

**MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS URBANISTICAS  
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA  
UA-7 DEL PGOU DE BENICARLÓ**

# ÍNDICE

A. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

B. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

C. PARÁMETROS DE LA MODIFICACIÓN.

## A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.- En febrero del año 1987 fue aprobado el Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló. En el mismo se preveía el desarrollo por Unidades de Actuación de 21 ámbitos de la ciudad, entre los que se encontraba la Unidad de Actuación nº 7.

El Plan General había previsto gráficamente, en desarrollo de la misma, una cesión de espacio dotacional escolar, de 4.713,75m<sup>2</sup> de suelo, una superficie de suelo de cesión para espacios libres públicos estimada en 1.621,12m<sup>2</sup>, y 9.630,29m<sup>2</sup> de suelo destinados a viales, según la medición llevada a cabo sobre topografía convencional. Sin embargo, la configuración de la ordenación prevista por el Plan y la forma de los espacios públicos que debían ser urbanizados en desarrollo de la misma, no conformaban una ordenación coherente con el espacio periférico a la misma, creando formas edificables extrañas, así como un sistema viario que no reproducía el esquema de continuidad de la vialidad exterior y no resultaba coherentemente estructurado, con un sistema jerárquico claro.

La Unidad de Actuación Nº 7 del P.G.O.U., por otra parte, no era susceptible de ejecución autónoma, al no ser directamente colindante con el suelo urbanizado. Es por ello, que previa consulta con los Servicios Técnicos Municipales, se exigió por el Ayuntamiento, como condición para la programación del ámbito de la Unidad de Actuación Nº 7 del PGOU, que esta programación incluyera la creación y delimitación de las Unidades de Ejecución que fueran necesarias para completa urbanización del ámbito y que garantizaran las condiciones de conexión con el suelo urbanizado.

A tal fin se redactó un Plan de Reforma Interior con las siguientes finalidades:

- La modificación y mejora de la ordenación del ámbito delimitado como Unidad de Ejecución nº 7 con objeto de racionalizar la vialidad y ubicación de espacios dotacionales y edificables.
- La redelimitación de la Unidad de Actuación Nº 7 del P.G.O.U., adecuándola así a los criterios legales de delimitación de unidades, mediante la no exclusión de espacios dotacionales que confieren la condición de solar a las parcelas del ámbito.
- La delimitación de siete nuevas Unidades de Ejecución por ser éstas necesarias para la adecuada integración y conexión de la Unidad nº 7 con el suelo urbanizado.

Dicha modificación no mermaría los espacios públicos previstos, incrementándolos, mejorando la forma y calidad de los mismos y respetando la superficie dotacional escolar mínima según informe de la Consellería de Educación. Los espacios libres creados cumplirían los parámetros establecidos por el entonces Reglamento de Planeamiento en vigor y serían espacios susceptibles de acoger plantaciones vegetales.

El Plan de Reforma Interior se completó con el documento de Homologación que le daba cobertura legal y que resultaba necesario para su aprobación.

Ambos documentos, junto con el anteproyecto de urbanización de la totalidad del ámbito, formaron parte de la *Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada* de la Unidad de Ejecución nº 7 del PGOU.

**II.-** El ámbito de desarrollo del **Plan de Reforma Interior** era el constituido por la **redefinida** Unidad de Actuación nº 7 del P.G.O.U y por las 7 nuevas Unidades de **Ejecución** que se delimitaron.

El Plan de Reforma Interior actuaba en cada una de ellas de forma diferente y **procedió** a modificar la ordenación pormenorizada del ámbito de la unidad de **Ejecución** nº 7 y se limitó a establecer las **delimitaciones** de las unidades de ejecución **periféricas** para su desarrollo, sin alterar las determinaciones de ordenación previstas **por el Plan**.

**Con la delimitación** y consecuente urbanización **simultánea** de las 7 nuevas Unidades **de Ejecución** periféricas, el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 7, unidad objeto **prioritario** de desarrollo de los promotores del PAI, se encontrará colindante con el **suelo** urbanizado.

El conjunto del ámbito de actuación linda por el norte con la Avenida Magallanes, vial **de carácter** estructural, cuya urbanización se incluyó en el anteproyecto de **urbanización**; por el oeste con la calle Puig de la Nao, vial urbanizado; por el Sur, con **la calle** Pérez Pina, vial urbanizado; y por el este, el límite del ámbito de actuación **está** constituido por la calle Vinaroz y las medianeras o traseras de la edificaciones **recayentes** a la misma, perteneciente a la ordenación estructural en virtud del **documento** de Homologación anexo al Plan de Reforma Interior y establecida así de **acuerdo** con los criterios establecidos por el Ayuntamiento.

En el ámbito del Plan sobre el que se producía la modificación de la ordenación **existen** algunas edificaciones habitadas y almacenes industriales. La ordenación **propuesta** y aprobada mantuvo las edificaciones que podían integrarse en la **estructura** urbana. Existe, además alguna edificación rural no habitada.

El resto de unidades delimitadas por el PRIM se encontraban altamente **consolidadas**, con urbanización deficiente o nula.

El ámbito de la unidad nº 7 sobre la que se actúa carece de cualquier uso **significativo**, salvo las edificaciones aisladas de carácter residencial o industrial ya **comentadas**. El resto del ámbito, constituido por las unidades que se deben urbanizar **para** la correcta conexión de la primera, se encuentra edificado de acuerdo a las **directrices** del Plan General, pero carente de las infraestructuras necesarias.

**III.-** El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 22 febrero 2007, estimó y **desestimó** las alegaciones presentadas durante la tramitación para la aprobación del PAI para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Nº 7 del PGOU de Benicarló, acordó **aprobar** provisionalmente del documento de Homologación, el Plan de Reforma Interior de Mejora y el Anteproyecto de Urbanización, con la modificación de que el documento de homologación debía reflejar la reserva de un 30 % de la edificación a **viviendas** sometidas a algún régimen de protección pública, debiendo identificar la ordenación detallada la ubicación de las parcelas que han de quedar afectadas a la promoción de vivienda protegida, acordando asimismo remitir las actuaciones a la Consellería competente para la aprobación definitiva y adjudicar provisionalmente a la mercantil Urbanizadores UA7, S.L. la condición de Agente Urbanizador del PAI de la UA 7 del PGOU de Benicarló, según la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico Económica presentadas, con determinadas condiciones.

Dicho acuerdo fue modificado por posterior acuerdo plenario de fecha 6 septiembre 2007, suprimiendo la reserva de un 30 % de la edificación a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

En fecha 29 mayo 2008 el Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda resolvió aprobar definitivamente la Homologación sectorial y el Plan de Reforma Interior de la UA 7, siendo publicado el acuerdo en el BOP nº 86, de fecha 15 julio 2008.

En fecha 29 junio 2009 fue suscrito el Convenio Urbanístico para el desarrollo de la Unidad de Actuación Nº 7 del PGOU de Benicarló.

**IV.-** Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 23 marzo 2011 se procedió a la aprobación del Proyecto de reparcelación Forzosa formulado por el Agente Urbanizador en fecha 10 septiembre 2010, siendo estimadas y desestimadas las distintas alegaciones formuladas durante el tiempo de exposición pública que tuvo lugar mediante anuncio en el DOCV nº 6.392 de fecha 8 noviembre 2010, de conformidad con lo informado por los técnicos municipales en fechas 10 y 22 marzo 2011.

En dicho acuerdo se acordó requerir al Agente Urbanizador para que en el plazo máximo de un mes presentara un Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa que recogiera las correcciones o variaciones derivadas de la estimación de alegaciones indicada en el punto dispositivo 2º de la resolución.

Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 5 abril 2011 se rectificó la parte dispositiva de la anterior resolución aprobatoria en el sentido de hacer constar de forma expresa la aprobación, y de indicar que el Texto Refundido debía de ser presentado en el plazo indicado, pero una vez firme en vía administrativa dicha resolución.

Mediante Oficio de fecha 13 junio 2011 se remiten al Agente Urbanizador copia de los recursos de reposición interpuestos contra el acuerdo de aprobación, al objeto de que emita Informe.

En fecha 2 septiembre 2011 se presenta por el Agente Urbanizador el requerido Informe.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15 noviembre 2011 se procede a la desestimación de los recursos de reposición interpuestos.

Firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación, procede la redacción del requerido Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa que recoja las correcciones o variaciones derivadas de la estimación de alegaciones indicada en el punto dispositivo 2º de la resolución aprobatoria de fecha 23 marzo 2011.

**V.-** Es en este momento en el que, planteándose las modificaciones a realizar, se detecta la necesidad de recoger una pequeña modificación de las ordenanzas definidas en el PRI de Mejora aprobado, a fin de poder dar mejor cumplimiento de las condiciones de adjudicación de fincas finales, según los preceptos establecidos en la Ley Urbanística Valenciana, LUV y el Reglamento, ROGTU.

**Concretamente el artículo 397 del ROGTU : " Principios reguladores de la reparcelación ( en referencia al artículo 170 de la LUV ) " en su punto 5 cita :**

**" 5.- El proyecto de reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación. Por ello se procurará que la ordenación detallada establezca, en la medida que lo permitan las características constructivas de las tipologías edificatorias previstas, una parcela mínima acorde con los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias. La consecución de éste principio no puede comportar, en ningún caso, el menoscabo de la mejor ordenación urbanística, en función del interés público. "**

**Analizada la reparcelación, se detecta que una de las manzanas definidas, con edificaciones existentes, y parcelas iniciales de pequeño tamaño, si se mantiene la parcela y fachada mínima establecida en el PRI deben de adjudicarse proindivisos, cuando si se modificasen estos parámetros, a criterios ya definidos en el PGOU de Benicarló, se podrían realizar adjudicaciones independientes a todos los propietarios que aportan suelo, con obtención de solares plenamente edificables según la tipología edificatoria de la zona, y mas concretamente de la manzana estudiada, donde predomina la vivienda unifamiliar entre medianeras, la cual puede materializarse en parcelas de pequeña dimensión y fachadas mas reducidas.**

**Es por ello que resulta conveniente la modificación de éstos parámetros de normativa urbanística, concretamente la parcela y fachada mínimas, a fin de poder realizar adjudicaciones finalistas a todos los propietarios iniciales cumpliendo con lo citado en el artículo 397 del ROGTU.**

## **B.- PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN**

El presente documento de MODIFICACION se presenta ante la administración competente con el objeto de complementar el proyecto de reparcelación, texto refundido junio 2012, que se ha presentado para su aprobación.

El proyecto de reparcelación presentado , siguiendo las directrices establecidas en el ROGTU como criterios reguladores del proceso reparcelatorio, establece la mayoría de adjudicaciones en parcelas independientes, gracias a la modificación de los parámetros de ordenación, parcela mínima y fachada mínima definidos en el PRI actual.

Es por ello que se tramita conjuntamente un documento urbanístico válido para ello, constituido por una modificación puntual del PRI de Mejora de la UA-7 .Se trata aquí de ajustar la parcela y fachada mínimas a dimensiones generales establecidas en el PGOU para otras zonas de ordenación.

De acuerdo con las determinaciones establecidas en el artículo 37.c. de la Ley Urbanística Valenciana, y 120.1.g. ROGTU, las Ordenanzas Generales de la edificación es una determinación de carácter pormenorizado, cuya aprobación corresponde al propio ayuntamiento, artículo 121.3 ROGTU.

Se trata, pues, de una modificación de plan que se tramitará conjuntamente con el Proyecto de Reparcelación, sin necesidad de concurso para su aprobación definitiva de órgano autonómico.

## C.- PARÁMETROS DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación que se plantea pretende definir una nueva parcela mínima y una nueva dimensión de fachada mínima, más acorde con las tipologías edificatorias de la zona.

Por otra parte, la modificación no plantea modificaciones que puedan afectar a espacios destinados a zonas verdes, por lo que no requiere informe del Consell Jurídic Consultiu.

No se plantean, tampoco, alteraciones de uso de parcelas que hubieran sido utilizadas con destino efectivo precedente a usos públicos docente y/o sanitario que obliguen al mantenimiento de dichos usos.

Por último, no supone modificaciones que vengan a regularizar actuaciones urbanísticas ilegales que precisen de informe del Consejo de Territorio y Paisaje.

Se modifican los siguientes parámetros del punto 4 NORMATIVA DE APLICACION, apartado 4 " Condiciones de la edificación ":

	<b>Planeamiento vigente</b>	<b>Planeamiento modificado</b>
<b>Parcela mínima</b>	120.00 m2s	60.00 m2s
<b>Fachada mínima</b>	10 ml	6 ml

Del cuadro anterior se puede deducir que la actuación modificativa no altera los parámetros edificatorios del plan en el sentido de incrementarlos en detrimento de las dotaciones públicas. Por lo tanto, se da cumplimiento al precepto legal de mantenimiento del equilibrio necesario edificabilidad/estándares dotacionales públicos.

Benicarló a 22 de julio de 2012

El Arquitecto:

  
Antonio Jaime Ibáñez Masip



# ANEXO: NORMATIVA ACTUAL Y TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO

## TEXTO ACTUAL:

### 4. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

#### 1. Ordenanzas de aplicación

El ámbito objeto de reordenación de la estructura urbana se regirá por las ordenanzas previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, Ensanche clave 2 a, y sus modificaciones aprobadas.

#### 2. Reservas de aparcamiento.

Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio se establecerá 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela. ( Reglamento de Planeamiento ).

#### 3. Condiciones estéticas de la edificación.

No se permitirán acabados con enfoscados o revestimientos no tratados de tal manera que los mismos ofrezcan aspecto de obra finalizada. Sin este requisito no podrá concederse cédula de habitabilidad. Se impone la obligatoriedad de dar tratamiento de fachada a las medianeras durante el tiempo que las mismas queden vistas.

#### 4. Condiciones de la edificación

- Las profundidades y las alturas de la edificación se encuentran establecidas en la documentación gráfica. Se admite la construcción de plantas sótano.
- Ancho mínimo de fachada.-10.00 m
- Parcela mínima.- 120 m2
- Vuelos.- Se establecerán según lo regulado en el art. 075 del Plan General. A los efectos de estimar el vuelo en las edificaciones recayentes a las vías perimetrales al equipamiento docente, éste se considerará como espacio libre.

## TEXTO MODIFICADO:

### 4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

#### 5. Ordenanzas de aplicación

El ámbito objeto de reordenación de la estructura urbana se regirá por las ordenanzas previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, Ensanche clave 2 a, y sus modificaciones aprobadas.

#### 6. Reservas de aparcamiento.

Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio se establecerá 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela. ( Reglamento de Planeamiento ).

#### 7. Condiciones estéticas de la edificación.

No se permitirán acabados con enfoscados o revestimientos no tratados de tal manera que los mismos ofrezcan aspecto de obra finalizada. Sin este requisito no podrá concederse cédula de habitabilidad. Se impone la obligatoriedad de dar tratamiento de fachada a las medianeras durante el tiempo que las mismas queden vistas.

#### 8. Condiciones de la edificación

- Las profundidades y las alturas de la edificación se encuentran establecidas en la documentación gráfica. Se admite la construcción de plantas sótano.
- **Ancho mínimo de fachada.-6.00 m**  
**Excepcionalmente , y de forma justificada, podrá reducirse hasta un mínimo de 5 m. en los casos en que por distribución parcelaria o edificaciones existentes sea necesario reducir la dimensión del frente de fachada a fin de adecuar las nuevas parcelas a la situación real de una manzana en concreto, cuando las preexistencias impidan el cumplimiento del criterio de mantenimiento de los propietarios sobre sus antiguas parcelas, aunque tan solo sea parcialmente.**
- **Parcela mínima.- 60.00 m2**
- Vuelos.- Se establecerán según lo regulado en el art. 075 del Plan General. A los efectos de estimar el vuelo en las edificaciones recayentes a las vías perimetrales al equipamiento docente, éste se considerará como espacio libre.

Benicarló a 22 de julio de 2012  
El Arquitecto:



Antonio Jaime Ibáñez Masip