de vivienda construida con elementos comunes de 75m².



Usos en edificación.-

Debido a la necesidad de mantener un nivel de edificación terciaria que abastezca el barrio de usos comerciales y servicios, se ha previsto una edificabilidad de carácter terciario mínima. Para su cumplimiento, quedan prohibidos los usos de carácter residencial en las plantas bajas de las edificaciones realizables en las manzanas reguladas según alineación de vial (M4, M5 y M6)

2.1.2.- Ordenanzas.

Se adjuntan a continuación las fichas de parámetros urbanísticos que regulan las condiciones de edificación de cada zona de ordenanzas, según la clave que le corresponde.



2.1.2.1. ZONA DE ORDENANZAS CLAVE RmMC2d. ENSANCHE RESIDENCIAL.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: RESID.MULT.MANZ.CERRADA		CÓDIGO: RmMC2d
MUNICIPIO: BENICARLÓ		PLAN: PARCIAL SECTOR SECTOR 7
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE VIAL	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA CERRADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL MULTIPLE

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL MÚLTIPLE	Los especificados en la clave 2d del PGOU, salvo el industrial de 2ª categoría.	INDUSTRIAL, salvo los de 1ª categoría, según PGOU.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	85 m2	Distancia al lindes edif. ppal.	
Frente mínimo de parcela	6 m	Distancia al lindes edif. aux.	
Círculo inscrito mínimo		Separación mínima entre edificaciones	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
IEN sobre superficie ocupable		Número máximo de plantas	Ver planos
Coefficiente de ocupación edif. ppal.		Altura máxima reguladora	PB+4.- 16m
		Sótanos	Sí
		Cuerpos volados	1,00m. No se admiten vuelos de edificaciones sobre vial peatonal no superior a 8m

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: En parcela privada deberá dejarse un espacio suficiente para albergar 1 plaza/100m2 o 1plaza/viv.
Con objeto de unificar los criterios de fachada del vial peatonal, todas las fachadas de planta baja recayentes al mismo se alinearán en su coronación con obra ciega en una altura de 4,75m, pudiendo elevar dicha altura con elementos totalmente transparentes.
Las plantas bajas deberán obligatoriamente destinarse a usos terciarios, no residenciales.
En todo lo no establecido en esta ficha se estará a las condiciones generales del Plan General.

2.1.2.2.ZONA DE ORDENANZAS CLAVE RmBE7.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOQUE EXENTO		CÓDIGO: RmBE7
MUNICIPIO: BENICARLÓ		PLAN: PARCIAL SECTOR 7
SISTEMA DE ORDENACIÓN DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL MÚLTIPLE

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL MÚLTIPLE	- HOTELERO - RESIDENCIAL ESPECIAL - COMERCIAL - OFICINA - SANITARIO - DOCENTE - SOCIO-CULTURAL - RECREATIVO, según mod.14 PGOU. - RELIGIOSO. - PÚBLICO-ADMINISTRATIVO	- RESIDENCIAL INDIVIDUAL - INDUSTRIAL - ALMACENES



PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	575 m2	Distancia mínima a fachada	-
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima a linde lateral	3,00m
Círculo inscrito mínimo	Ø20,00m	Separación mínima entre edificaciones	6,00m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
IEN sobre parcela neta.	2,00m2t/m2s	Número máximo de plantas	10
		Número mínimo de plantas	5
Ocupación máx. Edif. Ppal.	50% (incluido proyección vuelos)	Altura máxima reguladora	H=4,00 + N x 3
		Sótanos	Sí, sólo en la parte de parcela edificable en altura, hasta un 60% de la parcela total.
		Cómputo cuerpos volados	≥3 lados cerrados.- 100%
OTRAS CONDICIONES			
Dotación de aparcamientos: En parcela deberá dejarse un espacio suficiente para albergar el mayor de los siguientes parámetros, 1 plaza de aparcamiento por cada 100m2 de edificación o cada 25 personas de aforo en las condiciones determinadas por el ROGTU.			
El espacio libre de parcela podrá ocuparse por elementos auxiliares dotacionales privados (transformadores, casetas de instalaciones, elementos de protección contra incendios, etc) sin mantenimiento de distancia a lindes, debiendo quedar siempre libre de cualquier tipo de edificación (piscinas, pavimentos, etc) sobre y bajo rasante un 40%			
No se permiten vuelos sobre los viales, ni sobre los retranqueos obligatorios.			
En todo lo no establecido en esta ficha se estará a las condiciones generales del Plan General.			



2.1.2.3.ZONA DE ORDENANZAS RuBE6.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: RESIDENCIAL UNITARIO BLOQUE EXENTO		CÓDIGO: RuBE6
MUNICIPIO: BENICARLÓ		PLAN: PARCIAL SECTOR 7
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL UNITARIO

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNITARIO	- HOTELERO - RESIDENCIAL ESPECIAL - COMERCIAL - OFICINA - SANITARIO - DOCENTE - SANITARIO-ASISTENCIAL - SOCIO-CULTURAL - DEPORTIVO - RECREATIVO, según mod.14 PGOU. - RELIGIOSO. - PÚBLICO-ADMINISTRATIVO	- RESIDENCIAL MÚLTIPLE - INDUSTRIAL - ALMACENES

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	300M2	Distancia mínima a fachada	3,00m
Frente mínimo de parcela	10,00m	Distancia mínima a linde lateral	2,00m
Círculo inscrito mínimo	Ø10,00m	Separación mínima entre edificaciones	-
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
IEN sobre parcela neta.	0,50M2T/M2S	Número máximo de plantas	PB+1
Coefficiente de ocupación Edif. Ppal.	25% (incluidos vuelos)	Altura máxima reguladora	7,00m
		Sótanos y semi-sótanos.	Sí, hasta el 50% de la parcela, sin uso residencial.
		Cuerpos volados	

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: En parcela deberá dejarse un espacio suficiente para albergar el mayor de los siguientes parámetros, 1 plaza de aparcamiento por cada 100m2 de edificación o cada 25 personas de aforo en las condiciones determinadas por el ROGTU.
El espacio libre de parcela podrá ocuparse por elementos auxiliares dotacionales privados (transformadores, casetas de instalaciones, elementos de protección contra incendios, etc.) sin mantenimiento de distancia a lindes.
El espacio libre de cualquier tipo de pavimentos y edificación deberá ser, al menos del 40% de la superficie de parcela.
En todo lo no establecido en esta ficha se estará a las condiciones generales del Plan General.

2.1.2.4.ZONA DE ORDENANZAS CLAVE AL-JL ESPACIOS LIBRES.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DOTACIÓN ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.		CÓDIGO: AL-JL
MUNICIPIO: BENICARLÓ		PLAN: PARCIAL SECTOR 7
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL ESPACIO LIBRE ZONAS VERDES



USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
ZONA VERDE	- Todos los no manifiestamente incompatibles con el disfrute general y público de la zona verde. - Es admisible la instalación puntual de CT, bombeos, centros de mando de telecomunicaciones, - etc...) integradas adecuadamente en el paisaje.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	-	Distancia mínima a fachada	-
Frente mínimo de parcela	-	Distancia mínima a linde lateral	6m
Círculo inscrito mínimo	-	Separación mínima entre edificaciones	-
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
IEN sobre parcela neta.		Número máximo de plantas	1(B)
Coefficiente de ocupación Edif. Ppal.	10%	Altura máxima reguladora	4 m
		Sótanos	Sí, en la superficie ocupable
		Cuerpos volados	

OTRAS CONDICIONES
Queda prohibida la utilización de los espacios libres como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.



2.1.2.5.ZONA DE ORDENANZAS CLAVE ED. EDUCACIONAL-DOCENTE.

Zona de ordenanzas que regula la implantación de centros docentes en el sector en parcela de uso y dominio público.

La regulación de los parámetros de la edificación se regulará en base a las necesidades del equipamiento.

En el caso de tratarse de centros de carácter privado, con aprovechamiento lucrativo, la IEN será de 0,35m²t/m²s

Benicarló, junio de 2008

Los Arquitectos,

M^a Concepción Mora Martínez

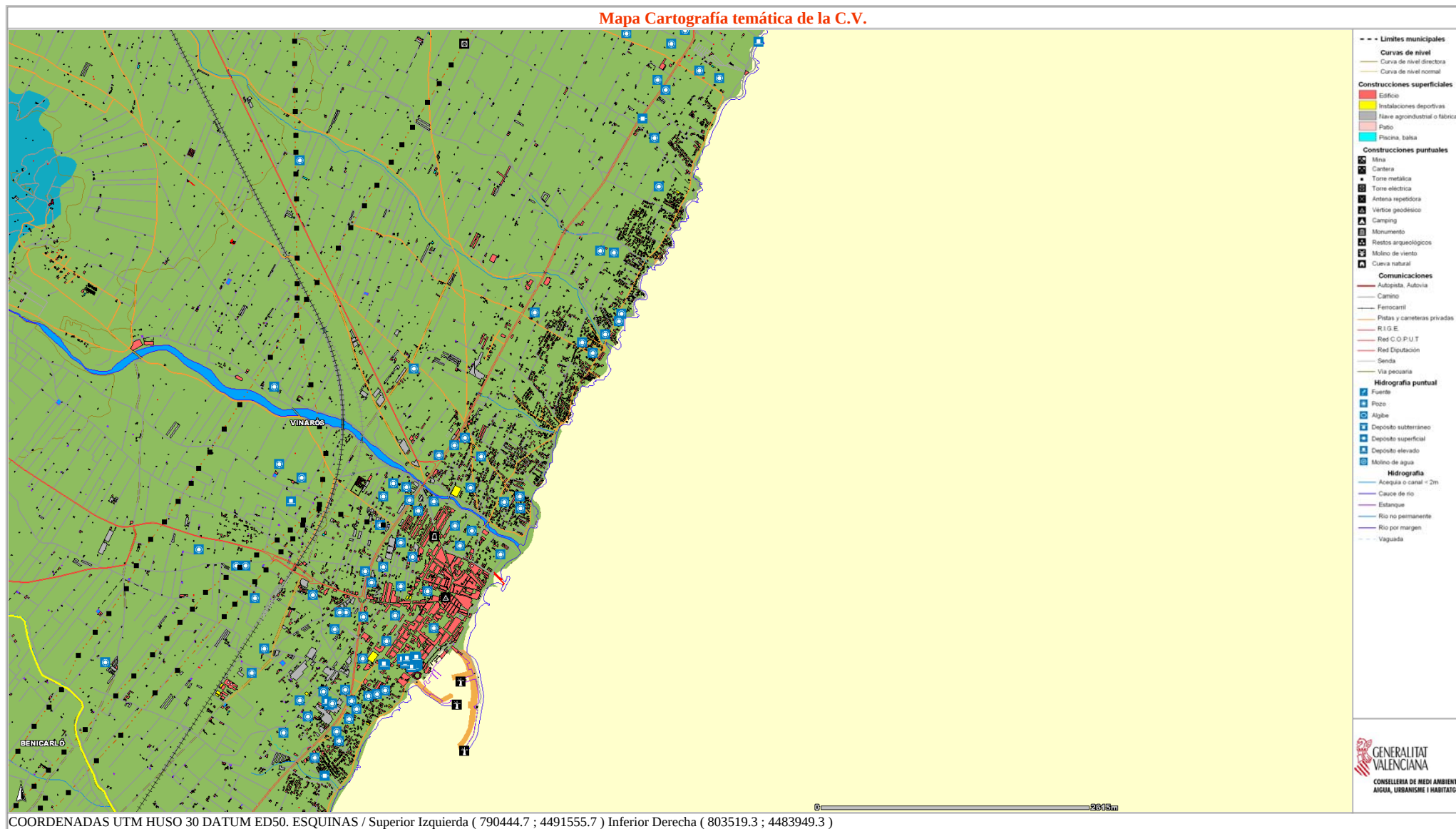
Luis Pérez Lores

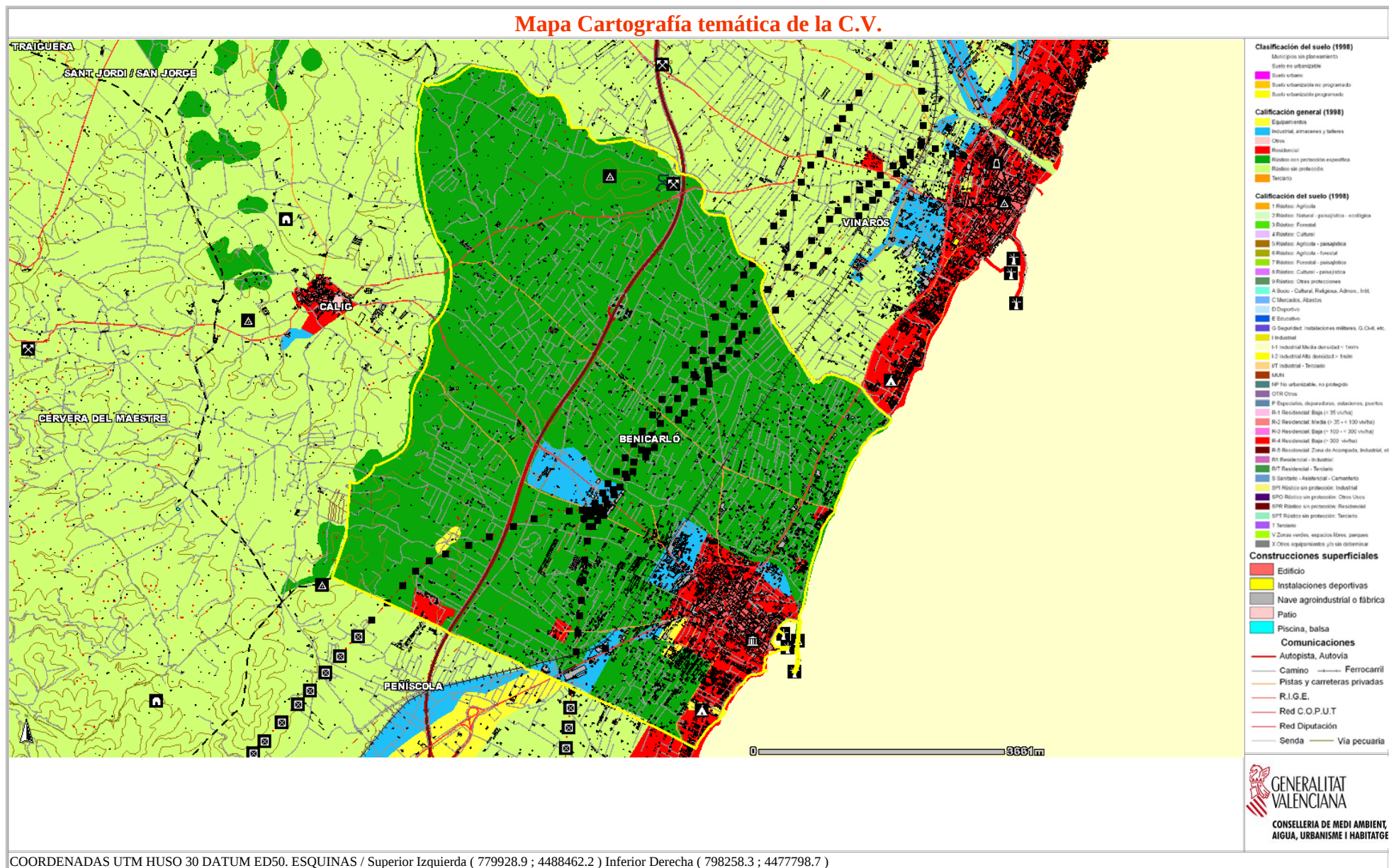


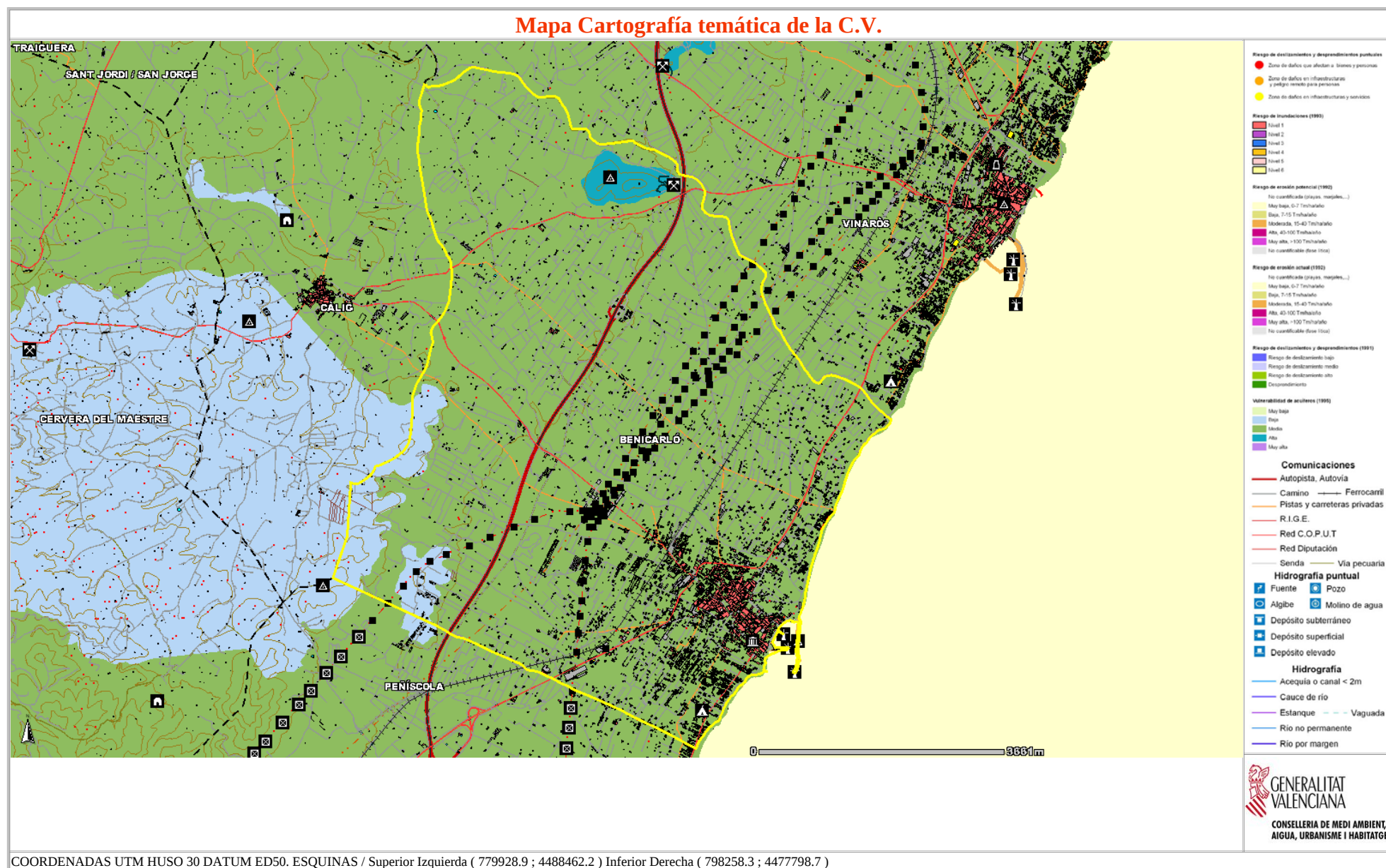
Ajuntament
de Benicarló

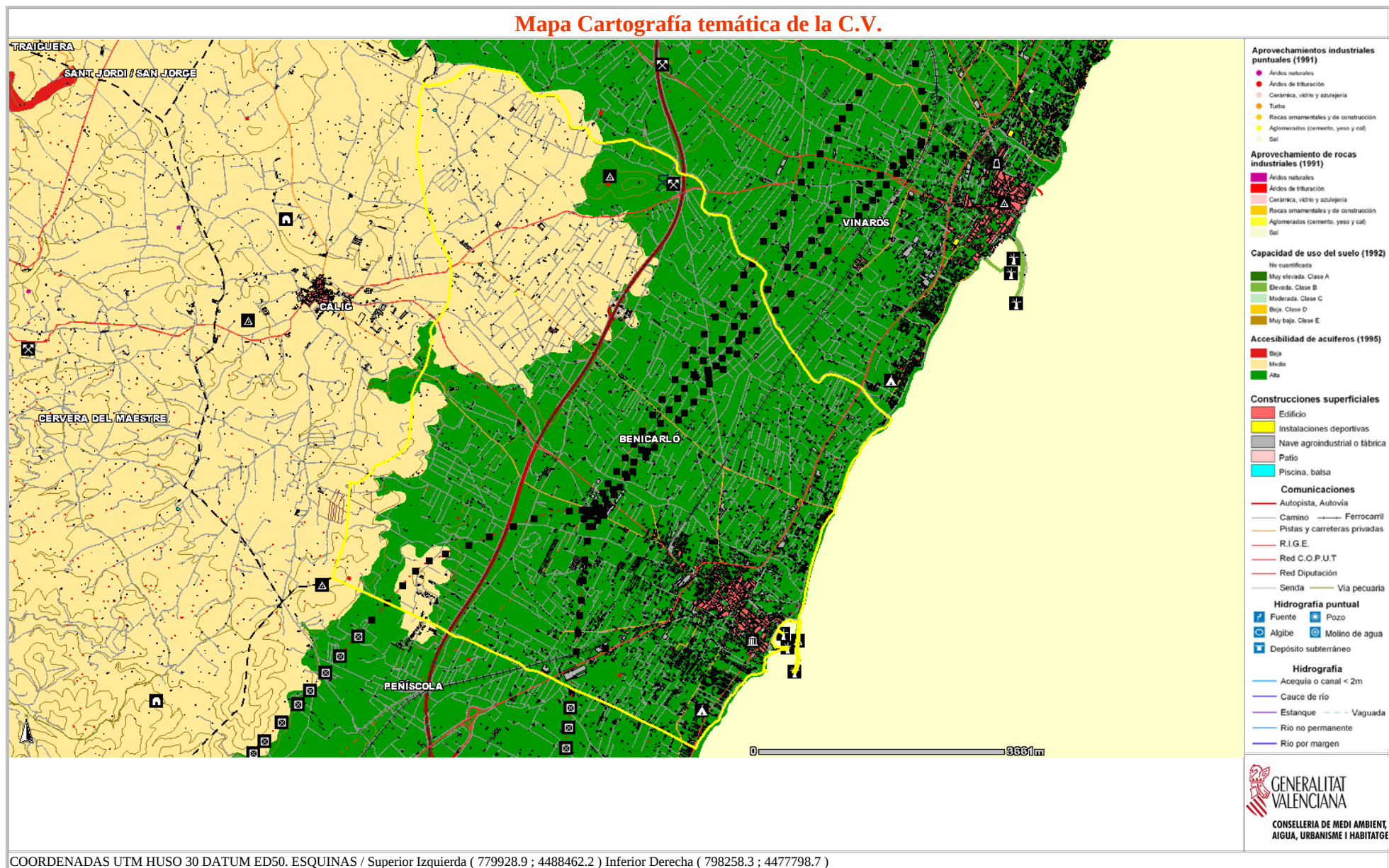
CARTOGRAFÍA TEMÁTICA DE LA GENERALITAT VALENCIANA

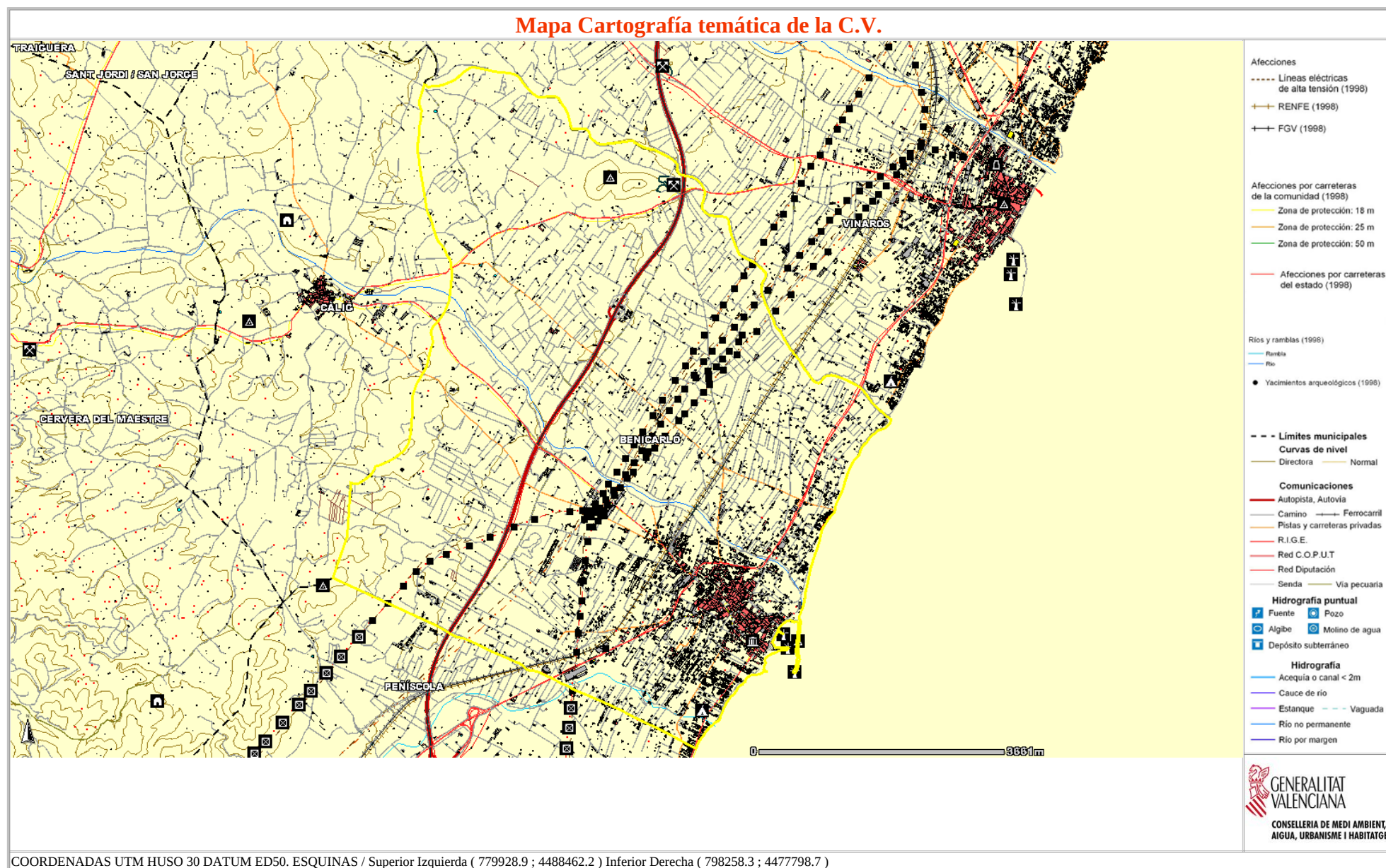
Mapa Cartografía temática de la C.V.

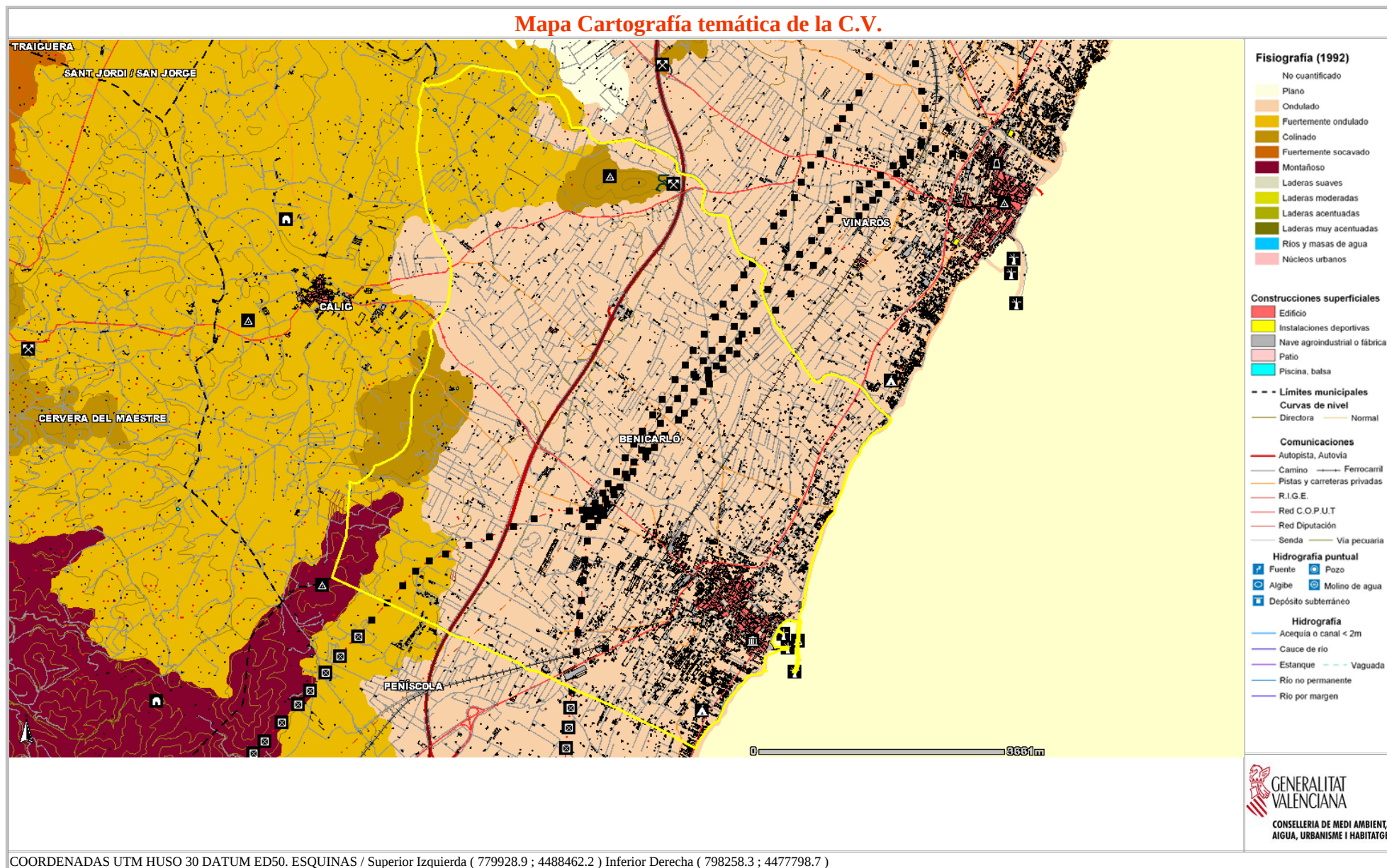


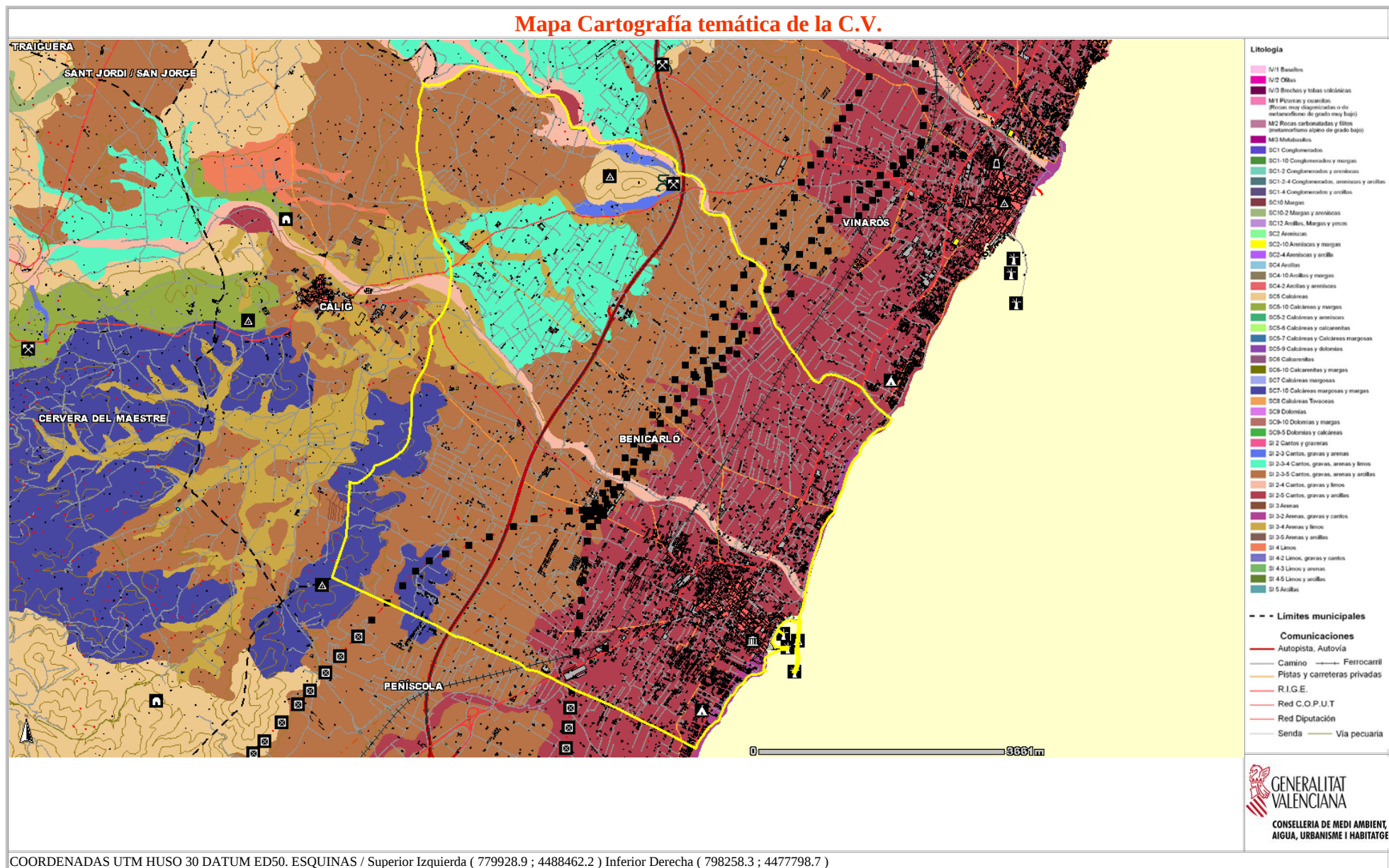








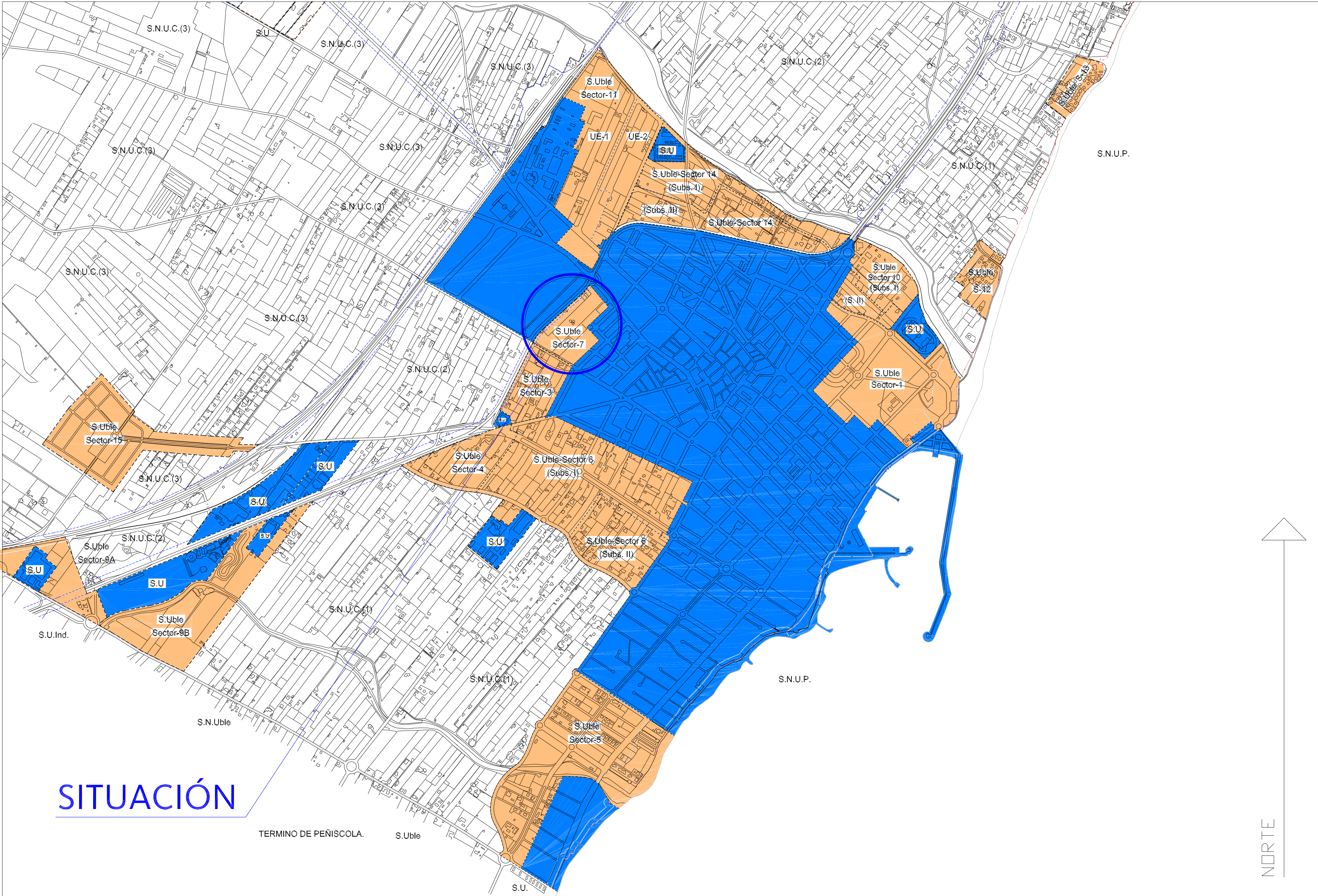






Ajuntament
de Benicarló

PLANOS DE INFORMACIÓN



SITUACIÓN

LEYENDA

SUELO URBANO
S.U.

SUELO URBANIZABLE
S.Uble

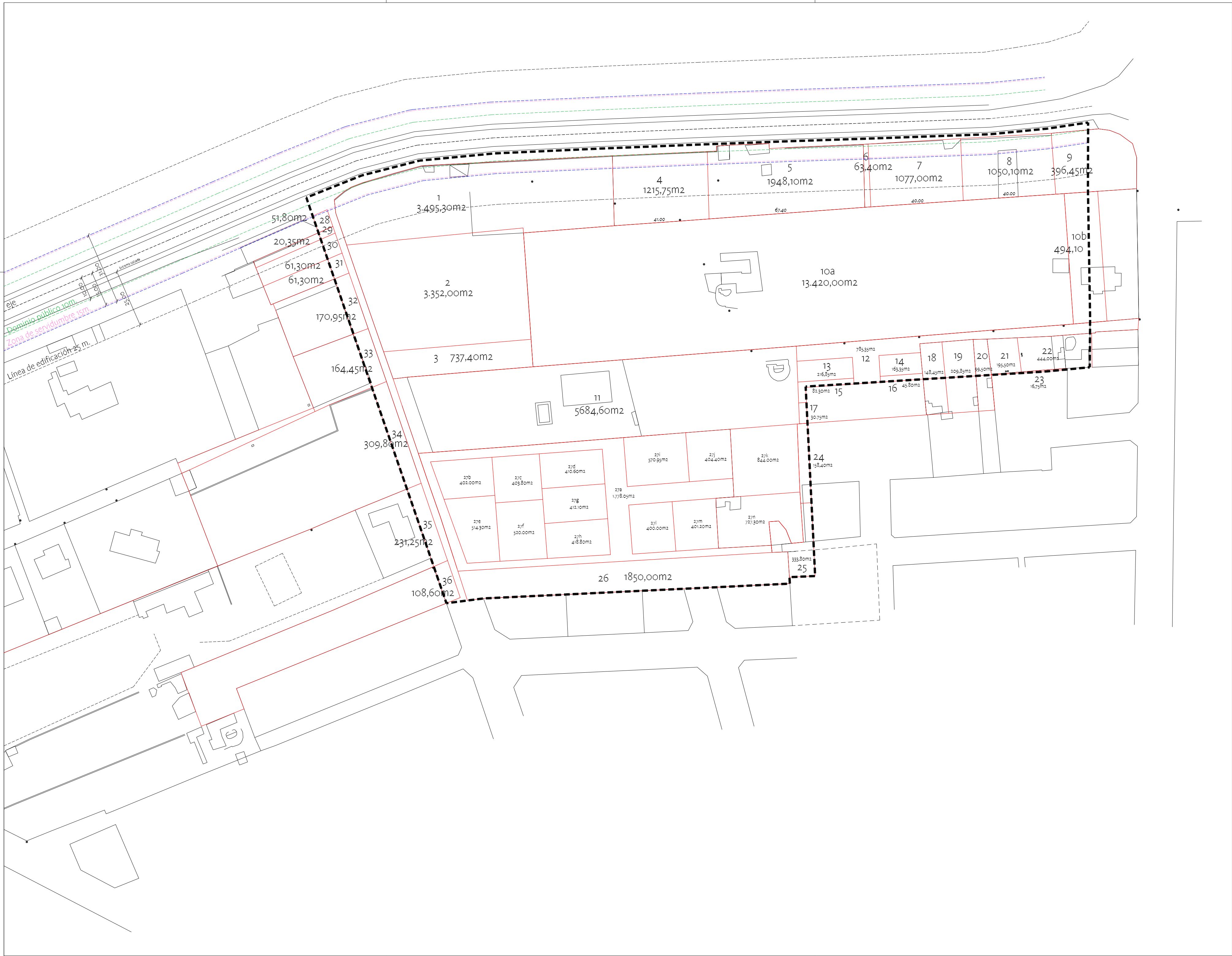
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
S.N.U.P.

SUELO NO URBANIZABLE COMUN
S.N.U.C.



Ajuntament
de Benicarló

PROYECTO	Escala	1/10.000	Nº I.1.	
	Dib.	amn		
PLANO	Los Arquitectos Municipales			
	LUIS PÉREZ LORES CONCEPCIÓN MORA MARTINEZ			
OFICINA TÉCNICA		Junio 2008		





Ajuntament
de Benicarló

PROYECTO	Plan Parcial Residencial Sector 7	Escala	1/1.000	Nº	1.2.		
		Dib.	amn				
PLANO	Estructura de la propiedad	Los Arquitectos Municipales					
		LUIS PÉREZ LORES CONCEPCIÓN MORA MARTINEZ					
OFICINA TÉCNICA					Junio 2008		

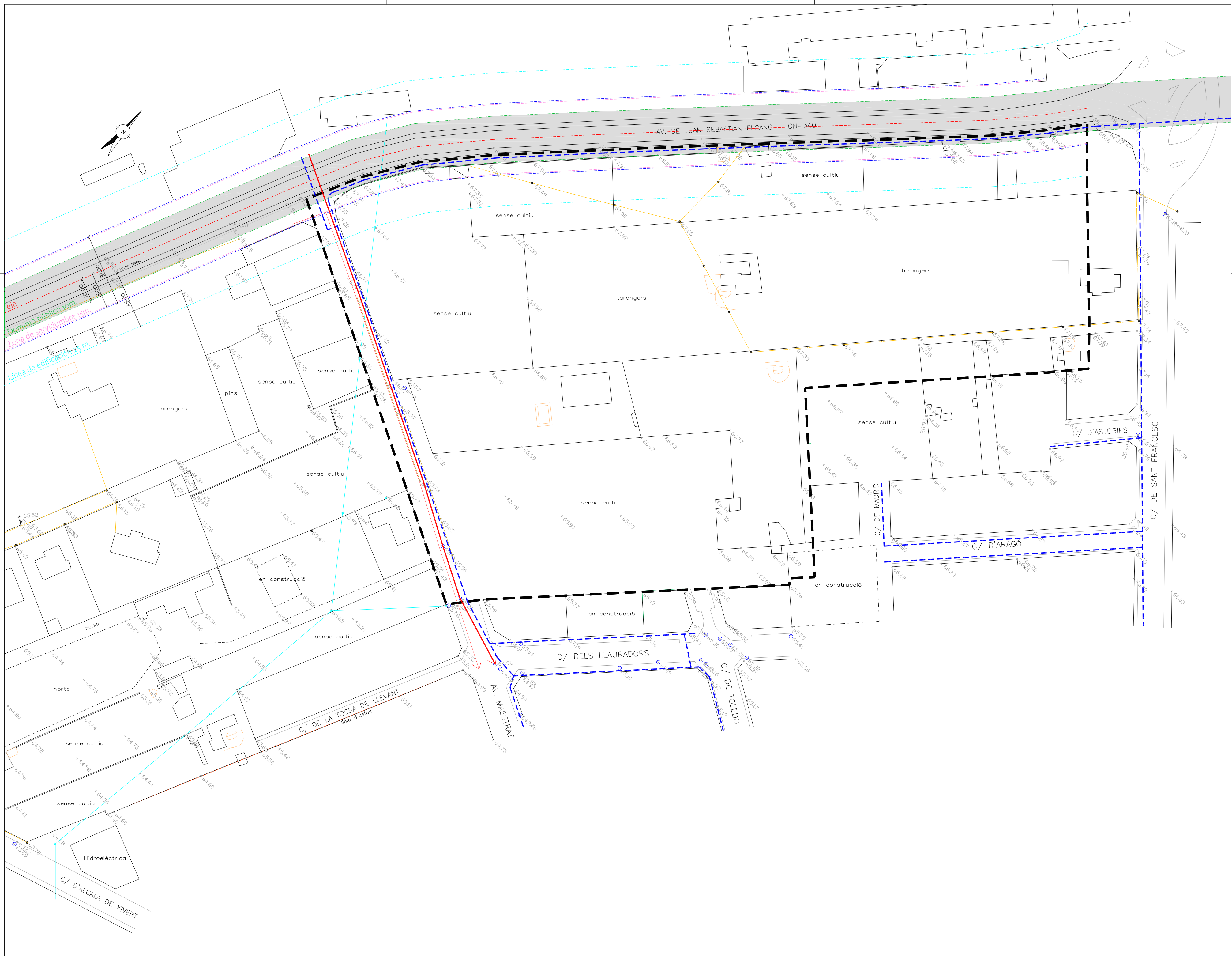


 Ajuntament de Benicarló		
PROYECTO	Plan Parcial Residencial Sector 7	Escala1/1.000 Nº1.3.
PLANO	Topografía	Los Arquitectos Municipales LUIS PÉREZ LORES CONCEPCIÓN MORA MARTINEZ
OFICINA TÉCNICA		Junio 2008



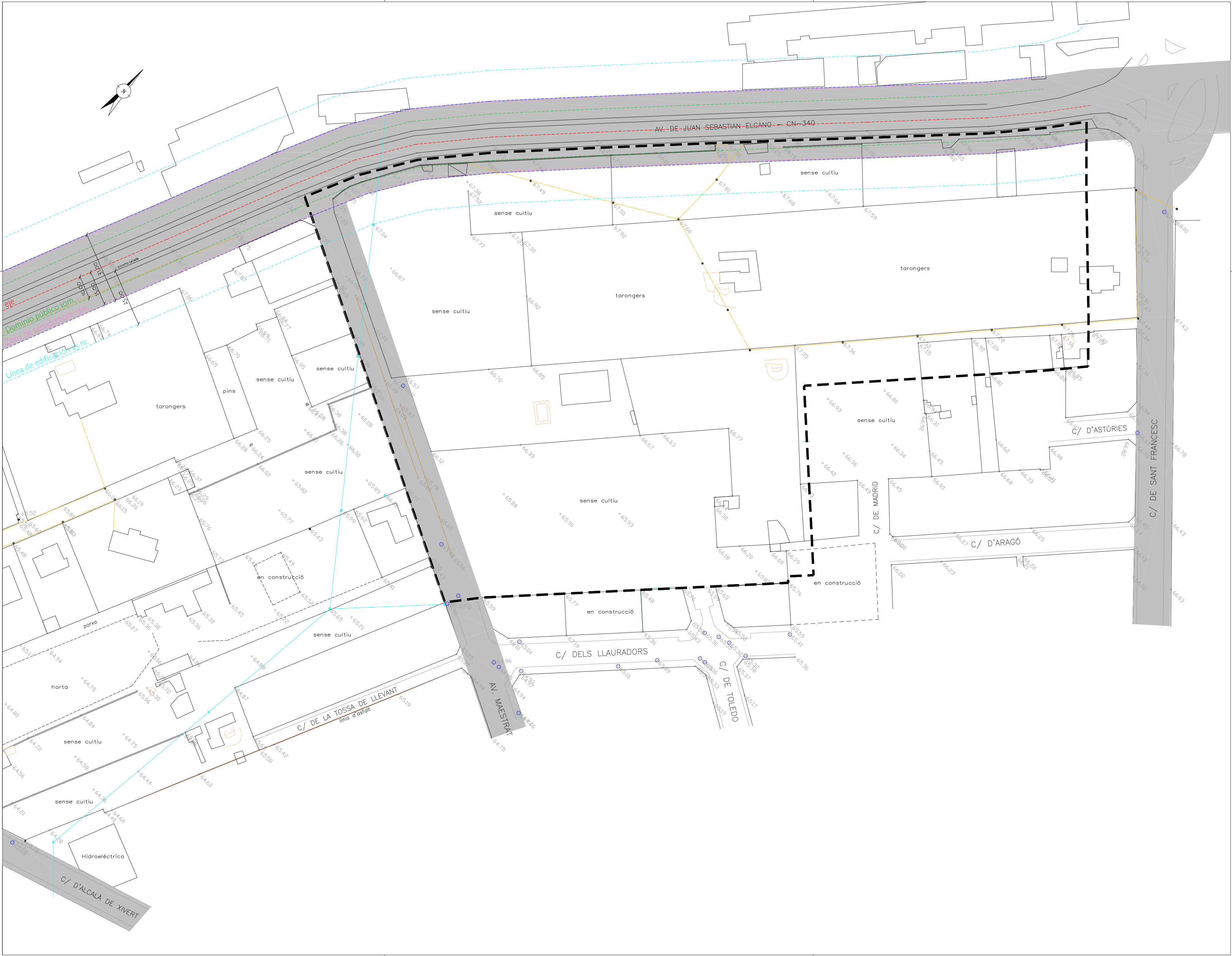
o	Pozo
	Edificaciones existentes
	Explotación cítrícola

PROYECTO	Escala	Nº
	1/1.000	1.4.
PLANO	Dib.	amn
	Los Arquitectos Municipales	
Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones.		LUIS PÉREZ LORES CONCEPCIÓN MORA MARTINEZ
OFICINA TÉCNICA		Junio 2008



	Colector existente Ø 400
	Red de agua potable existente varios diámetros
	Red de media tensión existente
	Red eléctrica de baja tensión existente
	Bienes demaniales (N-340)

PROYECTO	Escala	Nº
	1/1.000	1.5.
PLANOS	Dib.	
	amn	
Los Arquitectos Municipales		
Infraestructuras existentes, redes generales de servicio y bienes demaniales.		
LUIS PÉREZ LORES		
CONCEPCIÓN MORA MARTINEZ		
OFICINA TÉCNICA		
Junio 2008		



 Ajuntament de Benicarló		
PROYECTO	Escala	1/1.000
	Dib.	amn
PLANO	Los Arquitectos Municipales	
	LUIS PÉREZ LORES CONCEPCIÓN MORA MARTINEZ	
OFICINA TÉCNICA		Junio 2008



	Alineacion de la Avenida J. S. Elcano 31 m.
	Zona de servidumbre 15m. desde el eje
	Zona de dominio público 10m. desde el eje
	Eje de la carretera
	Línea de edificación 25 m. desde el extremo de la calzada

PROYECTO	Plan Parcial Residencial Sector 7	Escala 1/1.000
		Dib. amn
PLANO	Afecciones sectoriales	Nº 1.7.
		Los Arquitectos Municipales
OFICINA TÉCNICA		LUIS PÉREZ LORES CONCEPCIÓN MORA MARTINEZ
		Junio 2008



Ajuntament
de Benicarló

PLANOS DE ORDENACIÓN

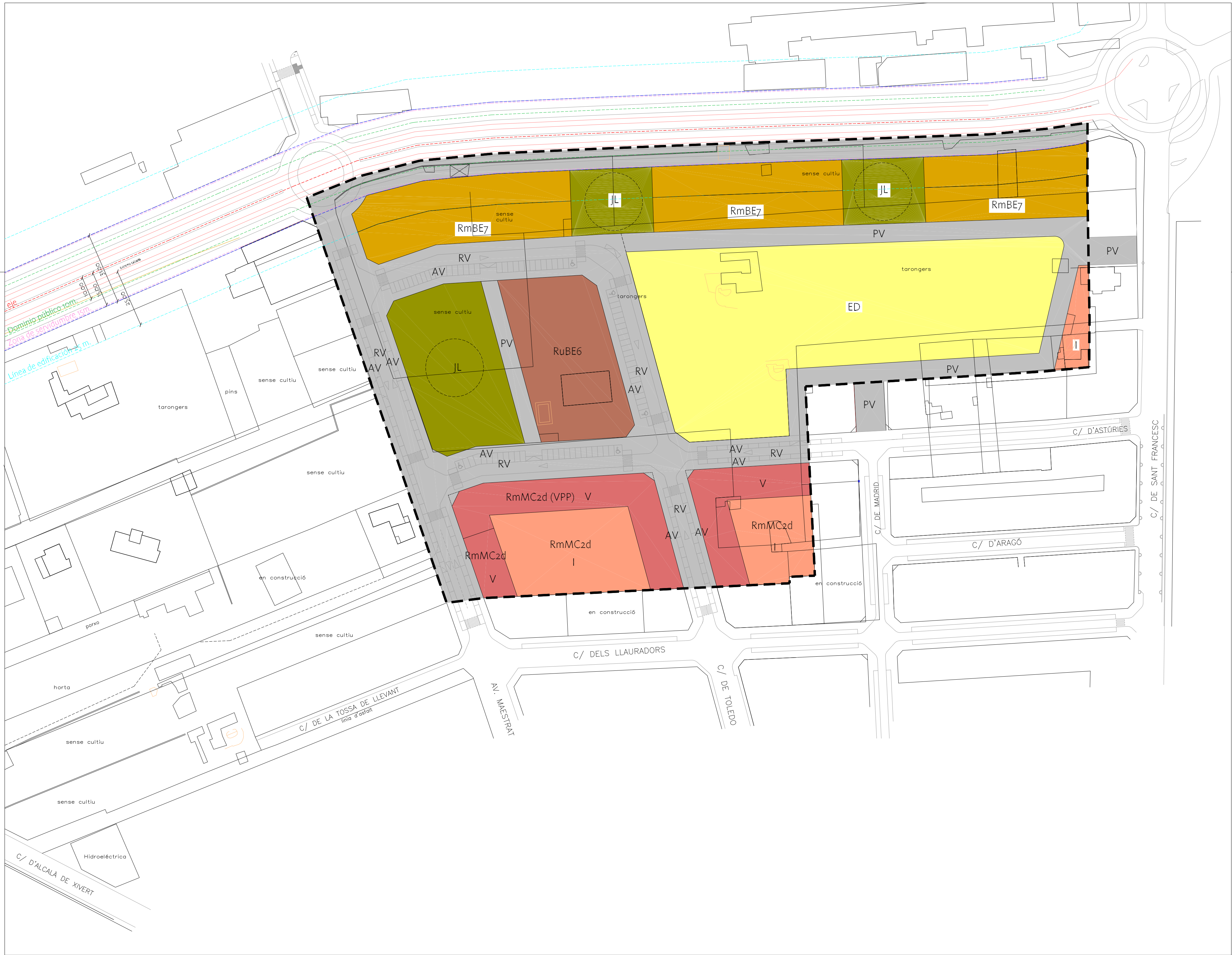


Delimitación del Sector y de la Unidad de ejecución.



Ajuntament
de Benicarló

PROJECTO	Plan Parcial Residencial Sector 7		Escala	1/1.000	Nº O.1.	
			Dib.	amn		
PLANO		Los Arquitectos Municipales				
Delimitación del Sector y Unidad de ejecución.		LUIS PÉREZ LORES CONCEPCIÓN MORA MARTINEZ				
OFICINA TÉCNICA					Junio 2008	

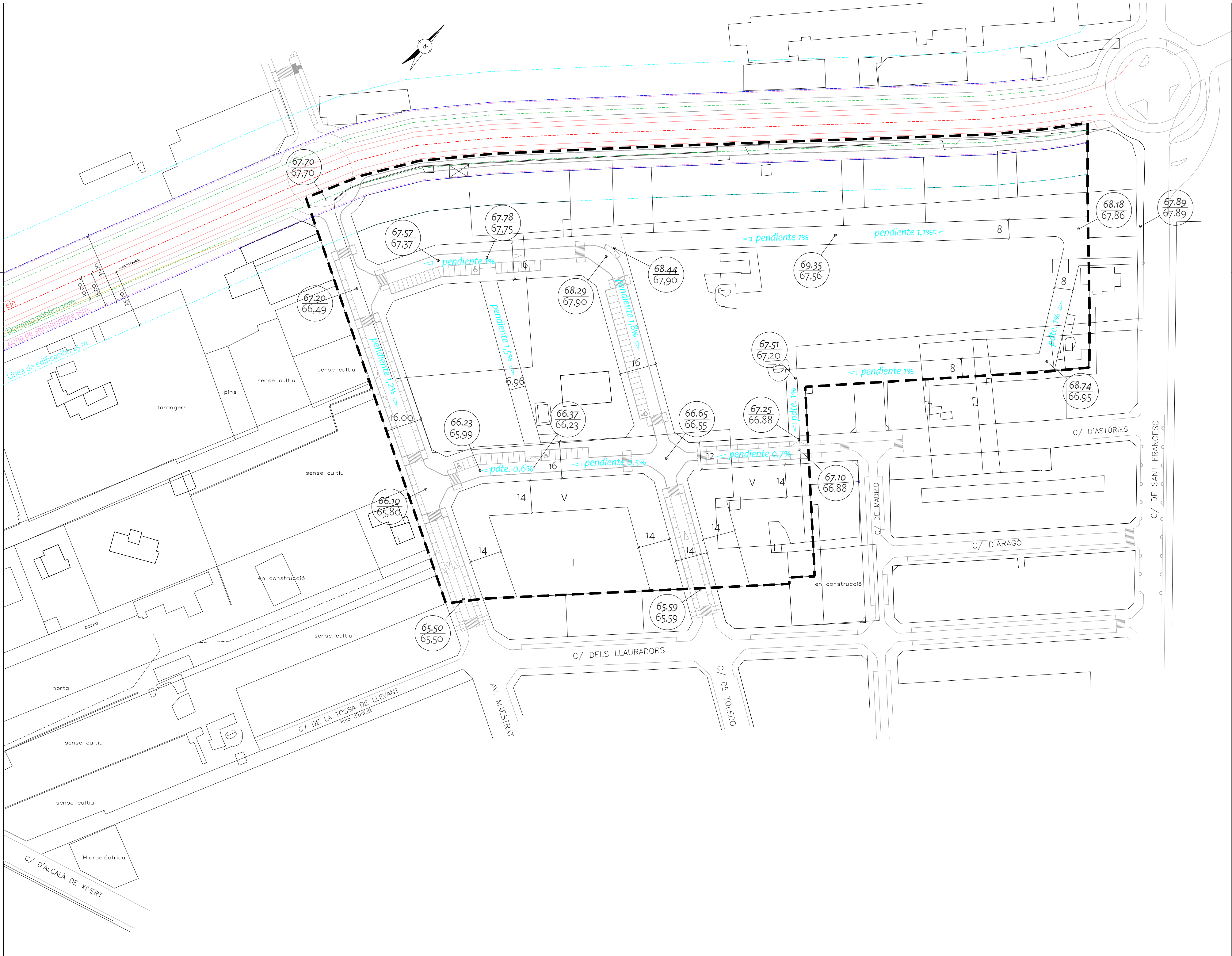


RmBE7	Residencial múltiple bloque exento
RuBE6	Residencial unitario bloque exento. Clave 6
RmMC2d (VPP)	Residencial múltiple manzana cerrada. Ensanche Clave 2d. Viviendas de protección pública.
RmMC2d	Residencial múltiple manzana cerrada. Ensanche Clave 2d.
ED	Educativo - Cultural
JL	Zonas verdes y jardines públicos.
PV	Áreas peatonales
RV	Red viaria de tránsito
AV	Aparcamiento
- - - - - Delimitación del Sector	



Ajuntament
de Benicarló

PROYECTO	Plan Parcial Residencial Sector 7	Escala	1/1.000	Nº	
		Dib.	amn		
		O.2.			
PLANO	Calificación y usos pormenorizados	Los Arquitectos Municipales			
		LUIS PÉREZ LORES CONCEPCIÓN MORA MARTINEZ			
OFICINA TÉCNICA		Junio 2008			



	Alineacion de la Avenida J. S. Elcano 31 m.
	Arista exterior de la calzada de tránsito
	Zona de dominio público 10m. desde el eje
	Zona de servidumbre 15m. desde el eje
	Línea de edificación 25 m.
	Eje de la carretera

66.70 Cota de la rasante
66.70 Cota actual del terreno



PROYECTO Plan Parcial Residencial Sector 7	Escala 1/1.000	Nº 0.3.
	Dib. amn	
PLANO Alineaciones y rasantes. Zonas de protección.	Los Arquitectos Municipales LUIS PÉREZ LORES CONCEPCIÓN MORA MARTINEZ	

OFICINA TÉCNICA

Junio 2008



	Superficie	Techo resid.	Techo r. VPO	Techo terciario	Zona verde	Dotac.(ED)
Manzana 1	9.021,90	14.040,30			2.001,75	
Manzana 2	2.936,52	1.468,26				
Manzana 2'	2.932,98				2.932,98	
Manzana 3	10.765,80					10.765,80
Manzana 4	4.363,00	1.631,76	7.394,67	4.363,00		
Manzana 5	2.431,00	5.044,88		2.431,00		
Manzana 6	437,95			437,95		
V1	3.074,36	Superficie del Sector 48.568,75m2				
V2	2.760,15					
V3	2.413,25					
V4(peatonal)	3.166,75					
V5	1.619,65					
V6(peatonal)	504,39					
V7	1.460,05					
V8	681,00					

 **Ajuntament de Benicarló**

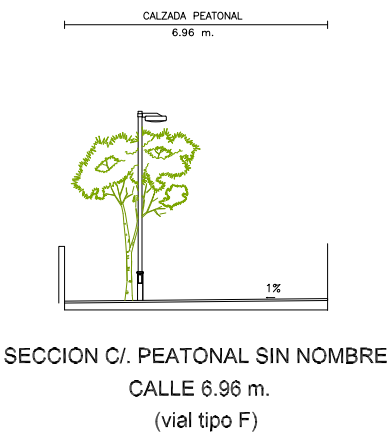
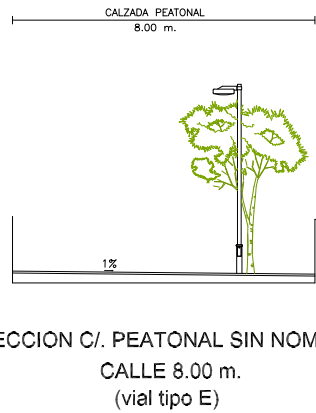
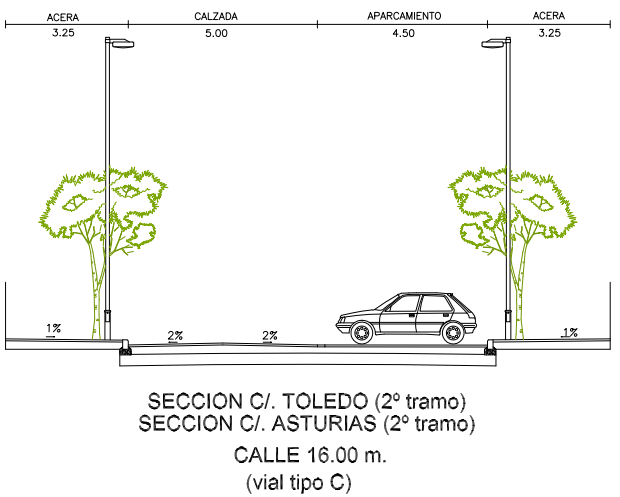
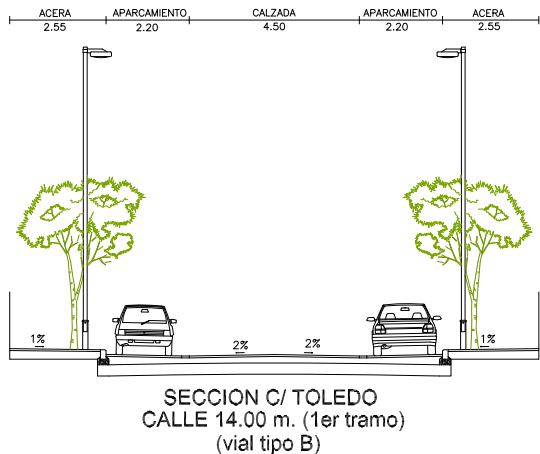
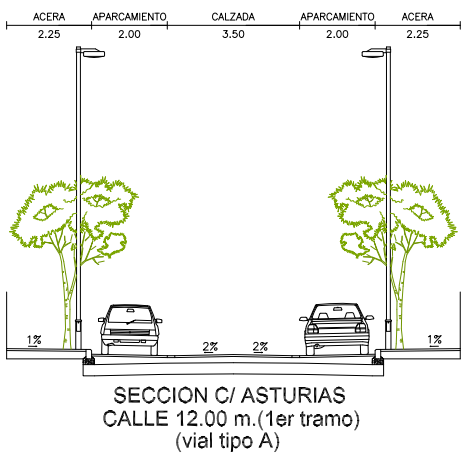
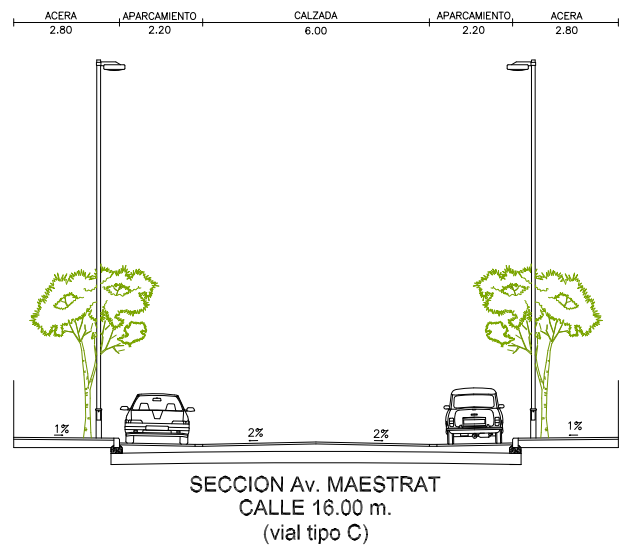
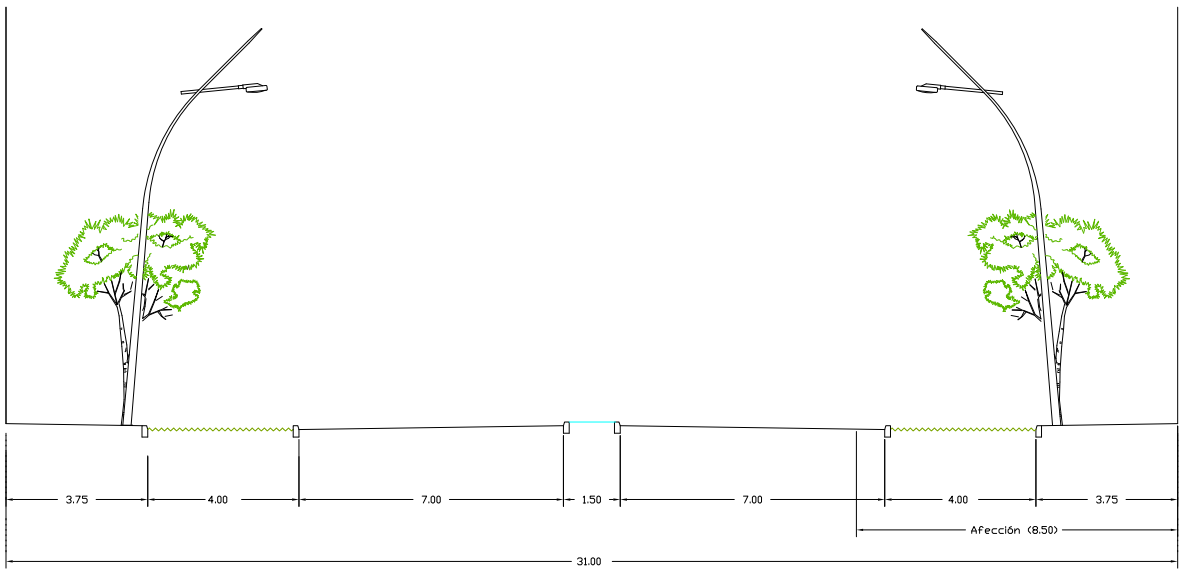
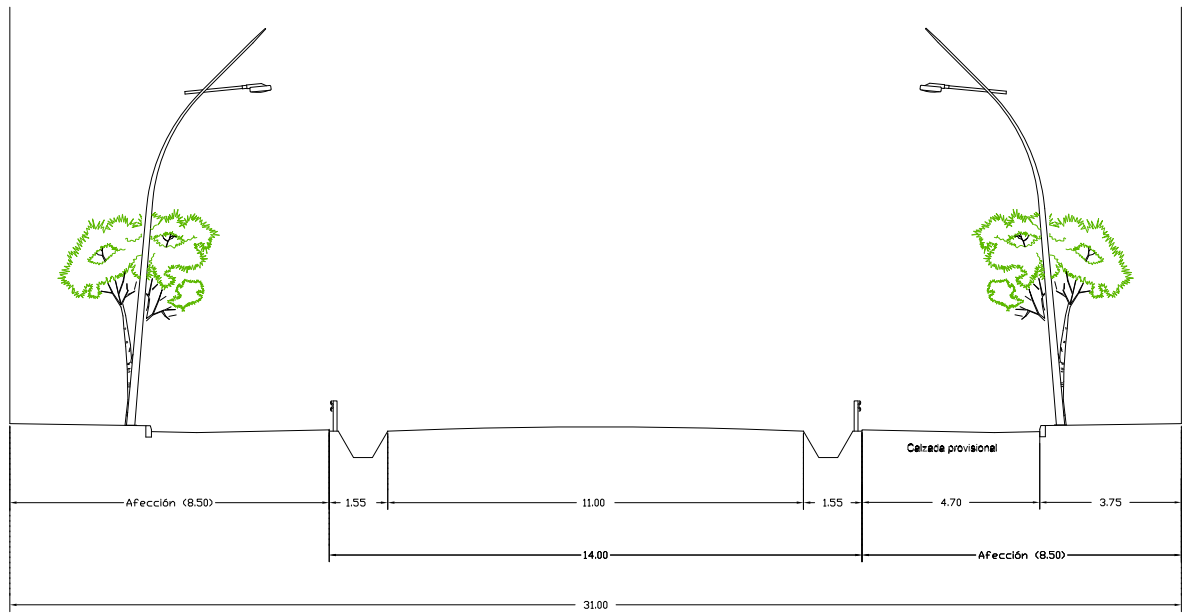
PROYECTO	Plan Parcial Residencial Sector 7		Escala	1/1.000	Nº 0.4.	
			Dib.	amn		
PLANO	Cuadro de superficies		Los Arquitectos Municipales			
			LUIS PÉREZ LORES CONCEPCIÓN MORA MARTINEZ			
OFICINA TÉCNICA			Junio 2008			

ORDENACION PROVISIONAL N-340 (vial tipo D)

E.- 1/200

FUTURA ORDENACION N-340 (vial tipo D)

E.- 1/200



PROYECTO	Escala	1/200	Nº 0.5.
	Dib.	amn	
PLAN	Los Arquitectos Municipales		LUIS PÉREZ LORES CONCEPCIÓN MORA MARTINEZ

OFICINA TÉCNICA	Junio 2008
-----------------	------------



 Ajuntament de Benicarló		
PROYECTO	Plan Parcial Residencial Sector 7	Escala 1/1.000
		Dib. amn
PLANO	Ordenacion	Nº 0.6.
		Los Arquitectos Municipales LUIS PÉREZ LORES CONCEPCIÓN MORA MARTINEZ
OFICINA TÉCNICA		Junio 2008