

N.º 189/88

10

ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENICARLO

SECRETARIA GENERAL

URBANISMO

EXPEDIENTE

Relativo a MODIFICACION NUM. 10 DEL P.G.O.U.

NUEVA DEFINICION DE CUERPO SALIENTE CERRADO (MIRADOR).

REGULACION DE LA OCUPACION MAXIMA DE FACHADA POR CUERPOS SALIENTES.

RE INTERPRETACION DE LA LONGITUD DE FACHADA A LOS EFECTOS DE LA OCUPACION MAXIMA DE LA MISMA.

Acuerdos relativos al mismo:

Ayuntamiento Pleno _____

Comisión de Gobierno _____

Fecha inicial: _____

Terminado el: _____

Archivado el: _____



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

MODIFICACION NUM. 10 DEL P.G.O.U.

NUEVA DEFINICION DE CUERPO SALIENTE CERRADO (MIRADOR)

REGULACION DE LA OCUPACION MAXIMA DE FACHADA POR CUERROS SALIENTES.

REINTERPRETACION DE LA LONGITUD DE FACHADA A LOS EFECTOS DE LA OCUPACION MAXIMA DE LA MISMA.

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 anterior. Figura de Planeamiento adoptada.
- 5.- Modificación.

ANEXO - Redacción texto primitivo.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

- 2 -

1.- PRESENTACION DEL EXPEDIENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente con fecha 29.7.1986 determina las condiciones que deben reunir los cuerpos salientes para definirlos como abiertos, semicerrados o cerrados, así como el desarrollo máximo de los mismos a lo largo de la fachada. Dicha regulación tiene un doble objetivo, por una parte limita el volumen edificable por parcela en lo que se refiere a los vuelos y por otra trata de evitar las "fachadas cajón" dotando al proyectista de una cota máxima de utilización de fachadas.

Sin embargo, la reglamentación establecida por la que se trata del mismo modo a los cuerpos cerrados y semicerrados en lo que se refiere al desarrollo a lo largo de la fachada, así como el criterio de medir dicha longitud por plantas parcialmente, introduce condiciones al proyectista que lejos de evitar dichas fachadas cajón o la monotonía de la imagen del edificio, potencia estos defectos de limitar el posible juego balcón-mirador (elemento cerrado - elemento semicerrado o abierto) en todo el conjunto de la fachada a diseños en planta que cumplan la normativa y que se repitan en toda la altura del edificio. Por otra parte si se le da el mismo tratamiento al cuerpo cerrado que al semicerrado se optará en la mayor parte de los casos por el cuerpo cerrado que es el que mayor aprovechamiento produce.

Es criterio de esta Corporación introducir modificaciones en estos conceptos de forma que se dote al proyectista de elementos de juego compositivos mayores sin incrementar el aprovechamiento real que se preve en la actual normativa.

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

Dado el incremento que se está produciendo en la actualidad en el sector de la construcción y puesto que en Benicarló existen gran cantidad de solares vacíos y ocupados por edificaciones obsoletas cuya sustitución se preve a corto o medio plazo y visto lo expuesto en el punto anterior se considera conveniente y oportuno proceder a la presente modificación puesto que introduce mayores posibilidades, sin aumento de aprovechamiento, en los diseños de las edificaciones futuras que, en definitiva, supone el diseño de una parte de la imagen de la Ciudad, en un momento en el que dado el grado de consolidación de la misma todavía es posible su implantación sin que ello suponga un agravio comparativo con soluciones realizadas desde la aprobación del vigente Plan.

...//...



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO

DE

BENICARLO

(CASTELLON)

- 3-

..//..

Justificaremos la necesidad en aras de no coactar de forma definitiva el diseño del edificio y ofrecer alternativas que permitan otras soluciones que la inmediata que permite el plan (miradores cerrados al 80% de la longitud de fachada).

3.- CRITERIOS PARA LA MODIFICACION.

Como ya se ha comentado la presente modificación trata de recoger criterios flexibilizadores en los diseños de las fachadas de los edificios de nueva planta, introduciendo modificaciones en las definiciones de los cuerpos salientes que evitan interpretaciones erróneas de los mismos. En este sentido se regulan:

- Definición de cuerpo saliente cerrado, introduciendo el concepto de contornos parcialmente cerrados.
- Eliminación del cuerpo semicerrado en la limitación del 80% de la longitud máxima de desarrollo de cuerpos salientes en fachada con lo que se amplía el abanico de posibilidades de diseño, pues con la actual normativa existe un margen en el que por lógica rentabilidad, el posible cuerpo semicerrado se proyectaba como cuerpo cerrado.
- Reinterpretación de longitud de fachada que permita el juego de volúmenes en el plano total de fachada al eliminar el condicionante computo del desarrollo de miradores por planta.

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

La actuación que se plantea no supone adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, ni nueva clasificación de suelo. Así mismo, no altera la población prevista por el Plan, ni el aumento de la superficie edificada por lo que no precisa modificación de los sistemas generales previstos, ni aumento 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.

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

- 4 -

..//..

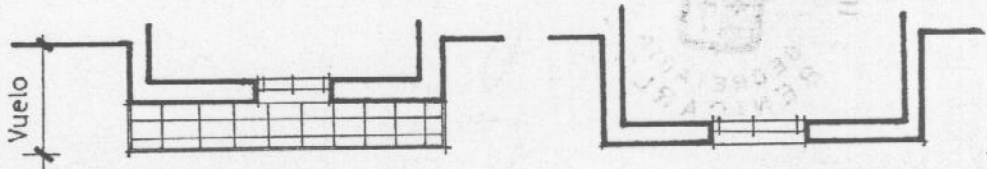
5.- MODIFICACION.

El artículo 058.1 de la Normativa Urbanística del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente el 29 de Julio de 1.986, que define el concepto de cuerpo saliente abierto, semicerrado y cerrado se modifica para incorporar al concepto de cuerpo saliente cerrado (mirador) la limitación de contorno parcialmente cerrado. En este sentido el artículo 058.1 deberá decir en lo referente a cuerpo saliente cerrado:

art. 058.1. cuerpos salientes.

.../...

Se definen como cerrados o miradores aquellos cuerpos salientes que tengan total o parcialmente cerrados sus contornos laterales y frontal mediante elementos - indesmontables.



cuerpos salientes cerrados.

.../...

Por otra parte el artículo 075.c por las que se establecen las condiciones de desarrollo de los cuerpos salientes a lo largo de la fachada en el tipo de ordenación "según alineación de vial" quedará redactado del siguiente modo en orden a eliminar la limitación para la condición de cuerpo saliente semicerrado y el concepto de longitud de fachada.

art. 075.c.

Los cuerpos salientes abiertos y los semicerrados podrán ocupar en su totalidad la longitud de fachada. Los cerrados no podrán ocupar más del 80% de la longitud de fachada, no permitiéndose estas modalidades en fachadas inferiores a 5,00 mts.

En uno u otro caso los cuerpos vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el "plano límite lateral de suelo" según se regula en el punto 3 del artículo 58.

..//..



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

- 5 -

..//..

A los efectos del cómputo del 80% de la longitud de la fachada se considerará la suma total de las longitudes de fachada de todas las plantas piso no retranqueadas, pudiéndose distribuir dicho 80% en todo el plano de fachada a criterio del proyectista.

Ambos artículos 0.58 y 0.75 de la Normativa del P.G.O.U. de Benicarló quedan modificados y ampliados mediante la incorporación de la anterior redacción, debiendo quedar reflejada en todos los documentos del Plan con los que se relacione.

Benicarló, 14 de Septiembre de 1.988

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,


Luis D. Pérez Lores.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO
DE
BENICARLO
(CASTELLON)

5 OCT 1983

LA SECRETARIA

[Handwritten signature]

DIRECCION - Inocencia - Inocencia ha sido elegida para ser la representante de la corporacion en el consejo de gobierno por el periodo de 1983 a 1986.

Benicarlo, 7 FEB 1983

- A N E X O -



LA SECRETARIA

LA SECRETARIA
LA SECRETARIA
LA SECRETARIA

Art. 058 Cuerpos salientes

1. Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación. Se definen como semicerrados aquellos cuerpos salientes que tengan cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cerramientos indesmontables, o bien que existan cuerpos salientes cerrados a una distancia inferior a su longitud de vuelo.

Se definen como cerrados o miradores, aquellos cuerpos salientes que tengan totalmente cerrados sus contornos laterales y frontal mediante elementos indesmontables.

Son cuerpos salientes abiertos (balcones, galerías

y terrazas abiertas), los que no están en las condiciones anteriores.

Se prohíben los cuerpos salientes en Plan Baja.

Art. 075 Cuerpos salientes

c) Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de fachada. Los cerrados y semicerrados no podrán ocupar más del 80% de la longitud de fachada, no permitiéndose estas modalidades en fachadas inferiores a 5m. En uno u otro caso, los cuerpos vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el "plano límite lateral de vuelo", según se regula en el punto 3 del artículo 58.

