



**PLAN DE REFORMA INTERIOR**  
UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 18.  
PGOU BENICARLÓ. (CASTELLÓN)

PROMOTOR: HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.

Abril 2023



## PLAN DE REFORMA INTERIOR PAI - U.A.18

### INDICE

#### A) DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA:

##### 1. ANTECEDENTES

##### 2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 2.2. USOS DEL SUELO ACTUALES.
- 2.3. REFERENCIA A LAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DERIVADAS DEL PLAN GENERAL. CUADRO COMPARATIVO. CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES.
- 2.4. CONDICIONES FÍSICAS DE LOS ESPACIOS DOTACIONALES.
- 2.5. AFECCIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

##### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1. ALTERNATIVAS Y ACREDITACIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.
- 3.2. ESTUDIO DE SU INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA.
- 3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL DEL DESARROLLO DEL SECTOR.
- 3.4. FICHAS DE PLANEAMIENTO.
- 3.5. FICHAS DE GESTIÓN.
- 3.6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.
- 3.7. DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN.
- 3.8. DENSIDAD DE VIVIENDAS.
- 3.9. DEMANDA ENERGÉTICA PREVISTA.
- 3.10. POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA.
- 3.11. CRITERIOS SOBRE PERSPECTIVA DE GÉNERO ESTABLECIDOS EN EL ANEXO XII TRLOTUP.

##### 4. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

- 4.1. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.
- 4.2. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES Y PROYECTOS.
- 4.3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO Y DE LAS ACTIVIDADES, Y PROCESOS CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE.
- 4.4. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN.
- 4.5. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
- 4.6. ANÁLISIS DE LAS CUENCAS VISUALES.
- 4.7. ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES DE SOLEAMIENTO.
- 4.8. IMPACTO DE LAS MEDIANERAS.
- 4.9. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

##### 5. PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y DE AFECCIONES DEL TERRITORIO.

0. SITUACIÓN.
1. PLANEAMIENTO VIGENTE.
2. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.
3. PLANO GEORREFERENCIADO.
4. PLANO GEORREFERENCIADO CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL.



## **6. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES.**

- 6.1. VIVIENDA N°1 C/JOSÉ FEBRER SORIANO N°55.
- 2.2. VIVIENDA N°2. C/JOSÉ FEBRER SORIANO N°53.
- 6.3. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LAS EDIFICACIONES.

## **7. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

- 7.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
- 7.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

## **B) DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA:**

### **8. PLANOS DE ORDENACIÓN.**

- 5 ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 6 ORDENANZAS, ALTURAS Y ALINEACIONES.

### **9. NORMATIVA DE APLICACIÓN**

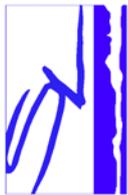
### **10. ORDENANZAS ESPECÍFICAS.**

### **ANEXO I: VALORACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N°18 DE BENICARLÓ.**

-realizada por GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A.-

### **ANEXO II: VALORACIÓN EDIFICACIONES DE LA UE N° 18.**

### **ANEXO III: ANEXO HOMOLOGACIÓN, PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 18 (BENICARLÓ)**



## 1. ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente el 29 de julio de 1986, estableció para el ámbito de actuación en el que nos encontramos, un suelo calificado como urbano residencial, clave 2d, creando una ordenación pormenorizada en manzana cerrada y difiriendo su desarrollo a la gestión de una unidad de actuación.

Posteriormente, y ya en el año 2010, se presentó y aprobó un Plan de Reforma Interior (PRI), así como el Programa de Actuación integrada (PAI) y el Proyecto de Urbanización, adjudicándose la condición de Urbanizador a la mercantil MECANO DEL MEDITERRÁNEO S.L., cuyas resoluciones fueron publicadas en el B.O.P de Castellón de fecha 27 de marzo de 2010.

Una vez tomadas y publicadas dichas resoluciones, la corporación municipal anunció así mismo la decisión de *"Requerir a la mercantil MECANO DEL MEDITERRÁNEO S.L. para que, con anterioridad a la formalización del contrato, acredite la constitución de la garantía definitiva, en la forma y cuantía que se establecen en las bases reguladoras del programa, de acuerdo con lo previsto en el artículo 138 de la LUV."* (pág. 29 BOP)

La garantía definitiva requerida nunca llegó a formalizarse, por lo que el contrato no llegó a suscribirse a pesar de tener la aprobación técnica y económica del ayuntamiento.

Así, el consistorio ha concluido recientemente el procedimiento para la desprogramación de la Unidad-18, quedando anulados el Programa de Actuación Integrada y Plan de Reforma Interior anteriormente aprobados.

En el presente Plan de Reforma Interior (PRI) se propone una nueva ordenación pormenorizada, permitiendo una altura más (ático) en los bloques residenciales, de manera que – sin penalizar la edificabilidad – pueda mantenerse la vivienda unifamiliar con interés arquitectónico existente en el interior de la Unidad, y a la que el Ayuntamiento quiere dotar de PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA, incluyendo dicha protección en el proceso de Revisión de PGOU que se ha iniciado en la Consellería de Política Territorial, Obres Públiques y Mobilitat.

Asimismo, la zona verde establecida en la ordenación del PGOU se traslada a otro lugar dentro de la Unidad, disponiéndose en torno a la edificación aislada (vivienda unifamiliar) situada al Norte, recayente al Paseo José Febrer Soriano.

Finalmente, se han realizado pequeños ajustes en la delimitación de la Unidad de Actuación, para adaptarla a la realidad física del territorio y a la ordenación urbanística establecida.

Este documento, junto al Proyecto de Urbanización de la unidad, forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Actuación nº 18



## **2. MEMORIA INFORMATIVA.**

### **2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.**

La delimitación del ámbito del PRI que nos ocupa es la definida en el Plan General vigente en el plano de la serie E, con las adecuaciones necesarias a las líneas de propiedad reales de modo que se respeten todos los derechos de los propietarios del suelo y no queden restos de suelo sin capacidad de desarrollo.

Todo el entorno de la Unidad de Actuación son viales ejecutados y en uso, o espacios ya edificados, es decir, se trata de suelo ya urbanizado, que cuenta con todos los servicios urbanos y tiene un grado de consolidación alto.

La Unidad de Actuación linda por el noreste con Paseo José Febrer Soriano; por el suroeste, con la calle San Francisco, perteneciendo ambos viales a la ordenación estructural, y configurando ejes de desarrollo de la ciudad; por el noroeste, el límite del ámbito constituye la Unidad de Actuación nº17 y el sureste, el límite del ámbito de actuación está constituido por las medianeras o traseras de las edificaciones recayentes al interior de la manzana principal.

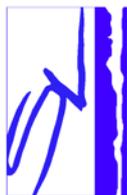
El objeto de la delimitación de la Unidad de Actuación es la cesión y urbanización de los elementos de espacios libres y viales interiores a la misma y que constituyen elementos dotacionales de la red secundaria, así como la distribución de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a los propietarios de los suelos afectados, según los criterios establecidos en la ficha de gestión, es decir establecer la ordenación pormenorizada.

La justificación de la delimitación de la Unidad de Actuación es clara, pues se trata de un entorno urbanizado consolidado en que es necesario desarrollar una serie de infraestructuras, tanto viarias como de zonas verdes, con objeto de poder dotar a dicho entorno de las condiciones urbanas necesarias para la obtención del aprovechamiento correspondiente, lo que conllevará a su vez la obligada cesión de los viarios que se ejecuten, así como de las zonas verdes y equipamientos que se desarrollen u obtengan.

Cabe señalar que, dentro del ámbito, en el vértice norte, existe una edificación unifamiliar aislada con cierta importancia tipológica e interés arquitectónico y que, dadas sus características constructivas y de acuerdo con el Ayuntamiento, el PRI propone mantener para su posterior cesión al municipio, a compensar con el aprovechamiento que corresponde a la administración, fijado en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), en su artículo 77.

### **2.2. USOS DEL SUELO ACTUALES.**

EL ámbito sobre el que se va a actuar tiene como uso principal el residencial, con viviendas unifamiliares con amplios espacios libres y otra importante superficie sin uso y solo ocupada por vegetación casual.



### 2.3.- REFERENCIA A LAS CONDICIONES QUE SE DERIVAN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL. CUADRO COMPARATIVO. CUMPLIMIENTO ESTANDARES.

La legislación aplicable es la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana 1/2019, de 5 febrero que modifica la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana [2019/1152].

Las premisas básicas que se establecen en la legislación y el planeamiento vigente, y que este documento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada respeta, son los siguientes:

- La actuación que se plantea mantiene la estructura general del territorio.
- Se respeta la clasificación del suelo.

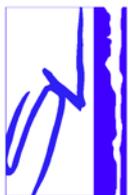
El presente documento se limita a reordenar la edificabilidad permitida por el plan, en función de la superficie real existente y atendiendo a las actuales necesidades municipales, con objeto de dar la mejor respuesta tanto a los espacios edificados propuestos, como a los espacios libres, siempre respetando los límites establecidos por el planeamiento, así como el respeto de las determinaciones legales en los casos de modificación de planeamiento.

Las determinaciones acordadas con el Ayuntamiento, y especialmente la de respetar la edificación singular, situada al norte de la unidad, para el establecimiento de los criterios del desarrollo pormenorizado, no plantean ninguna situación diferente a lo característico de las edificaciones del entorno, si bien se genera un ático retranqueado de manera que se pueda respetar el aprovechamiento establecido en el planeamiento, cuyo índice de edificabilidad se mantiene y en base a la superficie cierta actual que es la resultante del levantamiento topográfico realizado al efecto, y que se adjunta en la parte gráfica del presente Plan.

Lo anterior se propone a los efectos de respetar los espacios públicos previstos en el planeamiento y cumpliendo y respetando los estándares legales y en ningún caso reduciéndolos.

A continuación, se acompaña un cuadro con objeto de comparar los datos de la Memoria del PGOU (ficha UA 18), frente a los que resultan de la alternativa propuesta y dibujada sobre el levantamiento topográfico, manteniendo el índice de Edificabilidad como dato invariable.

	<b>Plan General vigente (FICHA PGOU)</b>	<b>Alternativa propuesta PRI (medición s/levantamiento topográfico)</b>
Superficie ÁMBITO	7.410,11 m <sup>2</sup> s	7.577,13 m <sup>2</sup> s
Superficie Z. VERDES y otros	1.500,00 m <sup>2</sup> s	1.618,74 m <sup>2</sup>
Superficie VIARIA	1.250,00 m <sup>2</sup> s	1.765,78 m <sup>2</sup> s
Índice de EDIFICABILIDAD	2,6696 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	2,6638 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t
M <sup>2</sup> TECHO EDIFICABLE	19.782,07 m <sup>2</sup> t	20.184,01 m <sup>2</sup> t
Relación suelo de cesión (ZV+VIARIO) /TECHO EDIFICABLE	0,1390 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	0,1677 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t



De los datos reseñados en el cuadro anterior se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- La superficie de la Unidad de Actuación es algo mayor a la reflejada en PGOU, según el levantamiento topográfico realizado al efecto.
- El techo edificable aumenta proporcionalmente, al haber aumentado la superficie del ámbito. El índice de edificabilidad se mantiene invariable, con una pequeña reducción respecto al de PGOU, consecuencia de pequeños ajustes.
- Se ha respetado, con un pequeño aumento, la superficie de Zonas Verdes.
- El espacio destinado a viario ha aumentado.

De todo lo anterior se deduce que el ratio entre superficies de cesión y el techo edificable aumenta, lo que significa que el ámbito tiene mayores espacios de Zonas verdes y viario, tanto en valores absolutos como proporcionalmente a la superficie total de la Unidad.

## **2.4.- CONDICIONES FÍSICAS DE LOS ESPACIOS DOTACIONALES.**

Los espacios libres diseñados en el presente documento de planeamiento cumplen con las condiciones formales exigidas en el Anexo IV de la LOTUP, (Sección III, aptdo. 3: Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas), para la tipología VA (área de juego), al tener una superficie superior a 200 m<sup>2</sup> y ser capaces de contener en su interior un círculo de 12 m de diámetro.

## **2.5.- AFECCIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

No existen elementos afectados por legislación sectorial que queden integrados en el ámbito del PRI.

## **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **3.1.- ALTERNATIVAS Y ACREDITACIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.**

La solución propuesta deriva del propio Plan general, por lo que en él tiene su propia justificación. El presente PRI tan solo ha establecido la posibilidad de una altura más (ático) en los bloques residenciales, de manera que – sin penalizar la edificabilidad - pueda mantenerse la vivienda unifamiliar con interés arquitectónico existente en el interior de la Unidad. A la vez, ha adecuado las profundidades edificables con el objeto de mejorar la calidad de la vivienda al no tener que ubicar piezas de día a patios de manzana exiguos. Tal y como se ha mencionado, la volumetría que resta se ha ubicado en una planta ático, retranqueada 3,00 m de las alineaciones exteriores oficiales.

Asimismo, la zona verde establecida en la ordenación del PGOU se ha trasladado a otro lugar dentro de la Unidad, disponiéndose en torno a la edificación aislada (vivienda unifamiliar) situada al Norte, recayente a C/ Febrer Soriano.

Finalmente, se han realizado pequeños ajustes en la delimitación de la Unidad de Actuación, para adaptarla a la realidad física del territorio y a la ordenación urbanística establecida.



### 3.2.- ESTUDIO DE SU INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA.

Se puede afirmar que la nueva propuesta, como se ha dicho, deriva del desarrollo del Plan General y viene a consolidar un espacio y a ordenarlo de acuerdo con los parámetros y estándares del entorno, de modo que las edificaciones propuestas y sus volumetrías no afectan negativamente ni al entorno, ni a las edificaciones colindantes. Por otro lado, también se puede afirmar que no existe población afectada por el desarrollo del PRI.

### 3.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL DEL DESARROLLO DEL ÁMBITO.

Dada la escasa entidad del ámbito de actuación, se hace innecesario un análisis exhaustivo de la incidencia que su desarrollo pueda tener sobre la evolución urbana y la ocupación del territorio.

### 3.4.- FICHA DE PLANEAMIENTO.

Los parámetros y condiciones marcadas por la Ficha de Planeamiento prevista por el Plan General vigente para el ámbito de desarrollo de la unidad de ejecución se mantienen o se mejoran y se concretan de la siguiente forma:

- a) Ordenanza de aplicación: Zona de Ensanche, clave 2 d.
- b) La superficie de cesión, en base a levantamiento topográfico realizado, es la siguiente:
  - Espacios Libres (Zonas verdes): 1.618,74 m<sup>2</sup>
  - Viarios: 1.789,46 m<sup>2</sup>

### 3.5.- FICHAS DE GESTIÓN.

Se establecen las siguientes condiciones de Gestión para el desarrollo del Programa:

- Condiciones de integración y conexión:

Deberá conectarse al suelo ya urbanizado colindante, tanto por la calle Sant Francesc, como por el Paseo José Febrer Soriano, ejecutándose las obras de urbanización de la prolongación de la calle Tarragona en toda su anchura.

- Delimitación de la U.A.:

La definida en los planos de la serie E del PGOU., con las mínimas variaciones realizadas para adaptarla a la realidad física del terreno y a la ordenación urbanística establecida.

- Posibilidad de redelimitación:

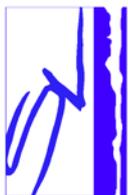
Sí.

- Área de Reparto:

Coincidente con la Unidad de Ejecución.

- Aprovechamiento Tipo:

El resultante de la aplicación de la clave de Ensanche 2d. (IEB: 2,6696m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).



▪ Cesión de aprovechamiento:

Según se establece el art.77 de la LOTUP, aptdo. 1c, Se prevé una cesión del aprovechamiento tipo del 5 %, como corresponde a unidades de ejecución situadas en suelo urbano, sin incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente.

Todo ello sin perjuicio de los acuerdos que puedan suscribirse con el ayuntamiento respecto a la cesión al consistorio de la edificación aislada con interés arquitectónico (Casa Ganzenmüller) situada al Norte de la Unidad, conforme a normativa vigente.

▪ Previsión provisional de cesiones:

Espacios Libres: 1.618,74 m<sup>2</sup>

Viales: 1.765,78 m<sup>2</sup>

### 3.6.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS:

Superficie Unidad de Actuación:	7.577,13 m <sup>2</sup> .
Índice de edificabilidad:	2,6638 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Máxima superficie techo:	20.184,01 m <sup>2</sup> .
Sup. Zonas verdes + otros usos (SQI):	1.648,49 m <sup>2</sup> .
Viales	1.765,78 m <sup>2</sup> .

---

### 3.7.- DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La delimitación de la Unidad de Actuación nº18 viene dada por el Plan General de Ordenación Urbana, con las mínimas variaciones ya explicadas, realizadas para adaptarla a la realidad física del terreno y a la ordenación urbanística establecida.

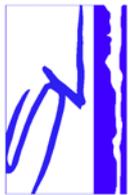
### 3.8.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

Tal y como está calculado en el ANEXO I (Valoración de la Unidad de Ejecución nº18), para la edificabilidad establecida, que mantiene (reduce mínimamente) la de la ficha del PGOU vigente, se prevén en la Unidad un total de 131 viviendas, siendo 91 viviendas libres y 40 viviendas de protección oficial (un 30% del total).

Considerando la superficie de la Unidad, de 7.577,13 m<sup>2</sup>, la densidad de viviendas resultante es de 173 viv/ ha.

En este sentido, se cumplen las prescripciones del art. 36.4 de la LOTUP, que literalmente dice:

*“En suelo urbano, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías ya supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior”.*



Además de lo anterior, se cumplen las condiciones del apartado 36.4c de la LOPTUP, no superándose en un 50% la edificabilidad existente en el entorno y no llegándose a alcanzar la dupla de las 100 viv/Ha establecida como limite en el apartado 36.3 de la citada Ley para suelo urbanizable.

### 3.9.- DEMANDA ENERGÉTICA PREVISTA

La demanda energética prevista se resume en el siguiente cuadro:

	uds - m <sup>2</sup>	Estimación Potencia eléctrica	Total Potencia instalada	Potencia total simultánea
viviendas VPO	40 uds.	5,5 Kw/ud	220,00 Kw	110,00 kW
viviendas libres	91 uds.	9 Kw/ud	819,00 Kw	408,50 kW
Garaje	4.078,91 m <sup>2</sup>	30 w/m <sup>2</sup>	122,40 Kw	61,20 kW
P.Baja Comercial	3.843,86 m <sup>2</sup>	100 w/m <sup>2</sup>	384,40 Kw	192,20 kW
Zona verde	1.618,74 m <sup>2</sup>	15 w/m <sup>2</sup>	24,30 Kw	12,20 kW
Viales (alumbrado)	1.789,46 m <sup>2</sup>	15 w/m <sup>2</sup>	26,90 Kw	13,50 kW
Carga vehículos	1.789,46 m <sup>2</sup>	5 w/m <sup>2</sup>	9,00 Kw	4,50 kW
<b>TOTAL</b>			1.606,00 Kw	<b>803,00 kW</b>

Para la potencia estimada, 803,00 Kw, se considera suficiente un único Centro de Transformación, cuya ubicación se propone en el sobreecho de acera existente en la parte Norte de la prolongación de la C/ Tarragona, (Ver plano nº 5, uso BQI – infraestructura urbana) donde se reserva una superficie de 26,07 m<sup>2</sup>.

### 3.10.- POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA

El ámbito que ahora se desarrolla no tiene la consideración de suelo consolidado y, por tanto está afecto a al art. 33 del TRLOTUP, habiéndose incorporado en las determinaciones del presente documento que el 30% de las viviendas resultantes se someterán a algún tipo de régimen de protección pública.

De cara a incorporar criterios de cohesión social para la distribución de estas viviendas, se concreta que, en cada una de las manzanas se deberá reservar el suelo necesario para la ejecución de al menos un 30% de viviendas sometidas a algún tipo de protección pública, lo cual se deberá tener presente a la hora de desarrollar el necesario proyecto de Reparcelación.



### 3.11. CRITERIOS SOBRE PERSPECTIVA DE GÉNERO ESTABLECIDOS EN EL ANEXO XII TRLOTUP.

Para el diseño de las zonas urbanizadas públicas nos hemos basado de forma principal en el Anexo XII de la TRLOTUP "Criterios y Reglas para la planificación con perspectiva de género" y en la Guía publicada por el Servicio de Planificación Económica y Regeneración Urbana de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

Estos documentos pretenden orientar acerca de los criterios y la normas que se deberán seguir de cara al diseño de las zonas urbanizadas públicas. Viarios y espacio verde.

#### 1. Anexo XII TRLOTUP: Criterios y Reglas para la planificación con perspectiva de género

##### 1.1. Urbanismo para las personas.

Habiéndose tenido en cuenta como premisas de partida en la propuesta de desarrollo, tanto en la parte edificada, como en los espacios públicos de la Unidad de Ejecución que nos ocupa, los criterios marcados por el planeamiento vigente y de acuerdo a las directrices marcadas por los servicios técnicos municipales tanto en el trazado, como en el diseño urbano, se debe indicar que la propuesta pretende dar continuidad tanto a la trama urbana como a los criterios demográficos de la zona no suponiendo ninguna alteración significativa en cuanto a la caracterización cuantitativa o cualitativa, respecto de la población existente.

##### 1.2. Red de espacios comunes.

a) Espacios de relación y viales. Respecto de este punto se debe tener en cuenta que en la propuesta realizada se ha tenido como criterio prioritario, la continuidad de los espacios peatonales y de comunicación, conectando los espacios destinados a zonas verdes con los de otras unidades de desarrollo colindantes, así como crear una continuidad con el equipamiento público municipal que se dispone. Se ha pretendido fomentar el paseo, la estancia, la relación entre personas, con espacios amplios que favorecen la movilidad a pie y el acceso a los espacios comunes para la socialización y la convivencia.

b) Equipamientos. Dada la entidad de la unidad que se desarrolla no se disponía de ningún equipamiento en el planeamiento general, si bien dado el interés municipal, se ha considerado disponer de la Casa Ganzermuller como un equipamiento público que permita generar en el desarrollo de la vida diaria, nuevas rutinas que puedan afectar a distintos segmentos de la población.

c) Diseño urbano. Respecto de diseño de los espacios y su ordenación se debe destacar que a través de las propuestas realizadas y los criterios marcados por los distintos servicios municipales se ha acabado componiendo la propuesta que se presenta, de modo que esta recoge un espacio concreto para la gestión de residuos y su reciclaje, además de haberse tenido en cuenta la necesaria señalización.



### 1.3. Proximidad de las actividades de la vida cotidiana.

- a) El desarrollo de planeamiento propuesto, siguiendo los criterios del planeamiento vigente, busca dar continuidad a la trama urbana, creando un espacio continuo y compacto, favoreciendo las conexiones entre espacios y actividades.
- b) Respecto de los espacios comunes estos se han dispuesto junto a las edificaciones propuestas, con acceso directo desde estos; además de lo anterior, estos espacios darán servicio al resto de edificios ya en uso del entorno cercano, cumpliendo la recomendación de situarse a menos de 300 metros.

### 1.4. Combinación de usos y actividades.

- a) La propuesta que se pretende busca, en cumplimiento de la obligación de un alto porcentaje de vivienda de protección, la integración social y el fomento de la diversidad familiar.
- b) Además de lo anterior se han concentrado espacios de uso comercial en un porcentaje limitado, regulándose esto en la normativa propuesta.
- c) Respecto de los usos en las plantas piso se deberá estar a lo dispuesto por la normativa vigente.

Todo lo anterior siempre está orientado a establecer las limitaciones necesarias para garantizar la buena convivencia entre los diferentes usos permitidos y la diversidad vecinal.

### 1.5. Seguridad en el espacio público.

- Se justifican que los itinerarios que conectan los elementos de la red de espacios comunes deberán estar dispuestos de forma que fomentan los recorridos a pie y son accesibles (sin barreras físicas), pues se han creado calles de plataforma única, con el suficiente equipamiento de bancos e iluminación que garantizan la seguridad de los usuarios y usuarias y visibilidad necesaria.
- Los puntos de cruce entre los itinerarios de viandantes y los viales de vehículos (no hay carril propio de bicicletas), se han reducido al mínimo necesario, concretamente 2 pasos de peatones en los extremos de la calle Tarragona).
- Como ya se ha explicado en un apartado anterior, los espacios públicos se han diseñado conectándose a los espacios de las UE colindantes y al equipamiento generado, creando espacios con diferentes diseños para evitar la monotonía y la uniformidad, incluyendo la señalización pertinente.
- En el diseño se ha tenido como premisa de seguridad evitar espacios escondidos donde se puedan favorecer las agresiones.



#### 1.6. Habitabilidad del espacio público.

- Los espacios peatonales son amplios y seguros y no entran en conflicto con el tráfico de vehículos.
- De acuerdo con los estándares marcados por el planeamiento vigente y las exigencias municipales se ha dotado a la unidad de espacios para realizar actividades de relación social, de estar, de reunión y de recreo.
- En el diseño de la unidad se han incluido los criterios de vegetación, iluminación y mobiliario urbano, siempre con carácter inclusivo y con perspectiva de género. - Se ha diseñado todo el espacio de tránsito peatonal teniendo como premisa previa la accesibilidad, por lo que los viarios se han proyectado de plataforma única.
- Se cumple con el estándar de superficie mayor del 60% de la totalidad de viales de la unidad de actuación destinados a viarios peatonales -la unidad de actuación dispone de 1.922,12 m<sup>2</sup> de viales, de los que 1.318,55 m<sup>2</sup> son peatonales, lo que equivale al 68,60%-
- Solo podrá ocuparse el espacio público para actividades comerciales, en el caso de estar estas amparadas con permisos especiales concedidos por los servicios técnicos municipales y en cualquier caso, no podrán reducir el espacio peatonal en más del 50 % de la anchura destinada en el vial de viandantes ni del 30 % de la superficie del espacio público de uso de viandantes. En superficies menores habrá que asegurar como mínimo el doble paso peatonal con equipaje, silla de ruedas o semejante.

#### 1.7. Equipamientos.

Dentro de la unidad de actuación, aún pese a sus dimensiones y la no obligación en base al planeamiento se ha considerado la necesidad de dotar a esta de un equipamiento municipal de modo que pueda ayudar a equilibrar el reparto de los usos del suelo, colaborando de esta forma a crear un nuevo núcleo de actividad social que pueda mejorar la integración de actividades y personas, de modo que pueda pasar a formar parte de la red de espacios comunes, cumpliendo las necesidades y perspectivas del urbanismo inclusivo con perspectiva de género de ciudad cuidadora, tal como figura en el anexo IV, apartado III, punto 4.6.

#### 1.8. Vivienda.

- El desarrollo del planeamiento ahora propuesto ha tenido en cuenta el porcentaje de vivienda de protección (30%) con objeto de fomentar la diversidad social y la integración de las personas, de modo que esto pueda garantizar la funcionalidad y la adecuación de las viviendas para los diferentes tipos de núcleos familiares que hay en la actualidad.
- Los elementos comunes y los vestíbulos de los edificios deberán ser diseñados teniendo en cuenta y debiéndose justificar su diseño bajo los criterios de perspectiva de género, garantizando la seguridad (con visibilidad desde el exterior, eliminación de rincones no visibles, iluminación adecuada, pulsador de alarma, etc.). Además, se tendrá en cuenta en los diseños de los espacios comunes, los distintos vehículos que son de acceso doméstico (bicicletas y otros, carritos de la compra, de criaturas, de personas con movilidad reducida, tanto caminadores como sillas, etc.).



### 1.9. Movilidad.

- En el diseño de la unidad de actuación que nos ocupa se han tenido en cuenta la perspectiva de género teniendo en cuenta las situaciones de movilidad reducida, desde la asistencia de personas en situación de dependencia a la facilitación de las personas con diversidad funcional motriz, visual o sensorial, así como otras situaciones de movilidad temporalmente reducida (transporte y cuidado de criaturas, desplazamientos para el cuidado de personas, transporte de equipajes o mercancías, personas en situación de enfermedad temporal, etc.).
- El diseño propuesto busca garantizar la seguridad en los itinerarios nocturnos, con iluminación adecuada y ausencia de barreras físicas y visuales, tal como se establece en el punto 5.5 del presente anexo.

### 1.10. Transversalidad.

Se debe entender que el caso que nos ocupa no tiene suficiente entidad dentro de la trama urbana, ni por su superficie, ni por el volumen de población para generar un cambio en la concepción de la ciudad. Pero en cualquier caso si ha tenido en cuenta la implantación transversal efectiva de la perspectiva de género en la práctica urbanística.

En este sentido, además de lo ya explicado en los apartados anteriores, dentro del plan de participación pública del artículo 55.1 de la ley y del anexo I, el Ayuntamiento instará desde sus servicios competentes, a los diferentes grupos sociales y de forma especial de las mujeres con intención de incorporar al debate su forma de vivir la ciudad y disponer de su compleja visión formada desde la vinculación con otros grupos sociales que dependen de ellas.

## 2. Guía publicada por el Servicio de Planificación Económica y Regeneración Urbana de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

Para el diseño de las zonas urbanizadas públicas, viarios y espacios verdes, nos hemos basado en las directrices indicadas en esta guía, que se organiza en 7 puntos:

1. Modelo de Ciudad
2. Percepción de Seguridad.
3. Espacios públicos y accesibles.
4. Movilidad
5. Vivienda
6. Representatividad y Señalización Urbana.
7. Participación Ciudadana.

Se han tenido en cuenta los puntos 2, 3 y 4. Los otros puntos marcan objetivos que no son de aplicación por la escasa envergadura del ámbito de actuación.



## 2. Percepción de Seguridad.

Los espacios públicos contarán con la iluminación y máxima visibilidad en todo momento, intentando evitar puntos sin visibilidad, rincones no visibles. Evitando elementos opacos que disminuyan la visibilidad.

Las señalizaciones pretender ser precisas.

## 3. Espacios Públicos y Accesibilidad.

Se ha pretendido la creación de espacios que respondan a las necesidades de las personas, facilitando la conciliación familiar y laboral, y que faciliten la compatibilidad de horarios y lugares, generando zona de juegos muy cercana a las nuevas viviendas, con zona de sombra y bancos en el entorno, pensando en espacios de relación inclusivos, para todas las edades.

Aceras anchas, para facilitar el paso de coches de bebés, de sillas de ruedas, y de carros de la compra.

Nivelación de alcorques y aceras.

Mobiliario urbano adecuado para mayores y niños, a sol y a sombra en las zonas de estancia y cada 20m. en los itinerarios peatonales, para facilitar el descanso.

## 4. Movilidad.

Se ha priorizado en todo momento el uso peatonal de los viarios

# 4. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

## 4.1.- DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.

El alcance del presente documento es el de promover la Programación para la redacción de la documentación necesaria y la urbanización de los terrenos integrados en la UA-18 del PGOU de Benicarló. El alcance del ámbito, dada su extensión y teniendo en cuenta que el entorno cercano está consolidado como Suelo Urbano con un uso predominantemente residencial, es prácticamente nulo tanto a nivel urbanístico, como medioambiental.

El ámbito es exclusivamente el área de la Unidad de Actuación 18, según se delimita en el PGOU vigente. Las mínimas variaciones obedecen a su adaptación a la realidad física existente, siendo la superficie total de 7.577,13 m<sup>2</sup>, según levantamiento topográfico realizado.

Hay que tener en cuenta que el Ayuntamiento ha propuesto mantener uno de los edificios existentes, dentro del ámbito, por considerar que tiene interés arquitectónico, manteniendo la edificabilidad existente de la Unidad, lo que implica una nueva propuesta de Ordenación Pormenorizada acordada con el Ayuntamiento. Dada la delimitación de la Unidad y la necesidad de la conexión viaria entre las calles José Febrer Soriano y Sant Francesc, las propuestas posibles son muy limitadas y van encaminadas a que las parcelas finales residenciales puedan tener la mejores condiciones de habitabilidad, pues el viario rodado parece encontrarse muy determinado, con un único trazado que ha de mantenerse



invariable, y las zonas libres se deben concentrar junto al edificio que se propone mantener y las zonas libres de la UA-17.

#### **4.2.- RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES Y PROYECTOS.**

Aun cuando la revisión del vigente Plan General se encuentra en fase de tramitación, se ha considerado el Documento de alcance del Estudio Ambiental y Territorial estratégico del PGOU de Benicarló, de la Dirección General de Gestión del Medio Natural (Consellería de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge) de fecha 15 de febrero de 2011, en especial lo referido por el Servicio de Paisaje de la Dirección General de Territorio y Paisaje en relación con:

- Legislación y normativa aplicable en materia de paisaje.
- Objetivos del Paisaje a considerar en todas las etapas de elaboración del Plan.
- Criterios estratégicos de Paisaje

#### **4.3.- ANÁLISIS DEL TERRITORIO Y DE LAS ACTIVIDADES, Y PROCESOS CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE.**

El paisaje en el que se enclava la parcela objeto de estudio puede describirse como un barrio residencial de clase media, altamente consolidado, constituido por una mezcla tipológica de inmuebles de viviendas de diversas épocas, donde se combinan edificios de uso residencial plurifamiliar en manzana cerrada con otros de tipología de vivienda unifamiliar, ya sea entre medianeras o aisladas.

La Unidad está delimitada, tanto por el Norte como por el Sur, por los dos viales principales de esta parte del municipio, que conducen desde el extremo Noroeste de la población hasta el centro histórico:

Por la parte Norte, el Paseo José Febrer Soriano presenta arbolado de gran porte y conduce, a través de la C/ Sant Joan (peatonal), hasta la Plaza del Mercat Vell.



C/ Febrer Soriano



Plaza del Mercat Vell

Por la parte Sur, la Avda. Sant Francesc conduce directamente hasta el Ayuntamiento y la Iglesia de San Bertomeu, y discurre junto al antiguo Convento de San Francisco, hoy reconvertido en Centro Cultural Público.



Avda, Sant Francesc



Antigo Convento de San Francisco (actual MucBe, centro cultural público).



Ayuntamiento del municipio e Iglesia de Sant Bartomeu

#### 4.4.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN.

Dentro de las posibilidades de actuar sobre el paisaje desde un ámbito tan reducido, dadas las dimensiones de la Unidad, se considera que el principal efecto consistiría en una mejora en la configuración urbanística de la zona, enrasando en lo posible las alturas de todas las cornisas del uso residencial, y ofreciendo un frente continuo y homogéneo de la Unidad a una Calle de sección considerable como el Paseo José Febrer Soriano.

La vivienda unifamiliar que se mantiene, (calificada por el PRI como equipamiento público SQM) con interés arquitectónico, quedaría como vestigio de las tipologías edificatorias preexistentes en el vial, y reflejando también la diversidad de usos planteada.





#### a).- Paseo José Febrer Soriano

El paisaje urbano de este vial no varía prácticamente del que refleja la ordenación pormenorizada del vigente PGOU, ya que la elevación en altura que propone el PRI plantea la edificación retranqueada de estas plantas, sin incidencia en las cuencas visuales desde este vial.

Con respecto a la permanencia de la edificación singular con interés arquitectónico, recayente a esta calle, el derribo del muro exterior de fachada mejorará la visión del edificio en general, que estará rodeado de la zona verde asignada por el Plan.

Por lo demás, el arbolado de gran porte existente en el Paseo seguirá siendo el verdadero protagonista, tanto en verano como en invierno, aun tratándose de especies de hoja caduca.





PASEO JOSÉ FEBRER SORIANO

#### **b).- Avenida Sant Francesc**

La incidencia en las cuencas visuales existentes en este vial es prácticamente nula, ya que la Unidad de actuación solamente alcanza la Av. Sant Francesc con la apertura de la prolongación de la C/ Tarragona, sin edificaciones que den frente a este vial.

La actual clasificación del ámbito en clave 2d (ensanche) plantea la paulatina sustitución de las viviendas unifamiliares entre medianeras existentes por otras edificaciones residenciales plurifamiliares, homogeneizando la imagen ofrecida, que ahora es dispar, y dotando a la Avenida de un carácter más urbano, propio de la situación en la que nos encontramos respecto al centro de la población.



AVENIDA SANT FRANCESC

### c).- Prolongación de C/ Tarragona

La apertura de este nuevo vial, interior a la Unidad, ofrecerá nuevos puntos de vista en el paisaje urbano ya que la prolongación contará con edificaciones residenciales plurifamiliares a ambos lados, contribuyendo a dotar a la zona de la imagen de Ensanche de Ciudad deseada.

De la misma manera que en el Paseo José Febrer Soriano, las cuencas visuales no varían de las que propone la ordenación pormenorizada del vigente PGOU, al estar los áticos retranqueados y no ser percibidos desde la perspectiva del peatón.



VISTA DESDE C/ TARRAGONA HACIA LA UNIDAD



VISTA DESDE C/ ASTURIAS HACIA LA UNIDAD



#### 4.7. ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES DE SOLEAMIENTO.

Se adjunta en las páginas siguientes el análisis realizado de las condiciones de soleamiento, tanto de la ordenación pormenorizada del PGOU como de la propuesta reflejada en el presente Plan de reforma interior.

Dicho análisis se ha llevado a cabo mediante el programa de modelización 3D "Sketchup Pro 2019", geolocalizando el modelo en las coordenadas de la Unidad de Ejecución nº 18:

**N 40° 24' 59.4"      E 0° 25' 37.52"**

Tal y como se puede observar en la documentación gráfica adjunta, para obtener una visión general de las condiciones de soleamiento durante todo el año, se han considerado dichas condiciones tanto en los días de solsticio (verano, invierno) como en los de equinoccio (otoño, primavera).

Como conclusiones de dicho estudio, pueden reseñarse:

-Las condiciones de soleamiento de los edificios externos a la unidad recayente a C/ Sant Francesc, no se ven afectadas al estar situadas al Sur de los nuevos edificios de la UE-18.

-Las condiciones de los edificios externos situados en el Paseo José Febrer Soriano, al Norte de la Unidad, tampoco se ven afectadas. En especial, se comprueba la NO incidencia del incremento de 1 altura en los nuevos edificios de la Unidad, al haberse planteado retranqueados 3 metros de la alineación exterior

-En cuanto a los edificios de viviendas de la propia Unidad de Ejecución, se considera que las condiciones de soleamiento y ventilación no se ven afectadas, al responder a la misma tipología edificatoria que la planteada en el Plan General, mejorando en todo caso en alguna medida al establecer los patios interiores de mayor dimensión.



#### 4.8. IMPACTO DE LAS MEDIANERAS.

Se considera fundamental corregir paisajísticamente el impacto de las medianeras existentes en el linde con la Unidad, y que habrán de convivir tanto con las edificaciones preexistentes como con las nuevas.

Concretamente, se localizan 2 paredes medianeras objeto de tratamiento:

1.-Medianera de bloque existente y con fachada a Paseo Febrer Soriano



2.- Medianera de Edificio existente de una planta, recayente a la C/ Sant Francesc.





Para ambos casos, se propone intervención mediante la disposición de barrera vegetal realizada con CUPRESSUS SEMPERVIRENS (cipreses), especie de desarrollo vertical muy adecuada al fin que se persigue.

Dicha barrera vegetal (suministro, plantación, instalación de riego, etc.) se recogerá en el Proyecto de Urbanización de la Alternativa Técnica.

Las medianeras que se generen en el perímetro de la unidad, con independencia de su altura, deberán ser tratadas con los mismos acabados que el resto de las fachadas. (ver apartado 10: Ordenanzas Específicas, Edificación Plurifamiliar, zona ensanche)

#### **4.9. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.**

Dada la reducida dimensión de la Unidad, y su escasa incidencia en el planeamiento urbanístico de la población (se ha realizado la tramitación simplificada de la fase ambiental), se considera que el plan de participación pública puede reducirse al contenido mínimo establecido por la normativa vigente.

Tal y como se establece en el art.51.4 c) de la LOTUP, el plan de participación pública deberá contener, al menos, la información pública mediante anuncio en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana" y en un medio de comunicación social de prensa escrita de gran difusión y poner la documentación a disposición del público.

El plazo mínimo de participación pública y consultas será de 45 días hábiles.

#### **5. PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y DE AFECCIONES DEL TERRITORIO.**

0. SITUACIÓN.

1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

2. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.

3. PLANO GEORREFERENCIADO.

4. PLANO GEORREFERENCIADO CON CARTOGRAFÍA CATASTRAL.



## 6. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES.

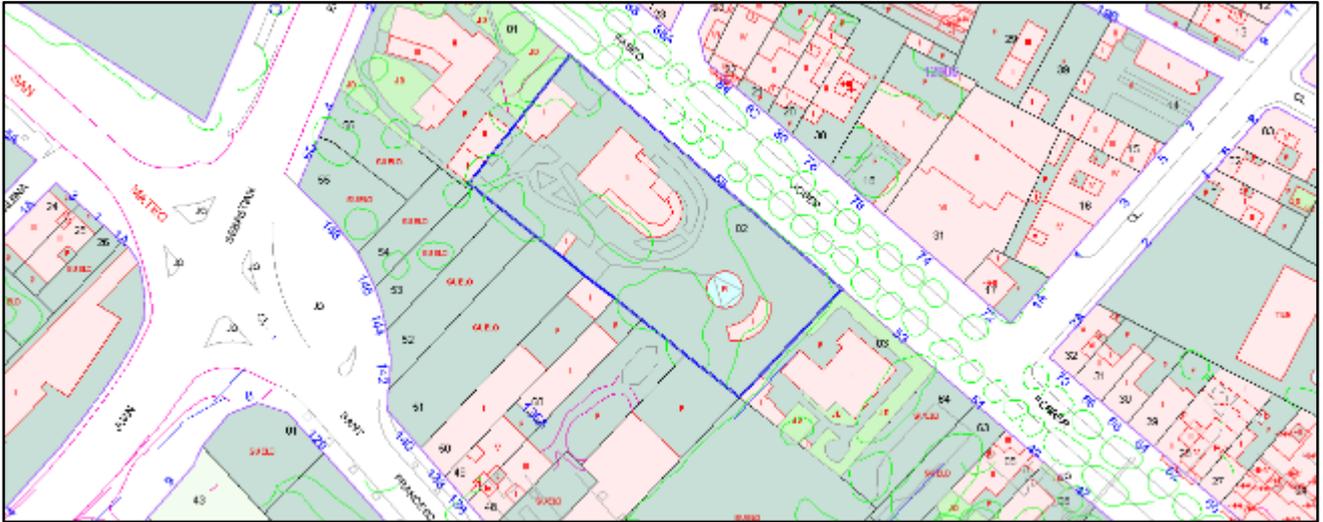
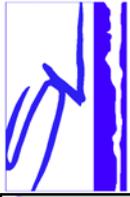
En el interior de la Unidad destacan, por su relevancia, dos edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada:

### 6.1- VIVIENDA N°1, EN PASEO JOSÉ FEBRER SORIANO, N° 55.



Construcción aislada destinada a vivienda unifamiliar (actualmente sin uso), con distintas construcciones auxiliares diseminadas por la parcela de ubicación (garaje-aparcamiento, almacén, ...)

La construcción principal (1940) posee cierto interés arquitectónico, motivo por el cual el Ayuntamiento ha mostrado interés en su conservación.



Descripción registral:

FINCA Nº 4342 (SUELO URBANO, DE USO RESIDENCIAL, U.A.18): Vivienda unifamiliar situada en calle Paseo José Febrer y Soriano nº 55, responde a la referencia catastral 1279602BE8717N0001IX.

Parcela

de forma poligonal con pendiente llana. Con una superficie de suelo registral de 3.217,00 m<sup>2</sup>, frente a los 2.859,00 m<sup>2</sup> que figuran en catastro.

Los linderos registrales, que no se han podido comprobar por ser nominales, son los siguientes:

- Norte: Jorge Cid Foix, antes Ramón Cid.
- Sur: Antonio Esteller.
- Este: Paseo Febrer Soriano, antes Paseo de la Liberación.
- Oeste: Miguel Ferrer y Miguel Febrer.



Descripción catastral:

**GOBIERNO DE ESPAÑA**    **MINISTERIO DE HACIENDA**    SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**1279602BE8717N0001IX**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**PS JOSE FEBRER SORIANO 55**  
**12580 BENICARLO [CASTELLÓN]**

USO FUNCIONAL: **Residencial**    AÑO DE CONSTRUCCIÓN: **1940**

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**    SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **788**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**PS JOSE FEBRER SORIANO 55**  
**BENICARLO [CASTELLÓN]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **788**    SUPERFICIE SENCILLA PARCELA (m<sup>2</sup>): **2.859**    TIPO DE ERGA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO		00	01	78
ALMACEN	00	02	02	8
VIVIENDA	02	02	02	14
ALMACEN	00	03	03	17
VIVIENDA	00	04	04	232
ALMACEN	00	05	05	67
VIVIENDA	01	01	01	215
VIVIENDA	00	06	06	20
DEPORTIVO	00	07	07	54
ALMACEN	00	08	08	48
ALMACEN	00	09	09	15
VIVIENDA	01	02	02	20

**INFORMACIÓN GRÁFICA**    E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

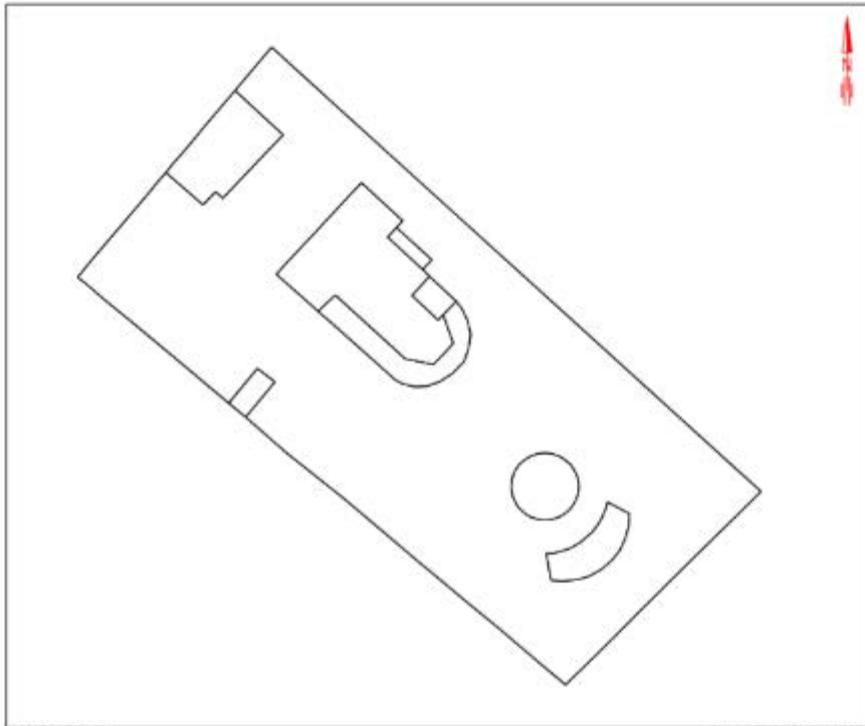
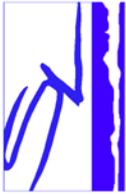
Lunes, 10 de Febrero de 2020

281.100 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR389  
Límite de Manzana  
Límite de Parcela  
Límite de Construcciones  
Mobiliario y accesorios  
Límite zona verde  
Hidrografía

Según la descripción registral/catastral la vivienda se distribuye en planta baja y piso con un pequeño sótano y terraza. Está compuesta de varias habitaciones y dependencias, servicios de agua, luz y alcantarillado.

Según consta en catastro, el año de construcción es de 1.940, con una reforma total en el año 1.980.

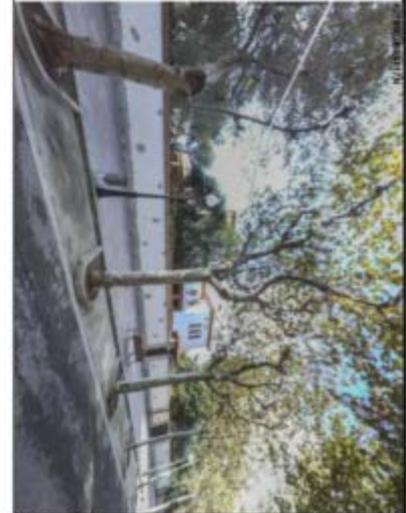
Tiene una superficie construida de 788 m<sup>2</sup> sobre una parcela de 2.859 m<sup>2</sup>.  
Los planos catastrales de la vivienda, por plantas, obtenidos de la sede electrónica de catastro, se adjuntan a continuación:



PLANTA GENERAL

CROQUIS A ESCALA 1:800

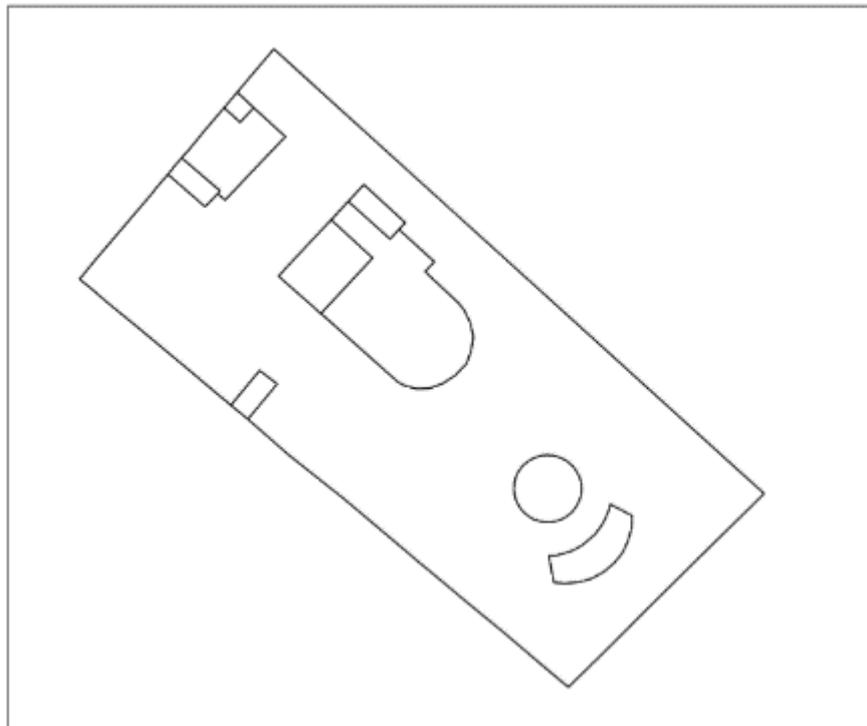
SUPERFICIE PARCELA :	2.802 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Sobre Rasante :	788 m <sup>2</sup>
Bajo Rasante :	0 m <sup>2</sup>
TOTAL :	788 m <sup>2</sup>



FOTOGRAFIA

Página 1/4

## PLANTA GENERAL



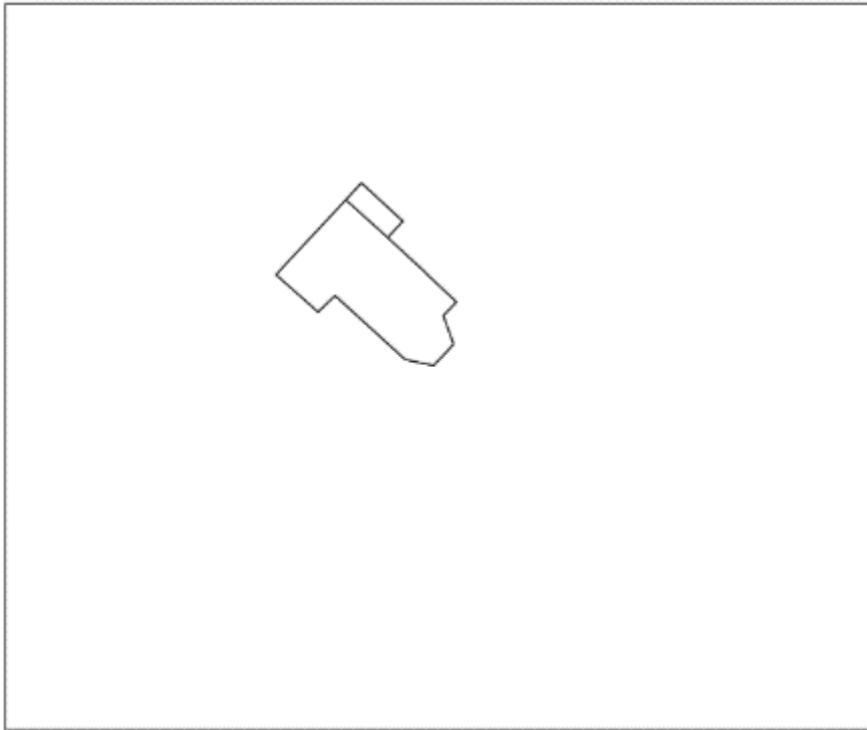
PLANTA BAJA 00

CROQUIS A ESCALA 1:800

SUPERFICIE PARCELA :	2.802 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m <sup>2</sup>	Descripción
AAL.09	15	ALMACEN
AAL.08	48	ALMACEN
KPS.07	54	DEPORTIVO PISCINA
V.06	20	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAL.05	87	ALMACEN
V.04	232	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAL.02	8	ALMACEN
AAL.03	17	ALMACEN
AAP.01	78	APARCAMIENTO
<b>TOTAL</b>	<b>539</b>	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m <sup>2</sup>	Descripción
AAL.03	17	ALMACEN
AAP.01	78	APARCAMIENTO
AAL.02	8	ALMACEN
AAL.09	15	ALMACEN
AAL.05	87	ALMACEN
AAL.08	48	ALMACEN
KPS.07	54	DEPORTIVO PISCINA
PTO	2324	PATIO
V.04	232	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.06	20	RESIDENCIAL USO PROPIO
<b>TOTAL</b>	<b>2863</b>	

Página 2/4

## PLANTA BAJA



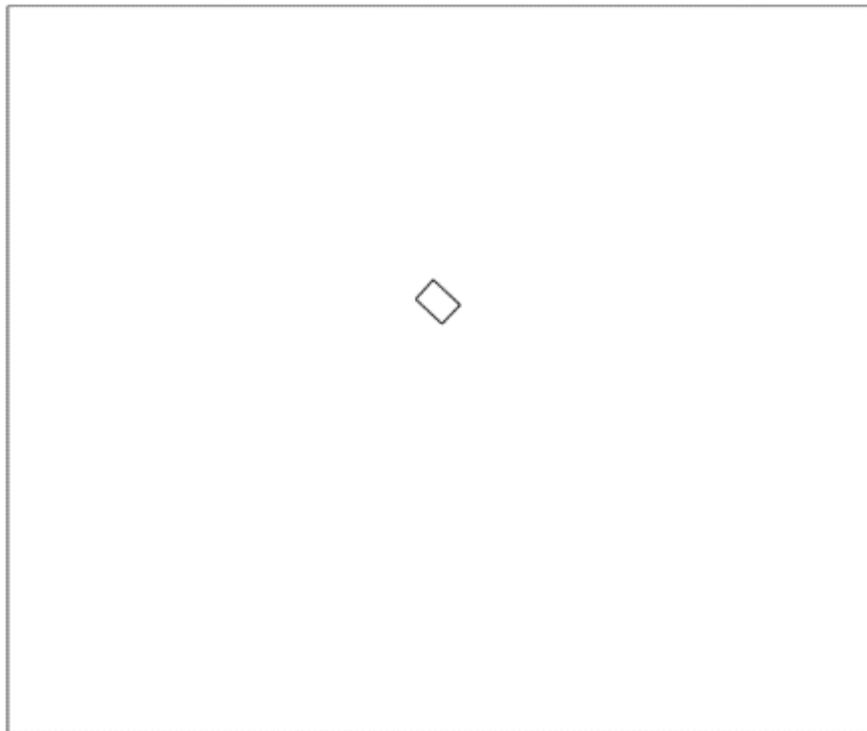
PLANTA 01

CROQUIS A ESCALA 1:500

SUPERFICIE PARCELA :		2.952 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m <sup>2</sup>	Descripción
V.02	20	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01	215	RESIDENCIAL USO PROPIO
<b>TOTAL</b>	<b>235</b>	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m <sup>2</sup>	Descripción
V.01	215	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.02	20	RESIDENCIAL USO PROPIO
<b>TOTAL</b>	<b>235</b>	

Página 3/4

PLANTA 1



PLANTA 02

CROQUIS A ESCALA 1:500

SUPERFICIE PARCELA :		2.952 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m <sup>2</sup>	Descripción
V.02	14	RESIDENCIAL USO PROPIO
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m <sup>2</sup>	Descripción
V.02	14	RESIDENCIAL USO PROPIO
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	

Página 4/4

PLANTA 2



La vivienda se distribuye en planta baja, primera y segunda. La zona de parcela no ocupada por la edificación se destina a piscina y diversas construcciones destinadas a garaje, trasteros, almacén, etc.

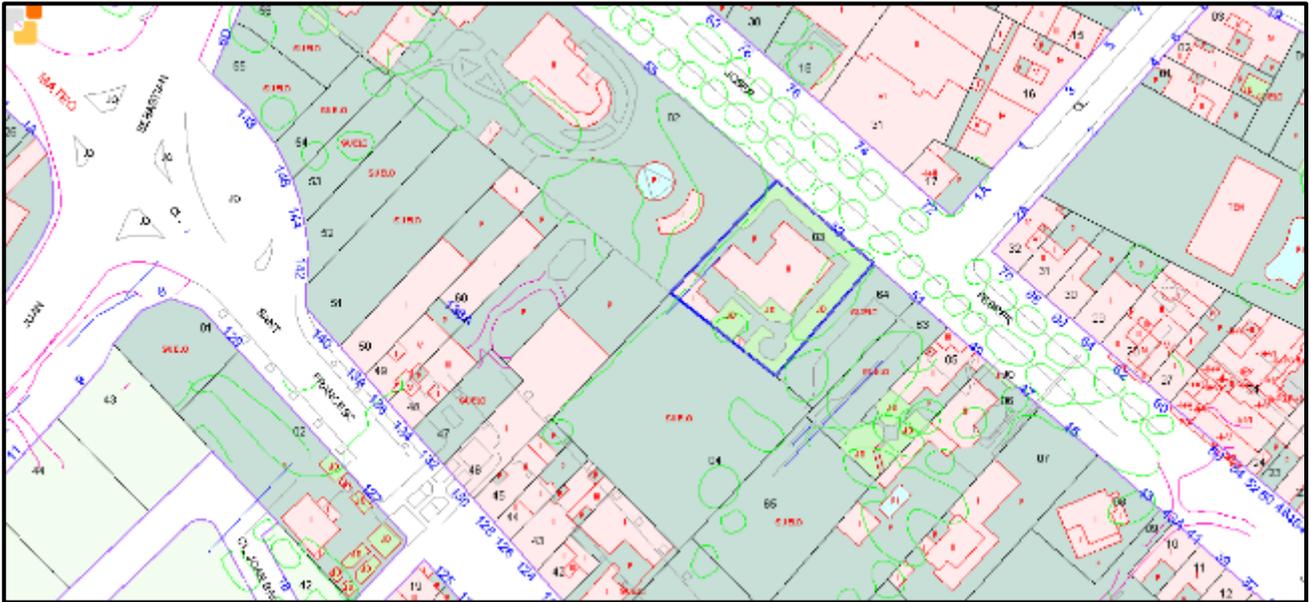
Igualmente, se observa que la vivienda ha sido ocupada temporalmente por persona distinta a la propiedad, presentando desperfectos debidos, posiblemente, a algunos actos vandálicos.

Tal y como se ha mencionado, existe un interés municipal por mantener en pie dicha vivienda, a la que el Ayuntamiento quiere dotar de PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA, incluyendo dicha protección en el proceso de revisión del PGOU que se ha iniciado en la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Movilitat, para dotarla de un uso social.

## 6.2.- VIVIENDA Nº2, EN PASEO JOSÉ FEBRER SORIANO, Nº 53.



Construcción aislada destinada a vivienda unifamiliar (actualmente en uso), con distintas construcciones auxiliares diseminadas por la parcela de ubicación (garaje-aparcamiento, almacén, barbacoa...), con resto de zonas libres ajardinadas



Descripción registral:  
No se ha contado, hasta el momento, con información registral de la propiedad.

Descripción catastral:

**GOBIERNO DE ESPAÑA**    **MINISTERIO DE HACIENDA**  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**1279603BE8717N0001JX**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	P S JOSE FEBRER SORIANO 53 12580 BENICARLO [CASTELLÓN]		
USO PREVALENTE	Residencial	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1935
CANTIDAD DE PARTICIONES	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	513

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN	P S JOSE FEBRER SORIANO 53 BENICARLO [CASTELLÓN]		
NÚMERO DE CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	513	NÚMERO DE GRUPO PARCELA (m <sup>2</sup> )	958
TÉRMINO DE SERVICIO	Parcela construida sin división horizontal		

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Estructura	Puerta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	00	01	01	227
ALMACEN	00	01	01	27
APARCAMIENTO	00	01	01	32
VIVIENDA	01	01	01	227

**INFORMACIÓN GRÁFICA**    E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

281.150    Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR088  
Límite de Municipio  
Límite de Parcela  
Límite de Construcción  
Módulos y anexos  
Límite zona verde  
Hidrografía

Lunes, 10 de Febrero de 2020



Según figura en la ficha catastral, la vivienda fue construida en el año 1.959. Tiene una superficie construida de 513 m<sup>2</sup> sobre parcela de 958 m<sup>2</sup>.

La vivienda se distribuye en planta baja y alta, además de presentar una zona de instalaciones en planta sótano:

- Planta baja: hall de acceso, despacho, salón comedor, salita, cocina, zona de servicio (habitación más baño), escaleras que comunican con planta alta y escaleras que llevan al sótano.
- Planta primera: cinco dormitorios, tres baños, un vestidor, distribuidor, cuarto de limpieza y escaleras que comunican con la planta baja.
- Planta sótano, en ella se ubica el cuarto de instalaciones y una estancia.

La vivienda mantiene la distribución de una vivienda noble en la época de su construcción, vivienda unifamiliar aislada destinada a primera residencia de renta alta.

Las calidades de los materiales que presenta la vivienda son medios, sin apreciar grandes reformas desde su construcción, aunque el estado de conservación de la misma es bueno: solados de gres, mármol, terrazo y moqueta; videoportero en la planta baja, alarma; ventanas de madera con vidrio simple, mosquiteras, verjas de hierro; enlucidos en techo; pintura en paredes de salón comedor y dormitorios y alicatados en cocina y baños.

En su exterior se comprueba la existencia de un garaje, barbacoa, zona de limpieza y almacén.

El resto de parcela no ocupada por la edificación se destina a zona libre ajardinada.



### 6.3.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LAS EDIFICACIONES.

#### Vivienda nº1





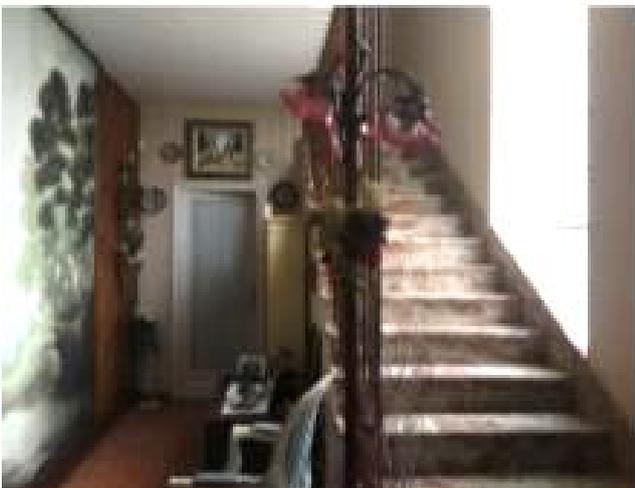








Vivienda nº2















## **7. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

En la legislación urbanística valenciana, Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, (LOTUP), una de las condiciones establecidas a tenerse como de consideración preeminente en la labor de transformación del suelo e inclusión de los mismos en la labor urbanizadora, es la sostenibilidad económica que dichas actuaciones urbanizadoras puedan tener para con las Administraciones públicas municipales y/o supramunicipales que las promuevan, acepten o aprueben a propuesta de propietario/os o tercero/os.

El artículo 63. 2 de la LOTUP determina que “los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural”. En relación con el mismo, el artículo 40.3 establece la documentación que los planes de reforma interior deberán contener, con referencia a lo establecido en la sección II anterior; sección II esta que comprende el artículo 35 a 37 y que regula la Ordenación Pormenorizada, como es el caso del presente Plan, que únicamente regula y modifica la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución nº18 del PGOU.

Este artículo 40.3 de la LOTUP que regula la función y contenido de los planes de reforma interior, en su punto quinto del apartado a), determina que estos planes deberán contener, entre sus documentos sin eficacia normativa, un Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural, como es el caso.

En consecuencia, el presente documento de PLAN DE REFORMA INTERIOR, modificativo de la ordenación pormenorizada, incorpora el ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la justificación inicial de que el desarrollo urbanístico puede asumir sin duda el coste de transformación de dicho suelo y asunción de las cargas urbanísticas que le son propias, siendo las mismas coherentes y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

En definitiva, se trata de efectuar un análisis preliminar de las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo mayoritariamente residencial previsto en la Unidad, a fin de establecer la viabilidad económica de la promoción y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación, así como el coste de implantación de nuevos servicios y/o suplemento de los mismos por el desarrollo urbano que se pretende.



## 7.1- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Se adjunta como **ANEXO I** la valoración de la Unidad de Ejecución nº18, realizada por la compañía GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A., Sociedad de tasación homologada por el Banco de España, con los contenidos establecidos en el ANEXO XIII de la LOTUP.

## 7.2- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Tal y como se establece en el aptdo.2 del ANEXO XIII de la LOTUP, el informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

A este respecto, los costes de mantenimiento anuales ocasionados al consistorio por la implantación de las nuevas superficies de viales y zonas verdes correspondientes a la Unidad de Ejecución nº18, según ratios facilitados por el propio Ayuntamiento, son los siguientes:

\*Limpieza viaria:  $1,45 \text{ €/m}^2 \times 1.769,46 \text{ m}^2 = 2.565,72 \text{ €}$

\*Gestión de residuos: 1.105,14 €/ud de contenedor. Suponiendo un máximo de 3 uds dispuestos en la prolongación de la C/ Tarragona y otros 3 en el Paseo Febrer Soriano, resulta:  
 $1.105,14 \text{ €/ud.} \times 6 \text{ uds.} = 6.630,00 \text{ €}$

\*Mantenimiento de Jardinería:  $3,39 \text{ €/m}^2 \times 1.618,74 \text{ m}^2 = 5.487,53 \text{ €}$

---

**TOTAL COSTES MANTENIMIENTO: 14.683,25 €**

Del mismo modo, considerando los ingresos que recibirá el ayuntamiento por Impuesto de bienes inmuebles de las nuevas construcciones, hay que hacer notar:

- La ordenanza fiscal del ayuntamiento de Benicarló impone una tasa general sobre el valor catastral de cada inmueble de naturaleza urbana del 0,75% del valor.

<b>Impuesto sobre Bienes Inmuebles - Ayuntamiento de Benicarló</b>							
La siguiente tabla ha sido elaborada con los datos facilitados por la Agencia Tributaria.							
Variación anual IBI en Benicarló							
Año	Rev. Catastral	T. Urbana	%	T. Rustica	%	Carat. Esp.	%
2019	2000	0.75	0.00%	0.3	0.00%	1.3	0.00%
2018	2000	0.75	0.00%	0.3	0.00%	1.3	0.00%



- Por otro lado, el valor catastral medio de viviendas en Benicarló el pasado año 2019 ha sido de 35.147,64 €, según figura en el Portal de Información ARGOS, de la Generalitat Valenciana.

Indicadores de la actividad económica				
	Municipio	Comarca	Provincia	Comunidad
Presupuesto medio por habitante - 2019 (euros/habitante)	1.025,04	1.199,70	1.137,75	967,85
Gasto medio por habitante (Liquidación Presupuesto) - 2016 (euros/habitante)	982,55	1.132,50	1.119,77	1.018,59
Deuda Viva del municipio - 2018 (euros/habitante)	187,02	265,23	245,67	343,63
Líneas telefónicas - 2012 (nº líneas telefónicas x 100 hab)	41,68	42,94	38,85	39,56
Vehículos turismos - 2016 (nº vehículos turismos x 100 hab)	46,95	51,14	53,49	51,71
Entidades financieras - 2013 (nº entidades financieras x 1000 hab)	0,67	0,66	0,91	0,79
Valor catastral medio - 2019 (euros)	<b>35.147,64</b>	36.453,32	49.125,35	48.982

Finalmente, conforme al estudio realizado por la sociedad de tasación GESVALT, adjuntado como ANEXO I a la presente memoria, el número de viviendas y plazas de parking, así como la superficie comercial resultante del desarrollo de la U.A. nº18 es la siguiente:

Edificabilidad Residencial Plurifamiliar (I+II+III)	18.654,37	19.627,01	Residencial plurifamiliar s/r	15.783,15	VPO		40 Ud
					4.498,20	112,50 m²	
					Libre		<b>91 Ud</b>
					10.495,79	115,00 m²	
			Garaje b/r	4.078,91	VPO		40 Ud
					1.319,47	33,00 m²	
					Libre		91 Ud
					2.555,50	28,00 m²	
			Comercial PB	3.843,86	3.651,67		1 Ud

Así, si consideramos únicamente el nº de viviendas libres (obviando las viviendas protegidas, las plazas de aparcamiento y los locales comerciales) resultan unos ingresos de:

$$91 \text{ viviendas} \times 35.147,64 \text{ €} \times 0,0075 = \mathbf{23.988,26 \text{ €}}$$

Con lo que queda sobradamente justificada la sostenibilidad económica de la intervención.



## **B) DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA:**

### **8. PLANOS DE ORDENACION Y PLANO DE CONJUNTO REFUNDIDO.**

- 7 ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 8 ORDENANZAS, ALTURAS Y ALINEACIONES.

### **9. NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

El ámbito de actuación se regulará por la normativa general del PGOU, así como la específica de la zona de ordenanzas, clave 2d, sin que resulte necesaria su reproducción en este documento.

En Paseo Febrer Soriano y C/ Prolongación de calle Tarragona, así como en las edificaciones recayentes a nuevo vial peatonal y zona verde, se permitirá la construcción de áticos sobre la altura de cornisa permitida, retranqueados 3 metros de la alineación exterior.

### **10. ORDENANZAS ESPECÍFICAS.**

#### **Zona de espacios libres – jardín público (SVA).**

Será de aplicación la normativa municipal vigente, más concretamente lo relativo al Sistema de Espacios Libres (clave E) de las NN.UU. comprendido entre los artículos 101 a 105.

Los espacios libres diseñados en la propuesta de ordenación cumplen con las condiciones formales exigidas en el Anexo IV de la LOTUP, (Sección III, aptdo. 3: Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas), para la tipología VA (área de juego), al tener una superficie superior a 200 m<sup>2</sup> y ser capaces de contener en su interior un círculo de 12 m de diámetro.

Las zonas libres se deberán concentrar junto al edificio que se propone mantener -C/ José Febrer Soriano nº 55-, destinado a equipamiento y las zonas libres de la UA-17.

#### **Viario público (SCVT -rodado- o SCVP -peatonal-).**

Esta ordenanza será de aplicación a la parte del viario de nueva creación dentro del ámbito de la UA, es decir tanto al nuevo tramo de la C/ Tarragona, como a los espacios peatonales de acceso y no incluidos dentro de los espacios libres destinados a jardín público.

Será de aplicación la normativa municipal vigente y más concretamente lo relativo al Sistema Viario (clave V) de las NN.UU. comprendido entre los artículos 90 a 96.

La calle Tarragona se clasifica dentro del viario local (red secundaria).

La vía se clasifica como ordenada de acuerdo con las NN.UU. vigentes.



### **Equipamiento Público (SQM). C/ José Febrer Soriano nº 55. EDIFICACIÓN SINGULAR**

Será de aplicación la normativa municipal vigente y más concretamente lo relativo al Sistema de Equipamientos de las NN.UU. comprendido entre los artículos 106 a 109.

El uso previsto es el público-administrativo, si bien se permitirá cualquier otro uso de equipamiento previo informe justificativo por parte de los Servicios técnicos municipales.

Nota: Se debe tener en cuenta que mediante la inscripción del proyecto de reparcelación se deberán modificar tanto la Finca Registral, como la referencia catastral.

### **Edificación Plurifamiliar, zona de ensanche**

Será de aplicación la normativa municipal vigente y concretamente lo relativo a la "Subzona 2d" de las NN.UU. en el artículo 141.

Uso principal: Residencial plurifamiliar.

Se establece el 80% como mínimo, del uso comercial en la planta baja, excepto justificación razonada en contrario; si bien se establece como uso compatible el residencial.

El uso de garaje está únicamente permitido en las plantas sótano. Los accesos a los garajes no deben interferir con las zonas peatonales o zonas verdes, de modo que será obligatorio, siempre que sea posible, que el acceso rodado a estos se produzca desde las vías que no sean peatonales.

El uso de trastero está permitido en planta sótano y planta baja.

Alineaciones. Alineación a vial. -Ver plano de ordenación propuesto-

Profundidad edificable. Las manzanas se desarrollarán de acuerdo con la profundidad edificable que se indica en el plano de ordenación del presente documento.

Altura y número de plantas. Para las edificaciones plurifamiliares que se desarrollen dentro de este ámbito la altura máxima se fija en 19 m., que corresponden a planta baja, IV plantas piso y ático retranqueado.

Se debe concretar que por encima de los 19 metros que corresponden a PB+4PP+AT, no será posible que aparezcan sobre-áticos, quedando prohibidos de forma expresa. Además, las pendientes de cubiertas, cuando sean inclinadas, siempre deberán tener la pendiente aguas afuera en dirección a la vía pública, evitando cubiertas en diente de sierra o tipo de cubierta en mariposa.

Las medianeras que se generen en el perímetro de la unidad, con independencia de su altura, deberán ser tratadas con los mismos acabados que el resto de las fachadas.

Ordenación de la edificación con fachada a vía ordenada. La vía se clasifica como ordenada de acuerdo a las NN.UU. vigentes y las edificaciones con fachada a esta vía deberán cumplir con las siguientes premisas:

Se permite edificar en planta baja el patio interior.

Se permite la construcción de plantas sótanos.

El suelo privado no edificable que linde con vial o espacio libre público debe tratarse como jardín.

Parcela mínima edificable.

- Superficie mínima  $\geq 250$  m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de fachada: 10 m.

Densidad máxima: 173 viv/Ha (131/0,757713 Ha)



Volumetría. Será la definida según el plano de ordenación de alineaciones y rasantes. -ver plano nº6. Se plantean edificaciones de planta baja + IV + ático. La planta baja podrá ocupar el 100% de la parcela. Las plantas 1ª a 4ª tendrán como profundidad máxima la señala en el plano nº6. La planta ático, además de respetar los patios de manzana marcados deberá retranquearse 3,00 m de las alineaciones exteriores oficiales.

Aparcamientos. Será de aplicación el art. 128.- Aparcamientos. (Regulación Suelo Urbano) del planeamiento vigente, donde se dice que, las nuevas edificaciones o las ampliaciones de aquellas construidas a partir del Plan, deben comprender una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

Condición particular. Se deberá cumplir el art. 94 de la vigentes NN.UU., que de forma concreta señala que se deberá generar un chaflán en planta baja que habrán de formar la calle Tarragona con Paseo Febrer Soriano, que se definirá con una restricción de 2,5 m de la dimensión de fachada a la primera calle y con un retraso de 5 metros en la dimensión de fachada al Paseo.

### **Espacio de Instalaciones Urbanas (SQI)**

Será de aplicación la normativa municipal vigente y más concretamente lo relativo al Sistema de Infraestructura (clave I) de las NN.UU. comprendido entre los artículos 110 a 112.

La demanda prevista se calcula en 803,00KW, para lo cual se preverá un espacio mínimo para la ubicación del propio centro con dos transformadores, más un pasillo alrededor de 1 metro de anchura mínima, en recinto cerrado. Se calcula un espacio mínimo necesario de 3,5 m x8,5 m. Por tanto, se calcula que el espacio calificado de SQI será un mínimo de 29,75 m<sup>2</sup>.

### **Ordenanza específica de régimen de fuera de ordenación.**

Se establece como fuera de ordenación cualquier edificación o instalación que, dentro de la UA, sean contrarios al presente PRI y no se ajuste a la estructura urbana pormenorizada propuesta y a la ordenanza de aplicación en cada uno de los ámbitos delimitados dentro de la Unidad que ahora se desarrolla, afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo.

Se entenderá como Fuera de Ordenación Transitoria, el estado de las edificaciones que quedan Fuera de Ordenación desde el momento de aprobación de la ordenación pormenorizada de la presente UA, hasta el momento en el que se apruebe el proyecto de urbanización de la UA.

### **Distribución de viviendas de protección pública.**

Que en cada una de las manzanas se deberá reservar el suelo necesario para la ejecución de al menos un 30% de viviendas sometidas a algún tipo de protección pública.

Benicarló, abril de 2023

Vicente Seguí Moreno  
Arquitecto COACV nº 4791