



FIRMADO POR

María Concepción Mora Martínez
ARQUITECTA MUNICIPAL
10/02/2023



Ajuntament
de Benicarló

Informe

Número de expediente: 609711X (PAII/499UE 1)

Asunto: informe MODIFICACIÓN DE CONVENIO PAII

Persona interesada: DIVARIAN PROPIEDAD, SA.

Relación de hechos:

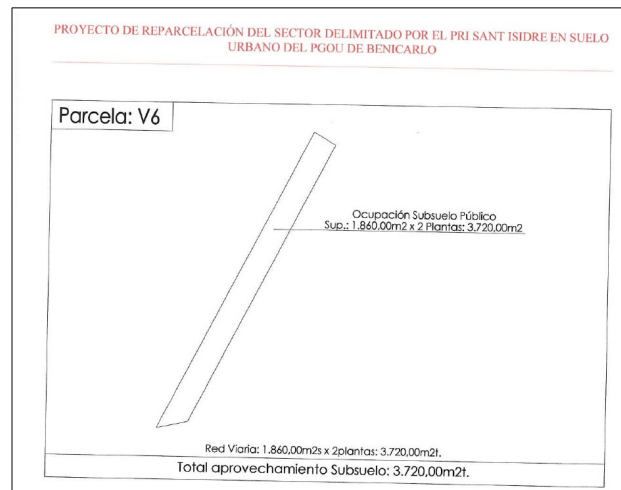
Actualmente, Divarian Propiedad, SA es la mercantil que ostenta la condición de urbanizadora del Programa de Actuación Integrada que desarrolla el Plan de Reforma Interior de Mejora Sant Isidre, aprobado en 30 de enero de 2004.

Este ámbito de gestión se divide en dos unidades de ejecución, la UE1, que no se ha desarrollado y la UE2, que ya está finalizada y entregada a uso público.

Consultada la documentación del expediente electrónico de referencia, se observa que, en fechas 27/01/2022 y 30/11/2022, Divarian presentó toda una serie de documentación para retomar la gestión de la UE1. De la lectura de estos documentos se desprende lo siguiente:

1.- En el programa de actuación, inicialmente y mediante aprobación de un estudio de detalle, el urbanizador asumió la ejecución de aparcamientos privados en la parcela V6, situada bajo el vial público V5 -paralelo a Tossal de LLevant-, con la finalidad de aumentar la oferta de aparcamiento privado.

Esta parcela V6, adjudicada al urbanizador de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación, dispone de una superficie de 1.860,00 m², edificables en dos plantas sótano. Por tanto, la edificabilidad en subsuelo es de 3.720,00 m². Se adjunta imagen de la parcela resultante del Proyecto de Reparcelación:



1



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA 9MR9 Q794 CVHL HQT4

INFORME SOBRE PROPUESTA DE DIVARIAN - SEFYCU 4149179

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 5



FIRMADO POR

María Concepción Mora Martínez
ARQUITECTA MUNICIPAL
10/02/2023



2.- Para crear esta parcela se siguió el procedimiento de desafección del dominio público, se adjudicó al urbanizador y este abonó la cantidad requerida en contraprestación por el aprovechamiento privativo, que se valoró en **303.291,60€**.

3.- A día de hoy, **la urbanizadora está interesada en continuar con el programa**. Su intención es llevar a cabo la urbanización de todos los viales y espacios libres para dotar a las parcelas de la condición de solar y así poder venderlas a promotores inmobiliarios. Sin embargo, propone **desistir de la ejecución del aparcamiento en el subsuelo** para poder urbanizar el vial V5, bajo cual se sitúa el aparcamiento. Para ello propone modificar el Programa, **renunciando a la devolución de la contraprestación abonada** en su día y compensando en cierto grado esa "obligación de ampliar la oferta de aparcamiento" incorporando a las ordenanzas del PRIM una obligatoriedad de **aumentar en un 10% el número de plazas mínimas en parcela privada** que, actualmente y según el PGOU, es un mínimo de 1 plaza por cada 100m2 de techo edificable o por unidad de vivienda.

4.- En fecha 29 de marzo de 2022, el TAG de Urbanismo emitió **informe jurídico favorable** sobre la continuación del programa por la urbanizadora. En el se analiza el carácter de la condición de ejecutar el aparcamiento en la parcela V6, indicando que, al no tratarse de una condición esencial del programa, **es posible continuar con este introduciendo la propuesta de incremento de plazas en una modificación de PRIM aprobado**.

Dicho informe jurídico concluía, textualmente:

*«En conclusión, **se informa favorablemente** la propuesta presentada por la sociedad mercantil DIVARIAN PROPIEDAD, S.A., en fecha 27/01/2022 (registro de entrada número 1780), como Agente Urbanizador, a efectos de continuar y completar la Unidad de Ejecución número 1 del PRI "Sant Isidre", de suelo urbano del PGOU de Benicarló.*

En consecuencia, procede que:

Primero.- Se tramite para su aprobación, el proyecto de urbanización presentado, a efectos de su ejecución por el Agente Urbanizador.

Segundo.- Se tramiten para su aprobación, las ordenanzas del PRI que recojan la propuesta de plazas de aparcamiento adicionales, que sustituyan la inicial propuesta de ejecución bajo el subsuelo de vial público.

Tercero.- Se inicie el procedimiento correspondiente, para afectar de nuevo al dominio público el subsuelo del vial, parcela V6.»

Estos servicios técnicos entendemos que **se nos solicita informe sobre la propuesta de cuantificación de las plazas de aparcamiento adicionales** a introducir en la modificación de las ordenanzas del PRIM. Sobre este aspecto, se emite el siguiente

INFORME

A continuación se valoran las propuestas del urbanizador de fecha 27 de enero y 30 de noviembre de 2022 que, según las cuales o se incrementa del 10 % del número de plazas mínimo en parcela privada o se incrementa una planta sótano, haciendo una estimación del número de plazas que resultarían de dos plantas sótano.



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA 9MR9 Q794 CVHL HQT4

INFORME SOBRE PROPUESTA DE DIVARIAN - SEFYCU 4149179

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 5



FIRMADO POR

María Concepción Mora Martínez
 ARQUITECTA MUNICIPAL
 10/02/2023

Para ello, entiendo que es necesario analizar varios aspectos, entre ellos, número de plazas posibles a ejecutar en la parcela V6, y la viabilidad física de las parcelas privadas para acoger estos incrementos.

1º.- Analizada la parcela V6, se pueden mencionar como características relevantes, en cuanto a su posible distribución, las siguientes:

La parcela tiene una geometría de trapecio estrecho y largo, casi rectangular, con una **anchura de 12 metros** por 155 metros de longitud media. El desnivel entre forjados se estima de 3,5m que, en caso de disponer de más de 50 plazas, deberá disponer de dos sistemas de rampas, uno en cada extremo, y núcleos de comunicación peatonales intermedios, con distancias máximas de evacuación de 15 metros.

En la distribución del aparcamiento es relevante la anchura máxima de que se disponga, en este caso de 12 metros. Descontados los muros de contención laterales (0,4 m), quedarían libres unos 11,2 metros. Esto solo permite disponer una sola banda de aparcamiento en batería con un mínimo normativo de 4,5 metros y un carril de distribución y maniobra de 4,8 metros mínimos, con un resto de anchura de 1,9 metros, que solo sería útil para motos, aparcamientos o trasteros.

Con estas premisas se calcula un número **máximo por planta de 32 plazas para turismos, estimándose un máximo total de 64 plazas**. Se observa que, por la reducida anchura de la parcela, se obtienen muy pocas plazas.

2º.- De acuerdo con la propuesta aportada por DIVARIAN, se realiza una estimación de plazas posibles según la normativa, según un incremento del 10% sobre esta y según una posible distribución en dos plantas sótano en parcela privada.

Se adjunta tabla comparativa del número de plazas según las propuestas de DIVARIAN de 27/01/2022:

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PLAZAS APARC/ 100M2c	CON INCREMENTO DEL 10%	PLAZAS APARC/ POSIBLES EN DOS PLANTAS DE SÓTANO
PARCELA 1	989,62m2s	5.169,85m2t	52	58	66
PARCELA 2	1.012,27m2s	5.241,02m2t	53	59	67
PARCELA 3	348,90m2s	1.696,54m2t	17	19	23
PARCELA 4	393,40m2s	1.369,05m2t	14	16	26
PARCELA 5+6	696,11m2s	2.898,86m2t	29	32	46
PARCELA 7+8/2	695,29m2s	2.898,04m2t	29	32	46
PARCELA 9+8/2	694,37m2s	2.897,12m2t	29	32	46
PARCELA 10	427,94m2s	2.318,32m2t	24	27	28
PARCELA 11	163,43m2s	884,20m2t	9	10	10





FIRMADO POR

María Concepción Mora Martínez
ARQUITECTA MUNICIPAL
10/02/2023

Añadiendo los totales que no se reflejan en la propuesta y corrigiendo algún error de redondeo, tenemos:

PARCELA	EDIFICABILIDAD	PLAZAS 1/100M2 (PGOU)	PGOU+10%	ESTIM. EN 2 SÓTANOS
NUM 1	5.169,85	52	57	66
NUM 2	5.241,02	52	58	67
NUM 3	1.696,54	17	19	23
NUM 4	1.369,05	14	15	26
NUM 5+6	2.898,86	29	32	46
NUM 7+8/2	2.898,04	29	32	46
NUM 9+8/2	2.897,12	29	32	46
NUM 10	2.318,32	23	26	28
NUM 11	884,20	9	10	10
TOTAL	25.373,00	254	279	358

Como se observa en la tabla:

- Con la normativa actual de las ordenanzas del PRIM, que recogen lo establecido en el PGOU, se obtienen **254 plazas de aparcamiento**.
- En caso de aplicar un incremento del 10 % se obtienen **25 plazas más, 279 plazas de aparcamiento**.
- En caso de la estimación de realizar dos plantas sótano, se obtienen **104 plazas más, 358 plazas de aparcamiento**.

Al respecto de la segunda opción, de dos plantas sótano, debemos analizar la forma de las parcelas donde se situarían estos sótanos. Todas las parcelas privadas disponen de una anchura similar a 12, a excepción de la 1 y la 2 que tienen 14 m. Esto hace que su rentabilidad respecto a la creación de plazas de aparcamiento sea muy baja. Si esto se añade al importante incremento de los costes de construcción que supone la ejecución de un segundo sótano, **resultará inviable económicamente su ejecución**. Se adjunta imagen de las formas de las parcelas privadas:



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA 9MR9 Q794 CVHL HQT4

INFORME SOBRE PROPUESTA DE DIVARIAN - SEFYCU 4149179

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 5





FIRMADO POR

María Concepción Mora Martínez
ARQUITECTA MUNICIPAL
10/02/2023

CONCLUSIÓN

En opinión de esta técnica que suscribe, en definitiva, se trata de analizar el conflicto de intereses de la situación.

Por un lado, es evidente el gran interés municipal de que se desarrolle esta unidad de ejecución, transformando este borde de la ciudad en una zona urbana actual y moderna. También lo es, aunque entiendo que en menor grado, la creación de oferta de aparcamiento alternativo al que es público, situado en los espacios libres públicos, por cuanto la política municipal de movilidad va dirigida a ganar espacio para el peatón y reducirlo para el vehículo privado.

Por otro lado, siendo propietario de los terrenos un fondo de inversión cuya finalidad es dotar a las parcelas privadas de la condición de solar para así poderlas vender a los promotores inmobiliarios, no es posible urbanizar el Vial V5 sin ejecutar antes el aparcamiento subterráneo, siendo evidentemente imposible posponer esta la obligación de construirlo por razones físicas y económicas. Esta es la razón fundamental por la que se propone trasladar esa ampliación de oferta a parcelas privadas.

Como se ha comentado, la ejecución de segundos sótanos en parcelas con una profundidad de 12 metros resulta fuera de toda posible viabilidad económica. Esta técnica considera que una planta sótano ya es escasamente viable por el bajo rendimiento en creación de plazas que permite.

Por todo esto, se considera que, siendo ya difícil cumplir con los mínimos exigidos en el propio ámbito de la unidad de ejecución, y sobre todo teniendo en cuenta la prevalencia del interés público de que se finalice la actuación, lo razonable es aceptar la oferta de incremento de ese 10 % en el número de plazas mínima de la UE1 del PRIM San Isidro.

Benicarló 10 de febrero de 2023

La arquitecta municipal.

(Firmado digitalmente)

M. Concepción Mora Martínez

