

N.º 189/88

ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENICARLO

SECRETARIA GENERAL

URBANISMO

EXPEDIENTE

Relativo a MODIFICACION NUM. 1 DEL P.G.O.U.

REGULACION DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION PARA PODER
UBICAR UN SOPORTE EN LOS CRUCES DE ALINEACIONES EN EDIFICIOS
EN ESQUINA.

Acuerdos relativos al mismo:

Ayuntamiento Pleno _____

Comisión de Gobierno _____

Fecha inicial: _____

Terminado el: _____

Archivado el: _____



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

MODIFICACION NUM. 1 DEL P.G.O.U.

REGULACION DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION
PARA PODER UBICAR UN SOPORTE EN LOS CRUCES DE ALI
NEACIONES EN EDIFICIOS EN ESQUINA.

MEMORIA

- 1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE.
- 2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.
- 3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACION.
- 4.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.
- 5.- MODIFICACION.

ANEXO: REDACCION TEXTO PRIMITIVO.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE.

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente con fecha 29 de julio de 1.986, define en su artículo 094, "Ordenación de cruces" los parámetros que deben regir para la formación de chaflán en las edificaciones en esquina, regulando en su punto 4º la no obligatoriedad de chaflán a partir de 3'50 mts. de altura.

De la conjunción de los parámetros regulados en este artículo y la normativa referente a voladizos, se desprende claramente que lo permitido por el Plan es, en gran número de casos, imposible en la práctica por medios constructivos conceptuados como de práctica normal, lo que prima en la práctica determinadas formas constructivas no usuales entre los pequeños y medianos constructores de la zona.

Es criterio de la corporación el modificar el Plan en el sentido de permitir la ubicación de un soporte en el cruce entre las dos alineaciones que definen la esquina para parámetros dentro de un cierto intervalo, a la que exigir la obligatoriedad de formar chaflán en toda la altura de la edificación cuando el parámetro definido en el artículo 094 sobrepase determinadas dimensiones.

2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.

El tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del Plan General ha provocado un movimiento en el mercado inmobiliario de la población, que comienza en la actualidad a consolidar aquellas previsiones que establecía el Plan. Sin embargo, y a pesar de que el cálculo de aprovechamiento del Plan preveía una edificación completa de parcelas en esquina con ocupación del vuelo sobre el chaflán, ésto en la práctica resulta muy difícil de llevar a cabo, con lo que en la actualidad dichas parcelas en esquina no pueden ser edificadas con todo su aprovechamiento, produciéndose situaciones de falta de uniformidad entre las cuatro edificaciones que configuran un cruce. Se considera, por tanto,

...//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

..//..

necesario establecer un criterio que permita llevar a la práctica aquellas condiciones de aprovechamiento del chaflán de tal forma que en condiciones normales se pueda establecer una imagen unitaria de cruces sin merma en las expectativas que la aprobación del Plan produjo. Por otro lado, se considera también necesario eliminar el aprovechamiento de vuelos sobre chaflán en aquellos cruces en los que el parámetro reglado por la Normativa, deba ser mayor de 5,00 metros, por considerar que este tipo de vuelos no perjudican en gran manera la imagen de esta Ciudad, ya que la masa edificada en vuelo sobre el chaflán, a parte de precisar extraordinarias condiciones constructivas no resulta acorde con la tipología edificatoria de una población de las características de Benicarló.

La oportunidad y conveniencia de la modificación se justificará en base a que en la actualidad todavía no se han producido situaciones de irreversibilidad, dado que es ahora cuando comienzan a desarrollarse las previsiones del Plan.

Hay que hacer mención, por otro lado, que la solución que se propone en primer lugar, es decir, la de la permisividad del soporte en esquina en parámetros de ciertas dimensiones, es una solución constructiva no ajena a la práctica en esta población, pues existen cierto número de edificaciones que ya desde hace algunos años se encuentran solucionadas de esa forma.

3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACION.

De forma simplificada los criterios a establecer pretenden:

- 1º.- Configurar el intervalo de parámetro dentro del cual se podrá ubicar el soporte de esquina; éste será aquel definido entre longitudes de parámetro entre 2,00 y 5,00 mts., que provocarían voladizos con un grado de dificultad mayor que el considerado técnicamente como normal.
- 2º.- No autorizar voladizos por encima del chaflán en parámetros superiores a 5,00 mts., de forma que los cruces en los que existen calles superiores a 25,00 mts. se regulen con chaflán en toda la altura de la edificación.

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

..//..

3º.- Sentar los criterios de diseño de los espacios creados entre el soporte y la línea de chaflán propiamente dicha de forma que se impida el uso privado y se asegure la continuidad del espacio público.

4.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.

La actuación que se plantea no supone adopción de nuevos criterios sobre la estructura general y orgánica del territorio, ni nueva clasificación de suelo. Asimismo, no aumenta la población prevista por el Plan, ni aumento de la superficie edificable por lo que no precisa modificación de los sistemas generales previstos, ni de los espacios libres previstos por el Plan.

Se opta por la figura de "modificación de Plan" a tenor de lo dispuesto en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento y viendo las características de la presente alteración ya comentadas.

5.- MODIFICACION.

El art. 094 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el 29 de julio de 1.986, que hace referencia a la ordenación de cruces, queda modificado en relación al establecimiento de chaflanes, del siguiente modo, con el objeto de permitir la ubicación de un soporte en la esquina que, tal como se ha comentado, haga viable el aprovechamiento de voladizos previsto por el Plan:

Art. 094.4.

A partir de la altura de 3'50 mts., no será obligatoria la construcción de chaflán y la línea de edificación será como si no existiese chaflán, excepto en edificaciones en esquina en las que alguna de sus fachadas recaiga a calles de ancho superior a 25'00 mts., en las que sí será obligatoria la construcción de chaflán en toda la altura de edificación, pudiendo en estos casos los vuelos del chaflán alcanzar la longitud de 1'50 mts.

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

..//..

Art. 094.5.

Sobre la superficie retranqueada para la formación del chaflán definido según los puntos precedentes del presente artículo, tan sólo se permitirá la ubicación de un pilar (soporte de sección circular) en el cruce de ambas alineaciones, sin ocupar vía pública exterior a la acera en aquellos casos en los que el parámetro fijado por el artículo 094.2 esté comprendido entre 2,00 y 5,00 mts., ambos inclusive. El espacio reservado para chaflán deberá, en este caso, reunir las siguientes condiciones:

- a) El tratamiento de aceras comprendidas en el espacio retranqueado será el mismo y al mismo nivel que el resto de la acera de la calle.
- b) La distancia mínima libre perpendicular al chaflán desde el pilar de la esquina, será igual a la que quedaría por aplicación de los parámetros del punto 2 entre el cruce de alineaciones y dicho parámetro de chaflán, en el caso de no existir pilar.
- c) En ningún caso se autorizará la ocupación ni temporal, ni permanente de la vía pública formada por el chaflán que impida el normal paso de peatones, así como la perfecta visibilidad para el tráfico rodado, que no se hubiera previsto en este artículo.

Benicarló, 14 de septiembre de 1.988.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo. Luis D. Pérez Lores.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

- ANEXO -

rt. 094 Ordenación de cruces

1. En los cruces entre dos vías de la red básica, situadas en suelo urbanizable o no urbanizable, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías, o los límites de las zonas de protección y servidumbre cuando existan.
2. Los chaflanes se clasifican en tres categorías de acuerdo con el ancho de la calle en donde se hallen ubicados.

Para la formación del chaflán se medirá, a partir del vértice de unión de los paramentos de fachada, las distancias o parámetros que de acuerdo con el ancho de las calles se especifican a continuación:

Anchura de la calle	Parámetro
Inferior a 9 m.	0,60 m.
De 9 a 12 m. (excl.)	1,20 m.
De 12 a 16 m. (incl.)	2,50 m.

De 16 hasta 25 m.	5,00 m.
Mayor de 25 m.	10,00 m.

En el supuesto de confluencia de calles a las que corresponda un parámetro distinto, se tomará el promedio de ambos parámetros.

3. No será obligatorio construir chaflán cuando el ángulo interior que forman las dos alineaciones oficiales sea igual o superior a 130° .
4. A partir de la altura de 3,50 m., no será obligatoria la construcción de chaflán y la línea de edificación será como si no existiese chaflán. La salida de voladizos se medirá desde esta línea de edificación en vuelo, debiendo cumplirse la normativa referente a voladizos.