



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ



PROMOTOR: **AJUNTAMENT DE BENICARLÓ**



INDICE

DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

1. LA MEMORIA INFORMATIVA.

- Información y diagnóstico.
- Su inserción y relación con la ciudad.
- La estructura urbana. Los límites. Tratamiento del borde. Sus conexiones con el resto de la ciudad (el litoral, las vías de comunicación, otros espacios urbanos)
- Los hitos relevantes. Espacios urbanos. Espacios edificados. El tratamiento de BIC y BRL insertados en su trama, tratamiento de sus entornos.
- La imagen urbana y el paisaje, con desarrollo fotográfico y/o planimétrico de los lienzos de fachadas.
- La escena urbana. Composición, materiales y cromatismo.
- Equipamientos y dotaciones.
- Movilidad urbana.
- Análisis socio-económico.
- Otros estudios complementarios que se consideren necesarios (accesibilidad universal, integración de medidas desde la perspectiva de género, eficiencia energética...)
- Planos de Información.
- Recorrido visual por el Núcleo Histórico Tradicional
- Diagnóstico.
- Anexo Fotográfico.

2. ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO Y ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA, conforme a lo establecido en los anexos I y II de LOTUP

3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

4. LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

5. ORDENANZAS EDILICIAS.

6. CROMATISMO.

7. CATÁLOGO, FICHAS Y NIVELES DE PROTECCIÓN, según lo establecido en el anexo VI de LOTUP.

8. PLANOS DE ORDENACIÓN.



PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

1. LA MEMORIA INFORMATIVA.

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

En el BOP de Castellón nº 82 de 10 de julio de 2018 se publica el anuncio de adjudicación del contrato de servicios de redacción del Plan Especial de Protección, Conservación y Rehabilitación del Centro Histórico Tradicional de Benicarló (ref. 03562-2018 BENICARLÓ).

El pliego de cláusulas administrativas particulares para la contratación del servicio de redacción del citado Plan Especial de Protección (PEP), establece una primera Fase Informativa que coincidirá, en líneas generales, con el apartado 1. LA MEMORIA INFORMATIVA del índice previo, siguiendo sus epígrafes.

Este documento pretende desarrollar los análisis y conclusiones urbanísticas, visuales y paisajísticas resultado de los estudios previos que se derivan fundamentalmente de un potente trabajo de campo con un constante recorrido por el ámbito delimitado. Se trata pues de una labor previa de recogida de información que tras su estudio y análisis ofrecerá un diagnóstico de la situación al final del documento.

Emplazamiento y evolución histórica.

La actual ciudad de Benicarló tiene su origen en una pequeña alquería, perteneciente al municipio de Peñíscola, denominada Beni-Gazló. El 14 de junio de 1236 adquiere la carta puebla otorgada, tras su reconquista, por el rey Jaume I, pasando a denominarse Benicastllo o Benigazlum.

Es a partir de esta época cuando la población inicia su carácter municipal como entidad autónoma dado el constante crecimiento del



asentamiento urbano; sin embargo no alcanza su plena independencia de Peñíscola hasta el siglo XVI, adquiriendo la condición de Villa.

La población estaba amurallada (en un recinto cerrado de origen cristiano, tras la reconquista de la zona) pues existe un grabado que acompaña un texto de Martín de Viciana del año 1564 que así lo atestigua; unas murallas para defenderse, de entre otras, de las invasiones y 'razzias' de los piratas turcos y corsarios berberiscos, muy habituales entre los siglos XV y XVI.



Dichas murallas fueron derribadas en 1707 al dejar de tener utilidad defensiva y limitar el crecimiento de la población, si bien sus trazas aún son reconocibles a día de hoy tanto en el espacio público y su vialidad como en la trama urbana.

La industria tradicional de la producción de vino en Benicarló era una realidad asentada ya en el siglo XVIII si bien adquirió una gran importancia en el siglo XIX con el denominado vino Carlón, constituyendo la gran fuente de riqueza del municipio durante unas décadas boyantes hasta que la filoxera acabó con prácticamente todas las viñas de la zona y desapareció por completo este cultivo.

Este efímero potencial económico supuso un gran impulso para la ciudad tanto a nivel urbanístico como edificatorio, como se puede apreciar en la implantación de grandes infraestructuras como el puerto comercial o edificios de almacenes de mercancías, así como en el parque edilicio, dada la abundante datación con fechas del siglo XIX en dinteles de edificios del casco urbano.

Es más tarde, en 1926, cuando se le otorgue a la Villa de Benicarló el Título de Ciudad que ahora ostenta, hecho que acredita su constante evolución urbana y crecimiento.



La agricultura y pesca fueron y siguen siendo las dos bazas fuertes que mantuvieron la economía local: la inmensa huerta, con productos de altísima calidad, así como su puerto pesquero, con una importante flota estable.

Junto a estos sectores estratégicos, en los años 70 Benicarló tuvo un momento de auge en el sector industrial local relativo al mueble con 'Muebles Palau'. Del mismo modo, la fábrica textil de 'Fontcuberta' ya llevaba unos lustros abriéndose camino y sobresaliendo en el ámbito industrial local y regional, llegando a tener una gran importancia para la economía de la ciudad entre las décadas de los 50 a los 70; e incluso para la definición formal de la ciudad y su desarrollo urbanístico, al no poder crecer hacia el mar como consecuencia de las instalaciones de dicha industria.

E igualmente en la actualidad, se encuentran localizadas otras instalaciones productivas de cierta relevancia, tanto en el sector industrial químico ('Adrián Klein' y 'Dupont'), como en el hortofrutícola ('Benihort', ya por su producción agrícola como por su posterior comercialización en cooperativa) con productos punteros con Denominación de Origen como la 'alcachofa de Benicarló'.

Antecedentes urbanísticos.

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló actualmente vigente se aprobó definitivamente el 29 de julio de 1986, habiéndose llevado a cabo desde entonces 40 Modificaciones Puntuales sobre su cuerpo normativo.

En febrero de 2002 el Ayuntamiento de Benicarló acomete la iniciativa de Homologar globalmente el Plan General de 1986, estableciendo una serie de directrices generales de ordenación que incumben directamente a nuestro objetivo:

- Potenciación de los espacios de relación en el casco urbano
- Peatonalización del casco antiguo
- Colmatación de la trama urbana del casco de la población

La revisión del Plan General Estructural se gesta en la década del 2000, al constatarse la obsolescencia del modelo de ciudad establecido en el primitivo Plan y su falta de encaje con la realidad física, con el modelo de



crecimiento y con las necesidades de la población, así como su evidente inadecuación a la normativa urbanística valenciana y su marco legal.

El Pleno del Ayuntamiento de Benicarló, en fecha 30 de octubre de 2003, acordó iniciar los trámites para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, encontrándose todavía vigente la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (6/1994, LRAU).

Independientemente de la mayor o menor diligencia en sustanciar esa decisión y darle forma, para esas fechas toda una batería de nueva normativa urbanística estaba gestándose o haciendo ya su aparición:

- Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP, Ley 4/2004, de 30 de junio)
- Ley Urbanística Valenciana (LUV, Ley 16/2005, de 30 de diciembre)
- Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU, Decreto 67/2006, de 19 de mayo)
- Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana (RPCV, Decreto 120/2006, de 11 de agosto)

lo que aumento la inercia del propio proceso urbanístico y provocó una dificultad añadida a la hora de tomar decisiones en este sentido.

En noviembre de 2009, el Ayuntamiento de Benicarló inicia el proceso de Evaluación Ambiental del Plan General, obteniendo el Documento de Referencia o de Alcance en febrero de 2011.

Tras la entrada en vigor de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) parece ya que se dispone de un marco normativo estable, por lo que tras retomarse la iniciativa, en julio de 2017 se presenta la documentación de la versión preliminar del Plan General de Ordenación Estructural en la que se delimita un ámbito del antiguo casco urbano sujeto a la futura redacción de un Plan Especial de Protección, Conservación y Rehabilitación del Centro Histórico Tradicional.

En definitiva, el ayuntamiento de Benicarló ha considerado interesante potenciar su núcleo histórico tradicional integrándolo como tal en el proceso de revisión de su planeamiento municipal, de tal manera que 'permita la recuperación de la vida tradicional de su población en un área de clara



vocación de centro urbano residencial' por lo que ha promovido la redacción del citado Plan Especial de Protección.

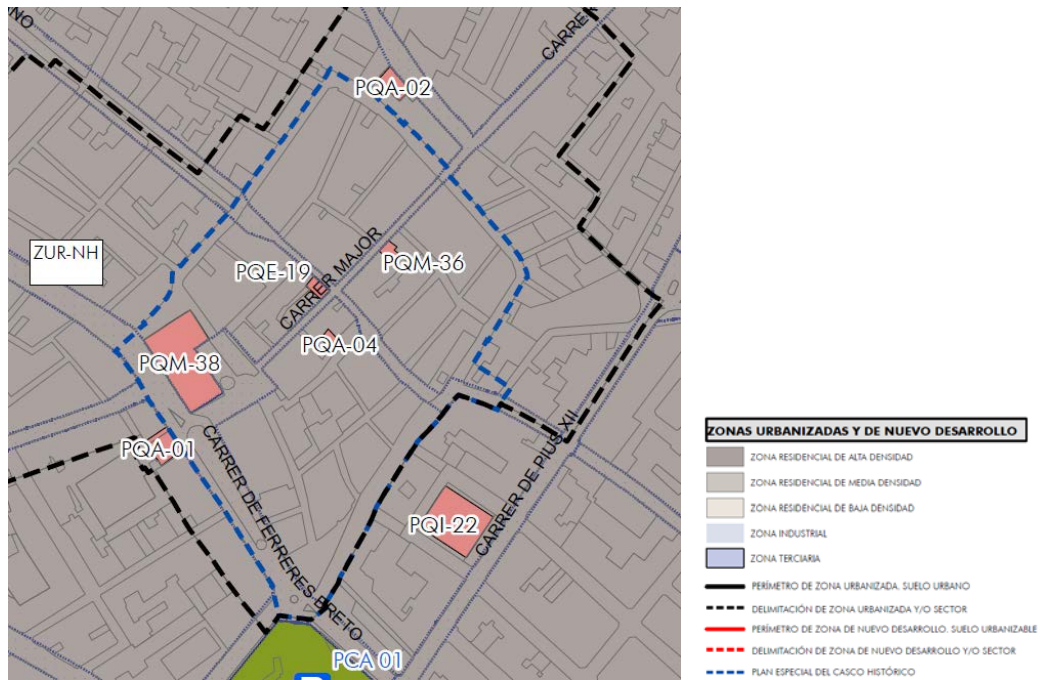
Encuadre legal y legislación aplicable.

La normativa básica aplicable al presente Plan Especial de Protección, Conservación y Rehabilitación del Centro Histórico Tradicional de Benicarló estará constituida por:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano
- Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló (vigente).
- Versión Preliminar del Plan General de Ordenación Estructural (en todo aquello que suponga directrices municipales que deban tenerse en cuenta)

En relación con este último, sus Normas Urbanísticas y su Memoria Justificativa describen el ámbito ZUR-NH que nos ocupa, de la siguiente forma:

DATOS	ZUR-NH NÚCLEO HISTÓRICO	ZUR-RE-01 ENSANCHE	ZUR-RE-02 CIUDAD JARDIN	ZUR-RE-03. SECTOR 7	ZUR-RE-04 VISTAMAR	TOTAL
SUPERFICIE TOTAL	184.061 m ²	1.299.693 m ²	603.262 m ²	48.569 m ²	50.178 m ²	2.185.763 m ²
SUELO NETO	109.677 m ²	662.396 m ²	427.388 m ²	17.188 m ²	35.411 m ²	1.252.060 m ²
SUELO DOTACIONAL	3.668 m ²	137.567 m ²	10.136 m ²	10.766 m ²		162.137 m ²
SUELO ZONA VERDE	20 m ²	70.918 m ²	71.785 M ²	4.935 m ²		147.658 m ²
SUELO VIARIO	70.696 m ²	428.812 m ²	93.953 M ²	15.680 m ²	14.767 m ²	623.908 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL	350.967 m ²	2.041.315 m ²	213.693 m ²	36.812 m ²	10.620 m ²	2.653.407 m ²
IEB	1,9068 m ² /m ²	1,57 m ² /m ²	0,35 m ² /m ²	0,76 m ² /m ²	0,21 m ² /m ²	1,214 m ² /m ²
IE NETA	3,20 m ² /m ²	3,082 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²	2,142 m ² /m ²	0,30 m ² /m ²	2,12 m ² /m ²
POBLACION MÁXIMA	6.428	37.387	3.914	674	194	48.597
ZONA RESIDENCIAL	ALTA DENSIDAD	ALTA DENSIDAD	BAJA DENSIDAD	ALTA DENSIDAD	BAJA DENSIDAD	





Dentro de esta Zona Urbanizada ZUR-NH se sitúa el ámbito concreto delimitado para el PE (Núcleo Histórico Tradicional, NHT) con la siguiente ficha:

ZONA URBANIZADA ZUR-NH	
DEFINICIÓN	Se corresponde con el área primigenia de la ciudad objeto, por tanto, de preservación al estar caracterizada por un proceso de urbanización tradicional. Su morfotipología se caracteriza por la edificación alineada a vial y un manzanario regular, de forma dominante rectangular, con altos niveles de ocupación edificatoria superiores, por lo general, al 80% de la superficie de parcela.
SUPERFICIE	184.061 M2
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
IEB	1,98068 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA	6.428 habitantes
DENSIDAD	140 VIVIENDAS/HECTÁREA
PROTECCIONES	
La subzona "Núcleo Histórico Tradicional" tiene consideración de Bien de Relevancia Local" (C-11).	
En esta zona urbanizada se identifican los siguientes Bienes de Interés Cultural (BIC)	
<ul style="list-style-type: none"> • Casa del Marqués de Benicarló (C-02). • Murallas de Benicarló (C-03). 	
En esta zona urbanizada se identifican los siguientes Bienes de Relevancia Local (BRL).	
<ul style="list-style-type: none"> • Iglesia de San Bartolomé (C-07). • Torres de San Bartolomé (C-08). • Retaula Cerámica de Santa Victoria (C-10) • Antigua Lonja, Sala del Consell y prisión (C-13). • Casa Bosh (C-19). 	
AFECCIONES	
Deberá redactarse un Plan Especial de Protección en el ámbito identificado como "Núcleo Histórico Tradicional" cuyo objeto debe ser la preservación y mejora del conjunto en sus aspectos más característicos y apreciados por la población, promoviendo la conservación y recuperación de sus aspectos singulares, y estableciendo las condiciones necesarias para hacer posible la eliminación efectiva de los elementos impropios que desfiguran el paisaje y suponen una merma en los valores patrimoniales del conjunto.	
Para la protección de los Bienes identificados en el apartado anterior será de aplicación la siguiente legislación:	
<ul style="list-style-type: none"> • Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio cultural Valenciano. • Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat Valenciana, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. • Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV 13-12-2007). • Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Cosell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local. • Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat. • Ley 6/2015, de 2 de abril, de la Generalitat, de Reconocimiento, Protección y Promoción de las Señas de Identidad del Pueblo Valenciano • Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano. 	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
Se establecerán detalladamente en el Plan Especial de protección que se redacte al efecto.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan General que se revisa, hasta tanto se aprueben, en su caso, un Plan de Ordenación Pormenorizada y el Plan Especial para la subzona objeto de protección.	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan General que se revisa, hasta tanto se aprueben, en su caso, un Plan de Ordenación Pormenorizada y el Plan Especial de la subzona objeto de protección.	

Ficha urbanística del PGOE

con la siguiente descripción de características y de parámetros constructivos y urbanísticos, según el PGOE:

Núcleo Histórico (ZUR-NH). Se corresponde con el área primigenia de la ciudad objeto, por tanto, de preservación al estar caracterizada por un proceso de urbanización tradicional. Su morfotipología se caracteriza por la edificación alineada a vial y un manzanario regular, de forma dominante



rectangular, con altos niveles de ocupación edificatoria superiores, por lo general, al 80% de la superficie de parcela. La edificabilidad neta media que presenta es la más elevada del suelo en situación básica urbanizado: 3,20 m²/m².

La densidad poblacional media de esta zona urbanizada es de 349 habitantes/hectárea (140 viviendas equivalentes/hectárea), considerablemente superior al valor medio obtenido para el conjunto de zonas urbanizadas de ordenación directa. En esta zona urbanizada se concentra, aproximadamente el 13% de la población de Benicarló.

El suelo neto edificable de uso dominante residencial representa el 59,59% de la superficie total; es decir, el suelo destinado a usos públicos es el 40,41% de ésta. La superficie de viario representa el 38,40% del total del Núcleo Histórico. Este elevado porcentaje se debe a la reducida superficie de la manzana del este tejido urbano (1.650 m² de superficie media frente a los 3.487 m² que presenta la manzana media de la zona urbanizada del Ensanche).

En relación con los suelos dotacionales, destaca la escasez de zonas verdes y parques públicos. No obstante, esta carencia se ve compensada, en parte, por la existencia de un importante número de calles peatonales con alta capacidad estancial. El carácter simbólico y la condición referencial que presenta esta zona urbanizada queda certificada por el hecho de que la totalidad del suelo dotacional existente pertenece a la Red Primaria definida en el PGOE.

En esta zona urbanizada se ha identificado una subzona "Núcleo Histórico Tradicional", con una superficie de 60.827 m² (el 33% del total de la zona urbanizada) -considerada Bien de Relevancia Local (C-11)- en la que se propone formular un Plan Especial de Protección cuyo objeto debe ser la preservación y mejora del conjunto en sus aspectos más característicos y apreciados por la población, promoviendo la conservación y recuperación de sus aspectos singulares, y estableciendo las condiciones necesarias para hacer posible la eliminación efectiva de los elementos impropios que desfiguran el paisaje y suponen una merma en los valores patrimoniales del conjunto.

También se establecen determinados objetivos y directrices que nos son de aplicación al ámbito del PE:



art. 2.3.7.4ª - Directrices para la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural: Las iniciativas de intervención urbana que lleve a cabo el Ayuntamiento, o cualquier otra Administración Pública, se centrarán en políticas tendentes a regenerar la morfología tradicional del Núcleo Histórico y en la mejora de sus infraestructuras.

art. 2.3.11 Estrategias de las intervenciones en el Núcleo Histórico Tradicional: Se establece como estrategia para asegurar el objetivo de la adecuada preservación del Núcleo Histórico Tradicional de Benicarló - integrado como subzona dentro de la Zona ZUR-BH la necesidad de formular y aprobar de un Plan Especial de Protección y Mejora del mismo que establecerá un catálogo detallado de protección y contendrá la normativa sobre intervenciones y usos de los elementos catalogados en su ámbito.

art 8.2.2.1 - Desarrollo y complemento del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos: El Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional que desarrolle el presente Plan en la subzona delimitada con dicha denominación -en el interior de la Zona ZUR-NH- establecerá un Catálogo y contendrá la normativa sobre intervenciones y usos de los elementos catalogados en su ámbito, con facultad para alterar el nivel, salvo en lo concerniente a los que cuenten con declaración de BIC. Hasta tanto se apruebe dicho Plan Especial regirá lo establecido en el presente Capítulo, que, en todo caso será de aplicación subsidiaria, teniendo, en estos supuestos, el Catálogo del presente Plan carácter transitorio en tanto no se vea modificado por el Catálogo del citado Plan Especial.

art. 8.2.14. - Conjunto Núcleo Histórico Tradicional con propuesta declaración de Bien de Relevancia Local: Se incluye en el Catálogo del Patrimonio Cultural, con Nivel de Protección General Ambiental, con carácter cautelar, el conjunto del Núcleo Histórico Tradicional de Benicarló propuesto por este Plan General para su declaración o reconocimiento por la Consellería competente en materia de protección del patrimonio como Bien de Relevancia Territorial.

Planeamiento Vigente.

Desde julio de 1986 hasta nuestros días, la ciudad ha venido regulado su desarrollo urbano y crecimiento edificatorio atendiendo a las Ordenanzas y Planos del PG vigente, sus modificaciones, sus proyectos de desarrollo parcial



(PP) o de reforma interior (PRI), o sus Planes Especiales de Concreción de Alineaciones y Creación de Dotaciones (PECAD).

El ámbito delimitado para el Plan Especial que nos ocupa se sitúa en la actual Zona de Casco Antiguo (art. 125) por lo que pasamos a describir aquellos parámetros edificatorios principales sobre los que se ha producido la nueva edificación generada desde entonces, en gran parte responsables de los resultados de la realidad constructiva actual:

- art. 130.- Definición. (Casco Antiguo - Clave 1): Esta zona comprende el sector territorial que se caracteriza por un proceso de urbanización tradicional, con cualidades ambientales específicas, cuya preservación constituye un objetivo del Plan General y a tal fin refleja las características de su ordenación y establece las adecuadas medidas de protección.

- art. 131.- Tipo de ordenación. (Casco Antiguo - Clave 1):

El tipo de ordenación será el de edificación según alineación de vial.

- art. 132.3- Condiciones de edificación. (Casco Antiguo - Clave 1): Altura y número de plantas: La altura máxima de las edificaciones se establece en 13,00 m, correspondientes a la planta baja y 3 plantas piso, excepto en el caso que la edificación de frente a vías mayores de 10 m en cuyo caso se permitirá una planta piso más, y la altura máxima será de 16,00 m.

La edad y carácter obsoleto hacen de este PG vigente un instrumento difícilmente utilizable, extemporáneo y anacrónico para los requerimientos urbanísticos actuales, pues se detectan notables deficiencias en general, así como total inexistencia o falta de concreción en temas muy sensibles relativos a la protección del ámbito sujeto a Plan Especial como la altura máxima, acabados de materiales en fachadas y cubiertas, tipología de huecos, y otros parámetros igualmente relevantes.

SU INSERCIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD.

La estructura urbana de este territorio comenzó a tomar forma sobre una topografía plana en torno al primitivo asentamiento establecido, a todas luces incrustado en el actual ámbito delimitado para el Plan Especial.



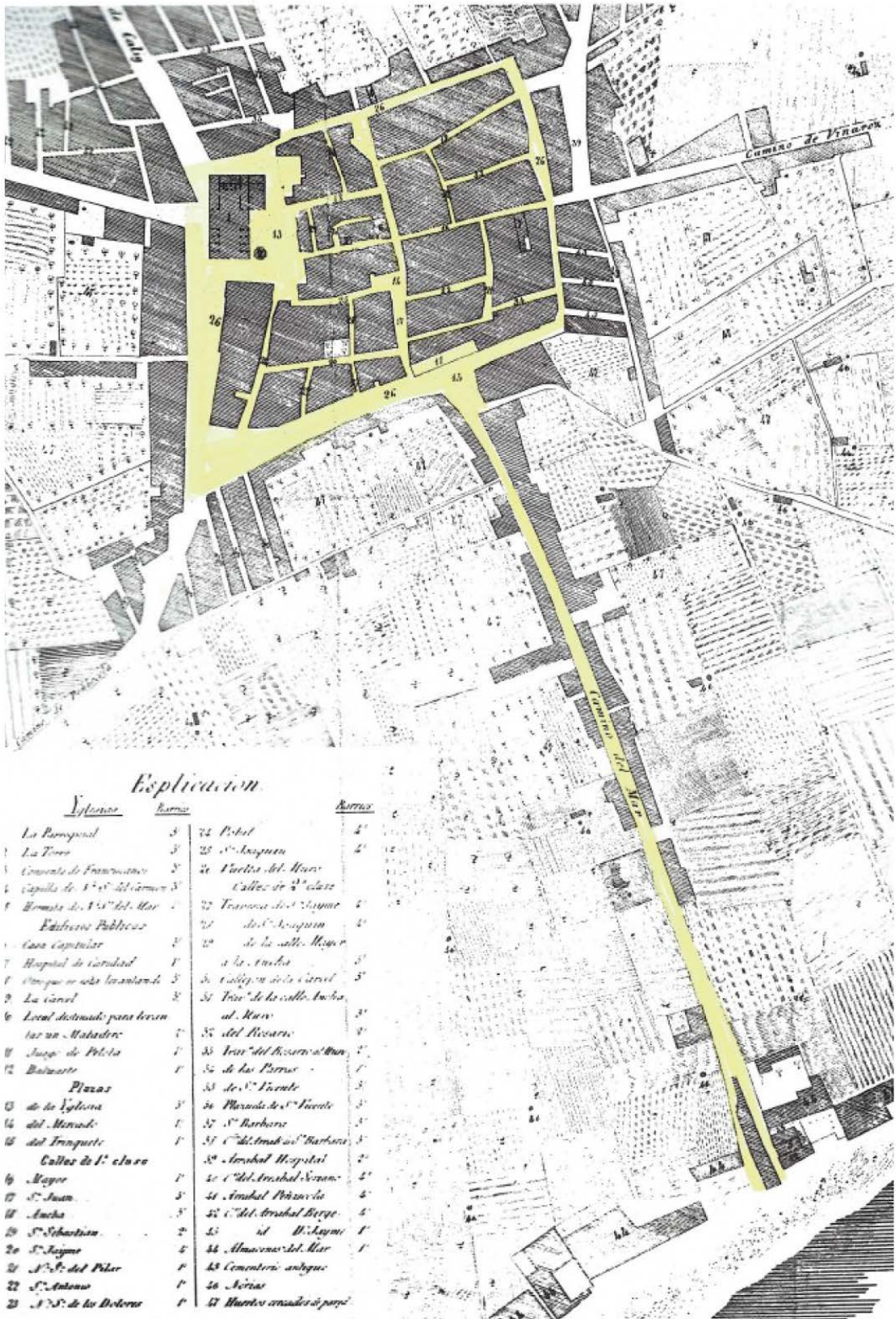
La evolución natural del poblado se conformó siguiendo los caminos y vías naturales de comunicación norte-sur (Vinaròs-Peñíscola, materializadas en las calles Vinaròs, Alcalá de Xivert y Peñíscola) y este-oeste (Calig-puerto, sobre las calles San Francisco, Ulldecona y Cristo de la Mar) con lo que se consolidaba una ordenada configuración radial desde aquel núcleo histórico primitivo.

La condición de ciudad amurallada le confiere otra característica reconocible aun a día de hoy: el viario que circunvala el Núcleo Histórico tradicional configura la denominada "volta del mur", coincidente con la delimitación de este PE, siendo un auténtico legado de aquel recinto amurallado que se evidencia sobre la parcelación y la configuración de los espacios viarios públicos. Por otra parte, y a diferencia de lo que pasa en otras poblaciones fortificadas, no quedan signos evidentes de lienzos amurallados ni torres en sus fachadas (ni en las externas a la muralla, ni en las internas).

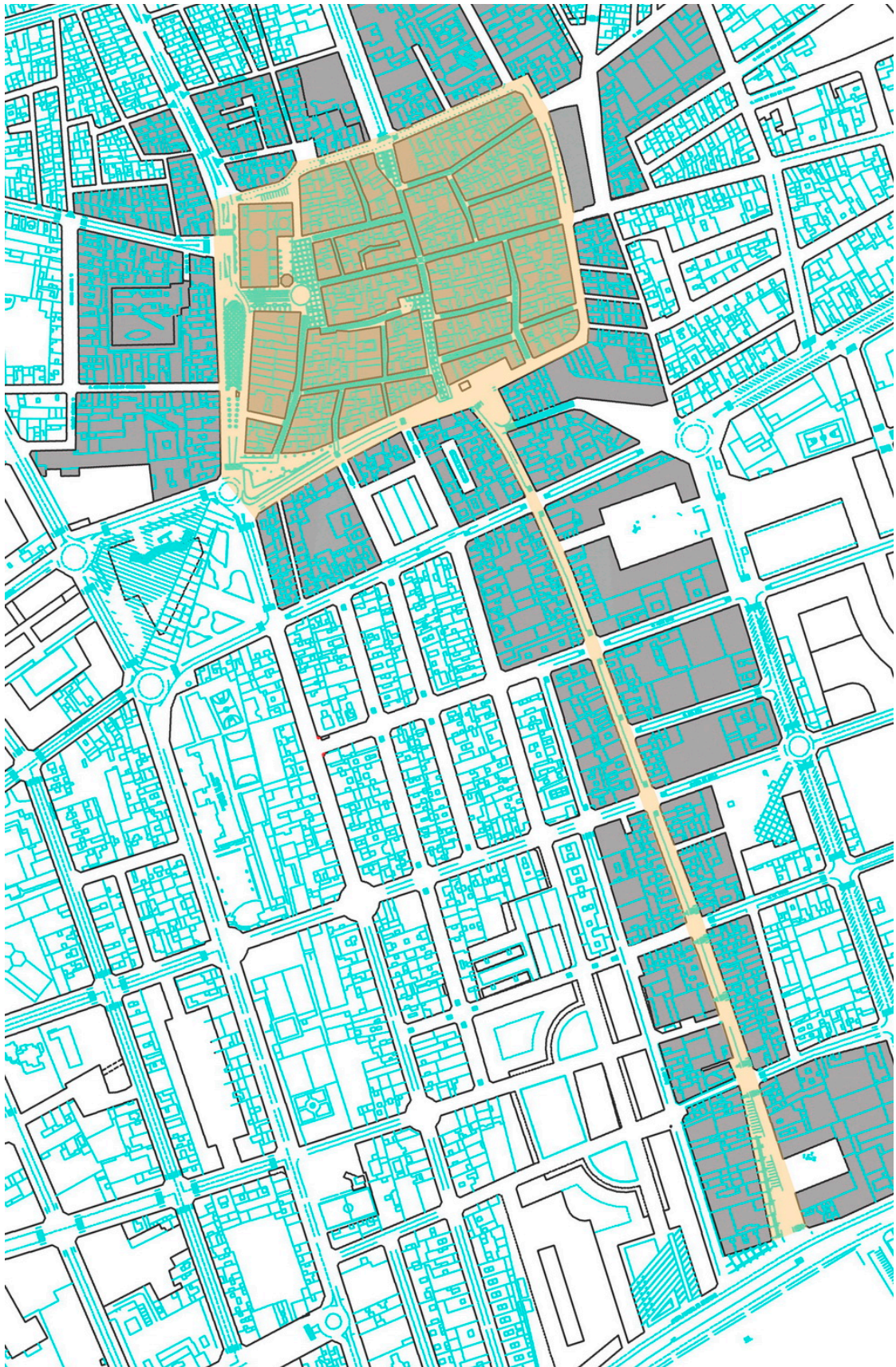
Queda señalar que, en fases más recientes, la primitiva CN-340 supuso un anillo externo de circunvalación que posteriormente se trasladó hacia el exterior, sin especial influencia para el casco urbano.

Como se indica en la documentación municipal, 'estas condiciones de partida fueron modelando y conformando la ciudad actual y consolidando el núcleo urbano de Benicarló como un elemento reconocible. Ya en el plano histórico de 1848 elaborado por el Maestro de Obras D. Miguel Asensi, se puede comprobar un núcleo histórico tradicional consolidado, dando lugar al origen de la actual población. Resulta relevante comprobar cómo la ciudad se consolidaba como un núcleo interior claramente delimitado, y se expandía a través de un cordón umbilical, la calle Cristo del Mar, para su conexión con los barrios marítimos, hoy ya desaparecidos, en los que ya sólo restan algunas edificaciones de almacenaje de vino, industria tradicional en Benicarló en el siglo XVIII.'

Como se aprecia en las imágenes de las siguientes páginas, en los 170 años transcurridos desde entonces, no ha variado en prácticamente nada la configuración inicial de las manzanas del ámbito del PE, salvo algunas prolongaciones, aperturas puntuales de determinadas calles o mejora de sus alineaciones:



Año 1848



Año 2018



LA ESTRUCTURA URBANA. LOS LÍMITES. TRATAMIENTO DEL BORDE. SUS CONEXIONES CON EL RESTO DE LA CIUDAD (EL LITORAL, LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN, OTROS ESPACIOS URBANOS)

La estructura urbana del Núcleo Histórico Tradicional NHT coincide, sin solución de continuidad, con la de su entorno inmediato del Núcleo Histórico NH en la que se ubica pues conforman el casco antiguo de la población con el habitual crecimiento en 'mancha de aceite' que atiende a razones lógicas de economía de medios y consolidación de alineaciones sobre los primitivos caminos y vías principales, más que a razones puramente geométricas o de diseño urbanístico programado.

Los límites establecidos a este entorno homogéneo y continuo obedecen a un criterio razonable y correcto: el espacio viario y la parcelación resultante del recinto amurallado que en su día existió. Se observa, por otra parte, que la transición a las zonas de ensanche no es traumática ni comporta grandes problemas ya que el entorno del NHT también se rige, en general, por la misma ordenanza Clave 1 (comentada anteriormente), lo que comporta similares resultado edificatorios:



Esto no ocurre, sin embargo, en el límite sureste del NHT (en su frente hacia el mar) cuya ordenanza Clave 2a plantea la posibilidad de elevar una planta más (altura máxima 16 m, correspondientes a planta baja y cuatro



plantas piso); esto unido al carácter relevante de la vía, la ha convertido en un 'escaparate' de edificación contemporánea, sin ningún tipo de cautela al situarse conectada con el NHT y sin apenas vinculación arquitectónica con lo que pudiera entenderse como ordenanzas propias para el tratamiento de un casco histórico antiguo, y con características de 'ensanche':



De este modo, las conexiones viarias del NHT con el resto de la ciudad ya se han tratado en el epígrafe anterior consolidando una configuración radial y muy estructurada, casi ortogonal. Y respecto del caso particular de sus conexiones con el litoral a día de hoy, las calles Cesar Cataldo y Passeig Maritim han cobrado gran protagonismo como conexiones rodadas respecto de la vía primigenia que fue la C/ Cristo de la Mar.

LOS HITOS RELEVANTES. ESPACIOS URBANOS. ESPACIOS EDIFICADOS. EL TRATAMIENTO DE BIC Y BRL INSERTADOS EN SU TRAMA, TRATAMIENTO DE SUS ENTORNOS.

Dentro del Núcleo Histórico Tradicional NHT que abarca nuestro estudio, el hito relevante y principal a efectos paisajísticos lo constituye, sin ningún tipo de dudas, el conjunto formado por la Iglesia Parroquial de San Bartolomé



Apóstol y la Torre Campanario, por su envergadura y altura respectivamente, además de los valores artísticos que ostentan:



En relación con la Torre Campanario y la Iglesia Parroquial citadas hay que señalar su total diferenciación (a pesar de su proximidad) como elementos independientes (en fichas del catálogo separadas) además de remarcar que la propiedad del primero recaer en el municipio, según se nos indica y así reclama el ayuntamiento.

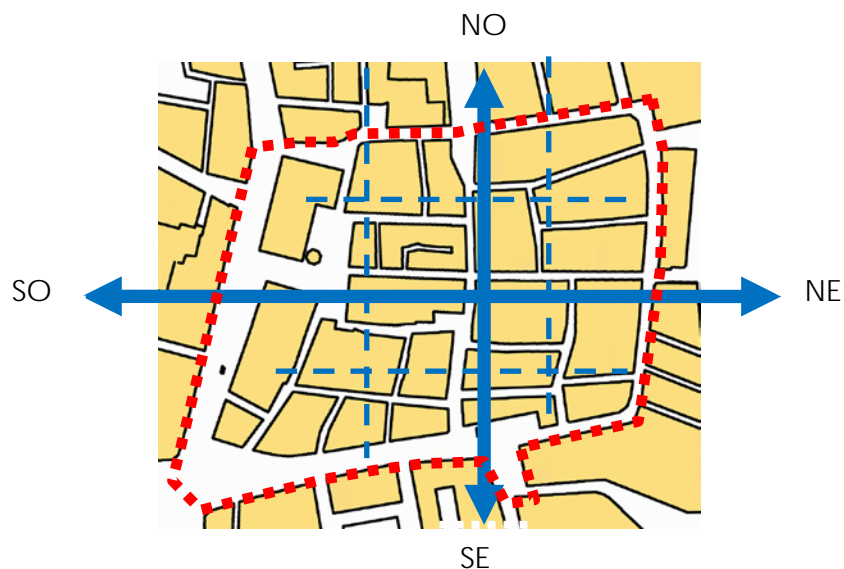
De los espacios urbanos alrededor de este hito solo la Plaça de Sant Bartolomeu se conforma como un espacio de dimensiones suficientes para albergar reuniones colectivas, eventos o simplemente como entorno de indudable valor escenográfico; el resto de viarios públicos lo conforman una red (bastante ortogonal) de calles estrechas, con ligeros quiebros en su trazado y anchos variables.

Como contrapartida, aparece otro hito relevante pero con un carácter totalmente negativo por su impacto visual y paisajístico: el rascacielos-torre de 18 plantas situado en la C/ Ferreres Bretó (ref. cat. 1575911BE8717N) totalmente fuera de escala e inadecuada para el entorno en el que se sitúa, entrado en total competencia con la Torre Campanario; su única virtud es que al menos presenta fachadas y no medianeras ciegas, en prácticamente toda su altura y perímetro.



De forma tangencial al NHT se sitúan los otros dos espacios públicos con entidad suficientemente representativa: en su frente SO (C/ Ferreres Bretó, con su paseo ajardinado) y en el SE (Av. Joan Carles I, con jardines y parterres).

El resto de espacios edificados del NHT lo constituyen una sucesión bastante ordenada de manzanas sensiblemente rectangulares (siguiendo unos ejes ortogonales principales, como se ha dicho) que ordenan su estructura viaria con direcciones NE-SO y NO-SE:



La impronta de la 'volta del mur', coincidente con la delimitación de este PE, se conforma como uno de los elementos tipológicos singulares y de indudable valor, legado del primitivo recinto amurallado, que se hace patente



sobre la parcelación histórica y la configuración de los espacios viarios públicos por él generados.

El tratamiento de los elementos Bienes de Interés Cultural (BIC) y BRL (Bienes de Relevancia Local) insertados en su trama será el reglamentario tanto por la normativa urbanística valenciana (LOTUP) como por la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, así como el de sus entornos de protección que se definan en el Catálogo, recogiendo igualmente las propuestas de inclusión en el Inventario General de Patrimonio de la Generalitat Valenciana que se hacen en el PGOE.

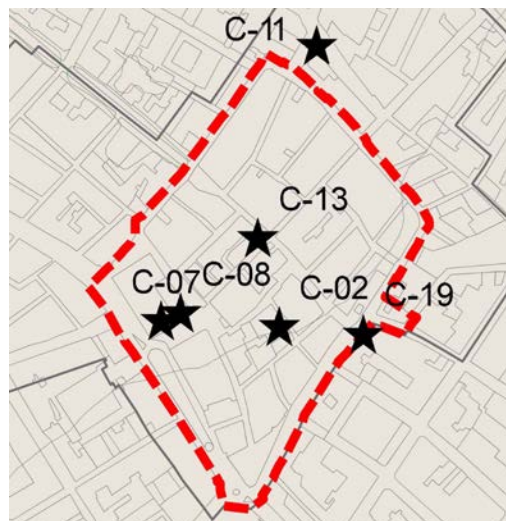
A estos efectos y siguiendo lo establecido en dicho plan, quedarán contemplados como BIC dentro de nuestro ámbito:

- Casa del Marqués de Benicarló C-02

y quedarán contemplados como BRL:

- Iglesia Parroquial de San Bartolomé Apóstol C-07
- Torre Campanario de San Bartolomé Apóstol C-08
- Iglesia Parroquial de San Pedro Apóstol C-09 (*)
- Núcleo Histórico Tradicional NTH C-11
- Antigua Lonja, Sala del Consell y Prisión C-13
- Casa Bosch C-19

(*) este elemento no está propiamente dentro del NHT, pero sí en su ámbito de estudio y consideración



Elementos BIC y BRL en el NHT

El resto de Bienes Catalogados (BC) que se incorporarán al Catálogo del Plan Especial están en elaboración y análisis y se presentarán en posteriores fases.



LA IMAGEN URBANA Y EL PAISAJE, CON DESARROLLO FOTOGRÁFICO Y/O PLANIMÉTRICO DE LOS LIENZOS DE FACHADAS.

Esta ha sido una de las labores principales desarrolladas en esta primera fase informativa, tanto por la cantidad como por la intensidad en la dedicación.

La necesidad de inmersión en el paisaje urbano, de 'embeber' y 'aprehender' sus esencias, singularidades, sus problemas e impropiedades ha sido posible mediante un reiterado recorrido por todos los espacios públicos.

Se ha optado por llevar a cabo un desarrollo planimétrico en CAD de los lienzos de las aproximadamente 600 fachadas que integran el ámbito sujeto a P.E. (con apoyo fotográfico y medición in situ, previos o simultáneos). A modo de alzados esquemáticos a pequeña escala se dispone de un levantamiento sintético de lienzos de fachadas que permite reconocer el estado actual edificatorio de cada inmueble según la manzana y el nº de policía, como se puede constatar en los 11 planos de información que componen la totalidad de esta documentación gráfica de las mencionadas fachadas y que se adjuntan a este documento.



Estos alzados también servirán, en el futuro, de base para identificar tanto los elementos impropios como los impactos visuales negativos que se localicen; y finalmente para determinar la Altura Máxima de Cornisa (AC) que ordene la altura máxima permitida de las edificaciones en el entorno del PE, modulándola y ajustándola en aquellos casos que, por su proximidad, se



planteen interferencias o conflictos con otros inmuebles relevantes, con recursos paisajísticos de interés o con medianeras vistas de cierta envergadura.



Z18 - C/ FERRERES BRETO



Z12 - AVDA JOAN CARLES I



Z17 - C/ FERRERES BRETO



C/ MAJOR



Sobre esta información como base se procederá, en las fases siguientes, a identificar los elementos impropios así como aquellos impactos visuales negativos que se localicen; y finalmente a determinar una Altura Máxima de Cornisa (AC) que permita ordenar la altura máxima permitida de las edificaciones en el entorno del PE, modulándola y ajustándola en aquellos casos que, por su proximidad, se planteen interferencias o conflictos con otros inmuebles relevantes, con recursos paisajísticos de interés o con medianeras vistas de cierta envergadura.

LA ESCENA URBANA. COMPOSICIÓN, MATERIALES Y CROMATISMO.

La mencionada fase de inmersión en el actual paisaje urbano, conlleva una componente visual fundamental en lo que a composiciones, acabados, texturas y cromatismos se refiere.

Los recorridos in situ, la toma de fotografías generales y de detalle, la toma de medidas para el levantamiento planimétrico, junto con el comentario y análisis calmado desde las terrazas de bares han sido constantes en las numerosas visitas realizadas en esta primera parte del trabajo.

El análisis posterior a esta fase previa de mera percepción visual nos presenta un Núcleo Histórico Tradicional con:

- Gran cantidad de inmuebles de nueva planta ejecutados estos últimos 50 años; en su mayoría, edificación residencial colectiva en bloque alineado a fachada y en manzana compacta.



- Escasez de los inmuebles que pudieran considerarse como la edificación tradicional habitual en NHT (básicamente nos referimos a viviendas dispuestas en planta baja + dos alturas, con cornisas situadas en los 9 o 10 m: la vivienda 'de toda la vida')

Y en relación con los paños de fachada recayentes a la vía pública se detecta una concatenación de inmuebles con lienzos de fachada:

- muy segmentados (obviamente, por la propia parcelación tradicional)
- raramente estructurados en la composición vertical (clásica) de planta baja (basamento), primera (principal) y segunda (con menor protagonismo), incluyendo aquí a la simple construcción vernácula y sin autor.
- muy modificados respecto de lo que se podría esperar como arquitectura tradicional, quedando así 'salpicados' de innumerables actuaciones, ya sean debidas a:
 - un simple revestimiento superficial sobre paños existentes
 - una reforma (parcial) o mejora de la fachada
 - una reposición edificatoria completa, con su nueva fachada
- muy heterogéneos en cuanto a sus materiales de acabado y colorido, que raramente presentan tramos uniformes y con ciertos valores ambientales, razonablemente mantenidos.

El resultado es tan dispar que no lleva a ninguna conclusión de color o acabados que se erija representativa por acumular un porcentaje cuantitativamente significativo; tampoco la calidad constructiva despeja ni tipifica cual sería la tipología relevante a tenor de la realidad constructiva actual. Es más, si de ésta última se tuviera que partir como referencia, la predominancia horizontal en dimensiones de los huecos, la repetición automática de las plantas altas y la utilización de materiales no tradicionales serían las constantes (no deseadas) que encabezarían la estadística.

En los epígrafes finales del documento (Recorrido Visual por el Núcleo Histórico Tradicional, Diagnóstico y en el Reportaje Fotográfico, se concreta y evidencia toda esta situación constructiva/perceptiva, analizándose desde el punto de vista arquitectónico.



A modo de resumen a todo nuestro trabajo de recorrido (como se recalcará posteriormente) podemos concluir que:

- la edificación tradicional que configuró el NHT de Benicarló hasta mediados del s. XX comenzó a ser sustituida indiscriminadamente y de forma masiva (*) llegándose al momento actual donde ha quedado anulada la preponderancia de lectura de las fachadas y formas 'tradicionales' (que cabe esperarse de un Núcleo Histórico) sobre las fachadas y formas 'modernas'.
- la implantación generalizada de huecos/ventanas horizontales, voladizos cerrados y miradores de obra han consolidado su primacía en las composiciones de los bloques de viviendas en una abrumadora mayoría, lo que condiciona tremendamente la percepción de la escena urbana, al dar la impresión de estar en una zona de 'ensanche' en lugar de en el NHT.
- la amalgama de determinados materiales de acabado (alicatados cerámicos o chapados de mármoles/granitos) y de gamas cromáticas de difícil encaje, llega a provocar una total 'desubicación paisajística' en el espacio urbano.

(*) Estas afirmaciones quedan corroborados por las siguientes tablas del INE de Edades/Año de construcción de las viviendas, tanto para el caso de viviendas principales (izq) como para el caso de todas las viviendas en general (der), siendo un 70% las viviendas repuestas o de nueva planta levantadas en el periodo comprendido desde 1960 hasta 2011:

Año de construcción	Número de Viviendas	
Total	2060	100.00%
Antes de 1900	35	1.70%
1900-1920	15	0.73%
1921-1940	70	3.40%
1941-1950	95	4.61%
1951-1960	135	6.55%
1961-1970	330	16.02%
1971-1980	660	32.04%
1981-1990	215	10.44%
1991-2001	300	14.56%
2002-2011	15	0.73%
No consta	185	8.98%

73.79%

Año de construcción	Número de Viviendas	
Total	2990	100.00%
Antes de 1900	160	5.35%
1900-1920	90	3.01%
1921-1940	70	2.34%
1941-1950	150	5.02%
1951-1960	230	7.69%
1961-1970	455	15.22%
1971-1980	835	27.93%
1981-1990	280	9.36%
1991-2001	380	12.71%
2002-2011	75	2.51%
No consta	265	8.86%

67.73%



Efectivamente y en relación con el cromatismo actualmente existente en las fachadas, en esta Memoria Informativa no se establecen conclusiones sobre las futuras determinaciones cromáticas a tener en cuenta, pues éstos aspectos se concretarán en la Memoria Justificativa (epígrafe 4 del índice), para así finalmente plasmar las determinaciones normativas en el epígrafe 6.- Cromatismo, del citado índice.

Así pues, tan solo hacemos referencia a la situación de las fachadas a día de hoy, cuya gran disparidad y heterogeneidad en cuanto a los resultados cromáticos ahora visibles, como decíamos, no conducen de forma taxativa a ninguna conclusión de color o acabado que se erija representativa por acumular un porcentaje cuantitativamente significativo.

En este sentido, no es intención del equipo redactor establecer una ordenanza taxativa que redefina el cromatismo que 'debe tener' el NHT de Benicarló; somos en parte herencia de lo que hemos sido y la imagen actual no es gratuita ni baladí, así que, bien o mal interpretada, debemos partir de ella y en todo caso readecuarla normativamente para conseguir, tras su aplicación a medio o largo plazo, una corrección en los resultados formales obtenidos. Se pretende ofrecer un abanico abierto de opciones cromáticas (aunque por otra parte, bastante limitado), donde se establezcan las preferencias y se primen las opciones que pudieron ser primitivas.

Entendemos que los factores determinantes de la apariencia, la buena integración y la calidad de las fachadas son, por orden jerárquico:

1. la composición de la fachada
2. el material de acabado o revestimiento
3. el cromatismo
4. la textura

quedando patente, pues, la importancia del color en el acabado visual final, como se comenta en los apartados de esta memoria: La Escena Urbana. Composición, Materiales y Cromatismo (pg 23); Recorrido Visual por el Núcleo Histórico Tradicional (pg 53); Diagnóstico (pg 57); y Reportaje Fotográfico (pg 63).

De este modo, en relación con el actual cromatismo de las fachadas se observa que Benicarló no es un 'pueblo blanco', sino un conjunto muy



segmentado y heterogéneo en cuanto a colorido y materiales de acabado (que raramente presenta tramos uniformes) con una predominancia de gamas de marrones, ocre y tierras, con tonos suaves-medios (aunque, en ocasiones, muy saturados). Si a ello se superpone la dispersión y 'salpicado' de materiales diferentes (tanto aceptables como impropios) se obtiene el 'collage' final que compone nuestra escena urbana, percibida por el peatón desde la calle.

Las viviendas tradicionales de épocas anteriores parece que utilizaron colores suaves en la fachada (más suaves que los de hoy en día, que mayoritariamente incorporan las pinturas como acabado final y no el color natural del propio material), como se puede observar en las fotografías antiguas a las que se ha tenido acceso y que se muestran a continuación.





Los colores más utilizados fueron sin duda los encalados blancos, junto con los térreos suaves (ocres, sienas, pardo-rojizos) resultado de mezclar la cal con los distintos tipos de áridos y arenas finas para los enlucidos y enfoscados (cuando los hubiere), lo que otorgaría al conjunto den NHT un aspecto algo distinto al que hoy estamos acostumbrados: algo más claro que el actual y sin saturaciones de color al no utilizarse, de forma generalizada, pigmentos artificiales mediante pinturas sobrepuestas.



6. BENICARLO.—Calle General Aranda



Fijándonos en las imágenes percibimos la distinción cromática entre fachadas vecinas ante la alternancia en la utilización de encalados (blanco puro) junto con fachadas con tonos medios (enfoscados con áridos ligeramente coloreados en su gama natural) tanto con acabados lisos, llagueados o, en ocasiones, sin enlucido (mampostería vista o piedra sillar).

Del mismo modo se aprecian acabados especiales de enfoscados con cornisas corridas, impostas o acabados curvos (con zócalos de similar factura o en bloque de sillería vista), alternando con simples mamposterías encaladas.

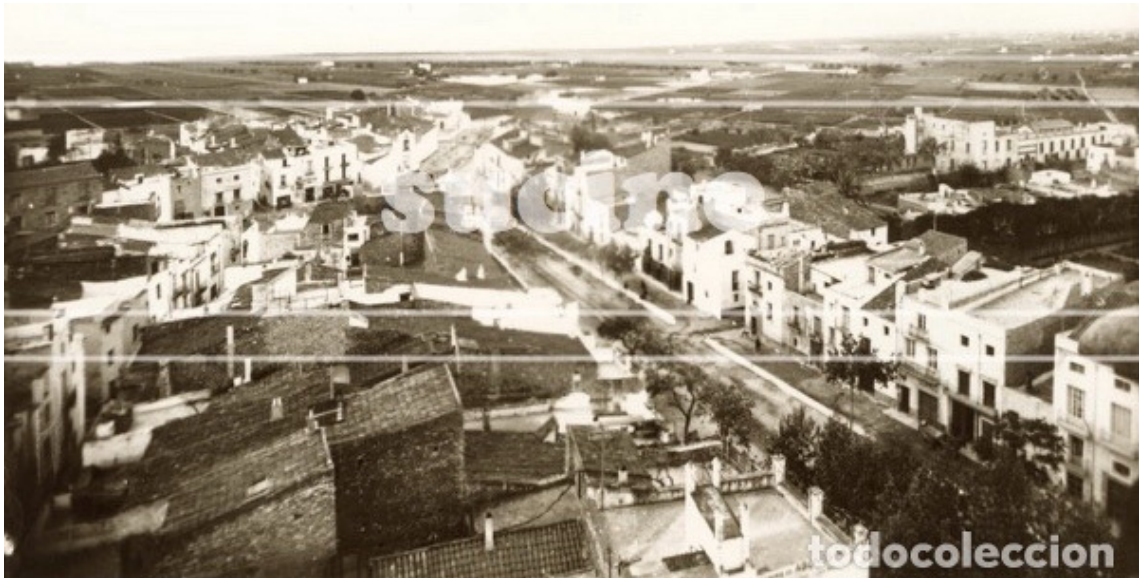




Los acabados cerámicos (vidriados o no) eran opciones raras que se hicieron patentes en contadas intervenciones especiales, como el caso de la fachada modernista de la Casa Bosch, en las imágenes anteriores.

Y es que la utilización de la cal como material de revestimiento ha sido general en toda la zona mediterránea tanto por razones de facilidad, como de economía de medios, así como por meras razones higiénicas: debido a su alta alcalinidad, la cal es un buen desinfectante, acaricida y fungicida natural, además de ser traspirable ante el vapor de agua pero impermeable al agua de lluvia, por lo que es un material perfecto para la higiene del interior de la vivienda.





Así, Benicarló en mayor o menor medida utilizó la cal tanto como de aglomerante principal como de material de revestimiento en la actividad constructiva de su casco urbano, como se puede deducir de la existencia algunas decenas de 'hornos de cal' en su término municipal.

Estos encalados de fachada aplicados en el tiempo años tras años acaba manifestándose como capas sobrepuestas (en blanco o añil) que quedan al descubierto en las fachadas en mal estado. En ocasiones llegan también a aplicarse a los elementos de piedra sillar de las fachadas, como arcos y jambas.





Era habitual utilizar en los dinteles y jambas de puertas y ventanas el mismo color del paño de fachada pero más intenso o saturado; apareciendo



aquí, en determinadas ocasiones, los añiles suaves mezclados con el encalado general o los azules potentes en el intradós de los huecos:





EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.

Poco tenemos que decir al planteamiento estructural que el Plan General de Ordenación Estructural (PGOE) tiene definido para el casco urbano en lo que a dotaciones y equipamientos se refiere, dado que la determinación de su idoneidad, oportunidad y conveniencia está ahora en fases de consideración y estudio tras la exposición pública y sus alegaciones. La escasa entidad espacial del Plan Especial nos deja fuera del ámbito estructural que ordena los equipamientos, por lo que nuestra misión solo debería atender, a priori, problemas de detalle y de red secundaria en la zona que nos ocupa.

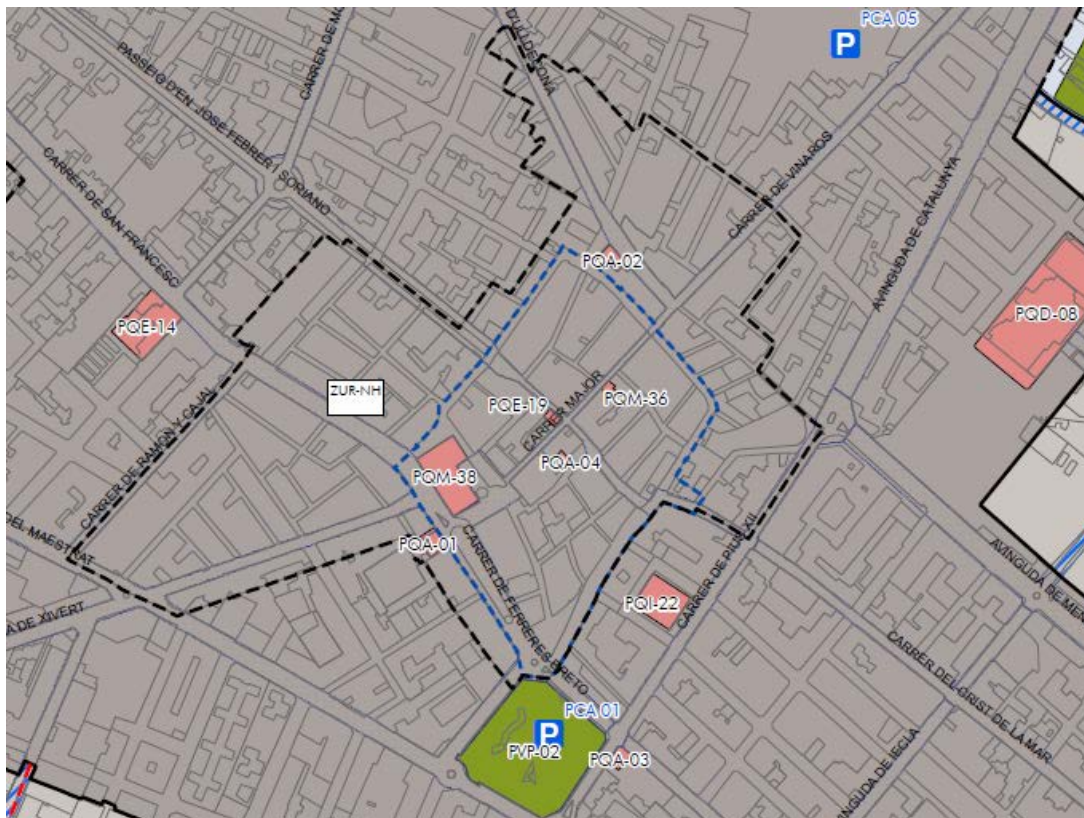
En todo caso y atendiendo no solo a nuestra zona en estudio sino a todo el casco urbano de Benicarló, parece suficiente la previsión que se hace del sistema de dotaciones públicas en el PGOE, como el manteniendo de los principales equipamientos locales administrativos y culturales (ayuntamiento, correos, museo, edificio gótico...) o de los comerciales de proximidad (mercado municipal).

No obstante, las consideraciones respecto de los suelos dotacionales en el propia Memoria Justificativa del PGOE detectan una cierta escasez de zonas verdes y parques públicos compensada, en parte, por la existencia de un importante número de calles peatonales con alta capacidad de ocupación peatonal. A la vez pone en valor la condición estructural de este ámbito significando que la totalidad del suelo dotacional existente en esta zona pertenece a la Red Primaria definida en el PGOE.

Como principal característica positiva está la Urbanización de los viarios del centro y su Peatonalización muy generalizada e implantada. Esta condición permite un agradable recorrido por sus calles, con una capacidad de acogida y ocupación peatonal, de ocio y de relación (en ellas se sitúan terrazas de bares, parterres y pequeños jardines, macetones móviles con arbolado de bajo porte, espacios de reunión con bancos fijos, etc) aun sin presentar apenas plazas o ensanchamientos de calles reseñables.



Con el objetivo de estudiar mejor este apartado vamos a profundizar en el análisis de la situación de los equipamientos y dotaciones públicas y privadas del ámbito, existentes y previstas en el planeamiento, con planos definitorios de la situación actual; y de cómo éstos intervienen en la estructuración de la vida ciudadana, con objeto de establecer las bases necesarias para determinar la necesidad o no de implementar nuevos centros, o de entender cómo influyen los mismos en hacer del centro histórico un punto de atracción de público estructurado en función de los usos dotacionales existentes en él y en su periferia.



En este sentido, en el plano I.17 - Equipamientos y Dotaciones: Situación Actual y Flujos, se localizan los equipamientos relevantes, tanto públicos y privados y los flujos peatonales principales que afectan nuestro ámbito de Plan Parcial; en relación con los públicos, simplemente se reflejan los ya establecidos y propuestos por el PGOE de Benicarló, tanto en el plano de Zonas Urbanas O.03 (imagen anterior), como en el epígrafe 5.1.4. RED PRIMARIA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS, pg. 103 de su Memoria Justificativa, donde se considera la componente de la calidad de vida en la



ordenación de esos Equipamientos y la sectorización de las funciones administrativas en la ciudad, especificando si forman parte de la oferta existente en el municipio o si, por el contrario, conforman la propuesta de nuevos equipamientos y dotaciones previstos en el PGOE:

REDES PRIMARIAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS					
Código	Denominación	Área	EXISTENTE	PROPUESTO	CLASE DE SUELO
PQA-01	Ayuntamiento	389	389		Urbano
PQA-02	Oficinas Municipales	269	269		Urbano
PQA-03	Oficinas Municipales	238	238		Urbano
PQA-04	Juzgado de Paz	146	146		Urbano
PQE-19	Museo Edificio Gótico	139	139		Urbano
PQI-22	Mercado Municipal	1.432	1.432		Urbano
PQM-36	Nuevo Equipamiento	106		106	Urbano
PQM-38	Iglesia Parroquial "San Bartolomeu" (Privado)	2.053	2.053		Urbano

Por lo tanto el PGOE, tras el estudio global a nivel de toda la ciudad, solo introduce un pequeño local de 106 m² como nuevo equipamiento (PQM-36) en la calle Mayor, lo que indica que el ayuntamiento no requiere una mayor oferta.

Si a esto añadimos otros equipamientos privados o públicos, como la l'Antiga Presó (inmueble público) ocupada por el Centre d'Estudis del Maestrat (organismo privado), se completará el mapa dotacional de la ciudad, concentrándose principalmente en su Núcleo Histórico Tradicional y la banda de su perímetro limitrofe.

Con esta base de partida entendemos que el desarrollo del Plan Especial del NHT cumplirá suficientemente los objetivos que se establecen en el P.G.O. Estructural de Benicarló:

1.3. OBJETIVOS SOBRE EL MODELO URBANÍSTICO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO.

(pg. 6 de la Mem. Just.)

3.1.c. Procurar una mejora del área central de la ciudad mediante una estrategia de la movilidad sostenible que posibilite la recuperación del espacio público para el ciudadano mediante la creación de una red de ejes o itinerarios cívicos (de espacios públicos, equipamientos) de alta capacidad ambiental y paisajística eficazmente interconectados con la Infraestructura Verde del Territorio.



3.4. Asimismo, el Nuevo Plan General de Benicarló adopta como objetivo disponer de una ordenación urbana y territorial orientada a la consecución de un modelo de ciudad donde la movilidad general no dependa del automóvil privado y donde el conjunto de espacios públicos, los equipamientos y los lugares simbólicos sean accesibles para todos. La accesibilidad de este modelo de ciudad debe estar articulada sobre determinados ejes cívicos que conforman una malla de continuidad para los principales itinerarios en modos no motorizados y de transporte público, en los que se concentran los esfuerzos de localización de actividades centrales.

2.2.2. DIRECTRICES PARA LA INTERVENCIÓN EN NÚCLEOS HISTÓRICOS Y ÁREAS DEGRADADAS (pg. 19 de la Mem. Just.)

84. El Núcleo Histórico Tradicional, considerado Bien de Relevancia Local (C-11) se corresponderá con una subzona de la zona urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH) y las ordenanzas generales a desarrollar por el Plan Especial de Protección correspondiente asegurarán la integración ambiental y tipológica de las nuevas edificaciones, primando las intervenciones de rehabilitación sobre las de nueva planta. No hay áreas que tengan el carácter de degradadas con declaración expresa.

2.2.4. DIRECTRICES PARA LA MEJORA DE LOS EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS. (pg. 21 de la Mem. Just.)

92. Crear una red primaria equipamientos públicos distribuidos de forma racional, con una elevada accesibilidad y atendiendo al tipo de equipamiento y su lugar dentro de la jerarquía de escalas urbana. Cualquier modificación de su ubicación o características atenderá necesariamente a una mejor accesibilidad y servicio a los ciudadanos.

93. Disponer en cada zona urbana la infraestructura necesaria para garantizar los servicios municipales mínimos (instalaciones deportivas, centros cívicos, parques públicos, escuelas, etc.) en función de sus necesidades existentes y las previstas.

94. Cada Plan de Ordenación Pormenorizada asegurará los objetivos de dotación de espacios libres y equipamientos previstos como mínimos por este Plan General de Ordenación Estructural y la legislación urbanística aplicable, asegurando la gestión efectiva de dichos suelos, su obtención a costa del aprovechamiento que el propio Plan General y su puesta al servicio de la población. A tal fin, se considera prioritario que el Plan tenga



previstos los mecanismos de gestión que aseguren la obtención de todo el suelo dotacional, tanto de red primaria como de red secundaria, de forma gratuita para la administración municipal.

95. En la ordenación pormenorizada se evitarán situaciones marginales de los suelos dotacionales, de forma que se garantice que su ubicación contribuye a un mejor diseño urbano y a un mejor disfrute por los usuarios.

96. Las inversiones públicas en materia de ejecución de espacios libres y dotaciones se priorizarán en los ejes cívicos identificados en este Plan General.

Por todo ello volvemos a retomar las conclusiones que ya se expusieron anteriormente, en el sentido de que la definición y cuantificación de las dotaciones y equipamientos requiere un análisis Estructural en su dimensionado y en la determinación, o no, de su conveniencia, sobre los cuales actuarán posteriormente con el detalle y la concreción de las determinaciones que surjan del Plan Especial, pero ya a nivel de ordenación Pormenorizada.

Por último decir que, el deseable 'esponjamiento' de la trama urbana que se pretende llevar a cabo a través del PGOE y el presente PE se presenta, a priori, difícil, salvo que la corporación plantee algún sistema de adquisición de suelo. Y respecto de la posible generación de nuevos espacios viarios/ajardinados mediante dicho vaciado o 'esponjamiento', hemos de volver a insistir en que esta decisión debería estar ya muy fundamentada y sustanciada en la fase Estructural y venir apoyada por alguna directriz municipal respecto del PGOE, cosas que no ocurren; además, la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano es siempre muy garantista en el sentido de mantener o modificar la estructura urbana y sus alineaciones existentes, si no es por un motivo muy justificado.

Para ello y previo posicionamiento del ayuntamiento en ese sentido, la únicas opciones viables y factibles que detectamos serían:

- la expropiación municipal de inmuebles existentes que pudieran clasificarse por el Plan Especial como impropios, ruinosos, sin interés alguno o que comportaran fuertes impactos paisajísticos negativos, motivos éstos que aconsejaran su eliminación total o parcial y la



conformación de una placeta o ensanchamiento viario proporcionado al entorno, cuidando la posible reedificación y las medianeras vecinas.

- la modificación sustancial del planteamiento municipal previsto para el PECAD-02 en el mismo sentido que se hizo en su día con el PECAD-01 para transformarlo en un espacio libre, dotacional, o polifuncional, en un punto muy céntrico de la población y con una interesante fachada recayente a la C/ Rey D. Jaume.

MOVILIDAD URBANA.

En relación con la movilidad urbana, del Plan de Movilidad Urbana Sostenible del PGOE de Benicarló extraemos las conclusiones que son puntualmente aplicables para de nuestro ámbito NHT (ya que otras, referidas al resto de la población, no lo son en absoluto), a saber:

- se ha generado un modelo de movilidad volcado en el uso del vehículo privado, con calles comerciales con confluencia de grandes flujos motorizados confluyendo con los peatonales
- hay un predominio de los modos de tráfico motorizado privado (56,4%)
- el grafico de desplazamientos desde la Zona 1 (donde se ubica el NHT) es el siguiente:





- y ésta en la jerarquización de vías en el ámbito del PE que nos ocupa:



- Elevado tráfico en áreas centrales, como en Passeig de Joan Carles I (4000 vehículos/día) con sensibles problemas de atascos, aparcamiento y de carga/descarga. Este es uno de los principales problemas de la movilidad del peatón, sobre todo, y de la posibilidad de conectar/cohesionar el NHT con la C/ Cristo de la Mar, pues es un corte funcional donde el tráfico rodado 'impide y detiene' el tráfico peatonal.



No es objeto concreto para el presente documento la introducción de nuevas directrices estructurales en cuanto a la Movilidad; no obstante, a nivel pormenorizado sí que haremos hincapié en determinados temas concretos como el nivel de 'saturación' de determinados elementos de la urbanización viaria: puede darse en ocasiones una 'sensación de lleno' por parte de elementos como fuentes, jardincillos y parterres, maceteros, kioscos, etc,



donde el peatón (sin casi acera libre) queda atrapado por dichos elementos, el tráfico y el estacionamiento carga/descarga, con sensaciones bastante 'claustrofóbicas' por excesiva ocupación, como parece que puede ocurrir en esta avenida Passeig de Joan Carles I:

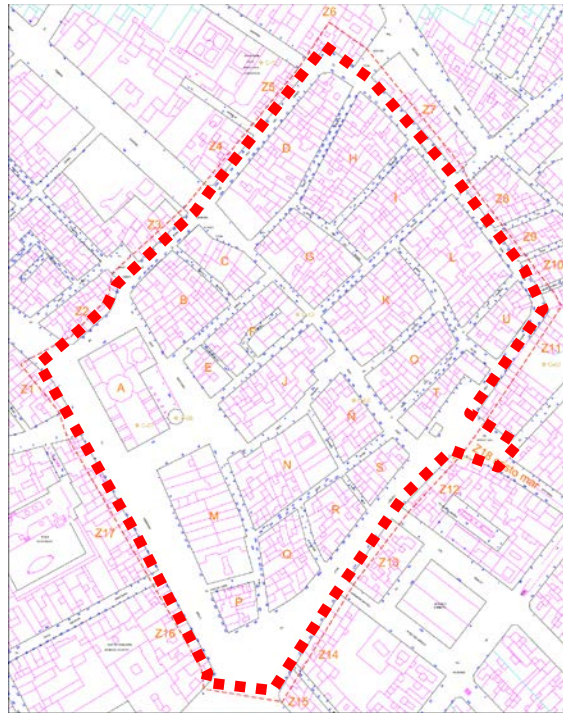


ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO.

El planteamiento metodológico utilizado para el análisis socio económico del ámbito del Plan especial se encuentra limitado por la disposición de datos estadísticos adecuados a dicho ámbito, así como la actualidad de tales datos.



Los datos estadísticos más recientes son los que proceden del Censo de Población y Viviendas de 2011, último de los realizados con suficiente contenido para llevar a cabo el análisis.



Ámbito del Plan Especial

Los datos estadísticos más recientes son los que proceden del Censo de Población y Viviendas de 2011, último de los realizados con suficiente contenido para llevar a cabo el análisis.

En primer lugar se va a analizar las diferencias, en aquellos datos que lo permiten, entre la situación en 2011 y 2018.

En cuanto a población, ésta ha sido la evolución:

Fecha	Hab. Totales
2011	26.553
2012	26.677
2013	26.491
2014	26.521
2015	26.403
2016	26.486
2017	26.429

Lo que supone una diferencia del -0,47 % entre 2017 y 2011, lo que permite afirmar que los datos de 2011 relativos a la población pueden tomarse como adecuados.

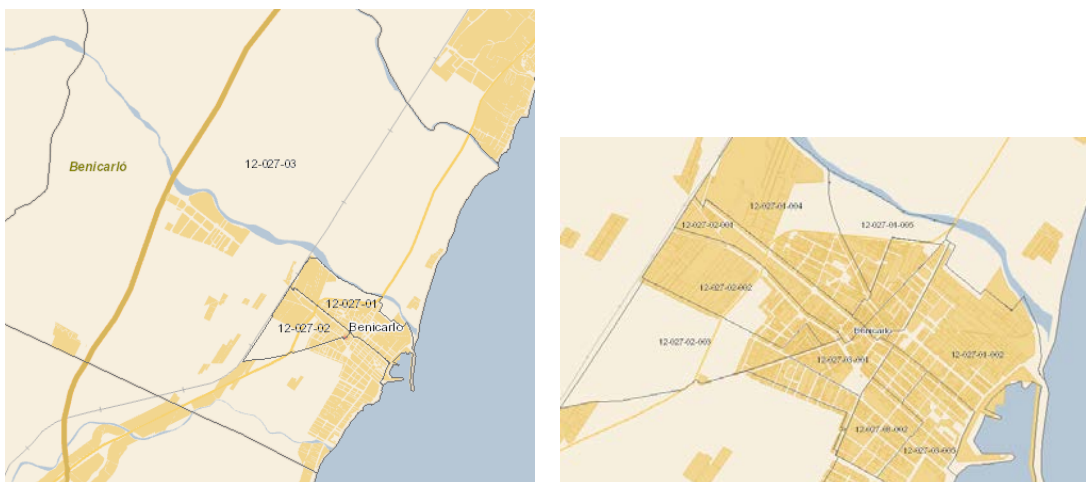


Sin embargo, y en relación a determinados análisis que se realizarán en función de la nacionalidad de los habitantes, la evolución de la población de uno y otro colectivo resulta desigual:

Fecha	Hab. Extranjeros	Hab. Españoles
2011	6.162	20.391
2012	6.254	20.423
2013	5.956	20.535
2014	5.855	20.666
2015	5.581	20.822
2016	5.622	20.864
2017	5.435	20.994

La diferencia de habitantes extranjeros en el término municipal ha variado en un -11,80 % (siguiendo una tendencia generalizada en toda España y en concreto en la Comunidad Valenciana donde el número de extranjeros ha disminuido un 27,07 % en el mismo periodo) mientras que la población nacional se ha incrementado en un 2,96 %. Estas variaciones podrían tenerse en cuenta a la hora de sacar conclusiones, de manera que los datos que se utilicen de 2011 pueden haber variado en 2017 en esas proporciones. No obstante, como se va a realizar un análisis comparativo entre la totalidad del municipio y el ámbito del Plan Especial, estas variaciones no deberían modificar los resultados.

Y en cuanto al ámbito, el mayor nivel de desagregación del Censo son las secciones censales. Benicarló está dividido en tres distritos censales y éstos a su vez en diferentes secciones censales:



Distritos y secciones censales



El ámbito del Plan Especial está situado en 4 secciones censales diferentes:



Superposición de las secciones censales con el vuelo

En concreto se trata de las secciones: 1202701001, 1202701003, 1202702001 y 1202703001. No es posible obtener los datos del ámbito estricto del Plan Especial, por lo que el análisis se realizará sobre el ámbito delimitado por estas cuatro secciones aunque, en adelante, se denomine, y sólo a los efectos de este apartado, ámbito del Plan Especial. Este análisis no será, por tanto, el óptimo, pero puede afirmarse que las características de las secciones se mantienen en el ámbito estricto del Plan Especial.

a) Análisis indicadores predefinidos.

El visor del Censo de 2011 establece para cada ámbito una serie de indicadores predefinidos.

Así, para el conjunto de las cuatro secciones:

Selección gráfica

1. Elija cómo navegar por el mapa

Límites administrativos

Navegación libre

2. Seleccione en el mapa la zona a consultar

Con este nivel de zoom puede seleccionar:

Secciones

Ha seleccionado: 4 Secciones [Ver detalle](#)

[Guardar la selección](#)

3. ¿Qué desea consultar para la zona seleccionada?

[Ver indicadores predefinidos](#)

[Tablas con información detallada](#)

Ocultar indicadores [Exportar indicadores](#)

Detalles (Las celdas marcadas con * pueden contener errores elevados de muestreo)

A	Código sección	Municipio	Personas	Edad media	Porcentaje población extranjera	Número hogares	Tamaño medio del hogar	Número de viviendas	Porcentaje de viviendas no principales
	1202701001	Benicarló	2.070	36,17	25,42	755	2,74	990	22,94
	1202701003	Benicarló	1.170	42,89	17,11	460	2,55	665	31,16
	1202702001	Benicarló	750	47,52	16,30	295	2,53	495	40,07
	1202703001	Benicarló	1.360	45,12	22,69	550	2,45	850	35,25



Detalles (Las celdas marcadas con * pueden contener errores elevados de muestreo)								
▲ Código sección	Municipio	Personas	Edad media	Porcentaje población extranjera	Número hogares	Tamaño medio del hogar	Número de viviendas	Porcentaje de viviendas no principales
1202701001	Benicarló	2.070	38,17	25,42	755	2,74	980	22,94
1202701003	Benicarló	1.170	42,93	17,11	460	2,55	665	31,18
1202702001	Benicarló	750	47,52	16,30	295	2,53	495	40,07
1202703001	Benicarló	1.360	45,12	22,69	550	2,48	850	35,25

Y para el término municipal:

Detalles (Las celdas marcadas con * pueden contener errores elevados de muestreo)								
▲ Nombre	Código municipio	Personas	Edad media	Porcentaje población extranjera	Número hogares	Tamaño medio del hogar	Número de viviendas	Porcentaje de viviendas no principales
Benicarló	12027	26.305	40,17	22,18	10.225	2,57	17.140	40,35

Detalles (Las celdas marcadas con * pueden contener errores elevados de muestreo)								
▲ Nombre	Código municipio	Personas	Edad media	Porcentaje población extranjera	Número hogares	Tamaño medio del hogar	Número de viviendas	Porcentaje de viviendas no principales
Benicarló	12027	26.305	40,17	22,18	10.225	2,57	17.140	40,35

Realizaremos un primer análisis con estos datos.

Código sección	Personas	Edad media	Porcentaje población extranjera	Número hogares	Tamaño medio del hogar	Número de viviendas	Porcentaje de viviendas no principales
1202701001	2.070	38,17	25,42%	755	2,74	980	22,94%
1202701003	1.170	42,93	17,11%	460	2,55	665	31,18%
1202702001	750	47,52	16,30%	295	2,53	495	40,07%
1202703001	1.360	45,12	22,69%	550	2,48	850	35,25%
TOTAL SECCIONES	5.350	42,29	21,63%	2.060	2,6	2.990	31,11%
TOTAL MUNICIPIO	26.305	40,17	22,18%	10.225	2,57	17.140	40,35%

Indicadores predefinidos municipio/secciones

En cuanto al número de personas censadas, supone un 20,34%, que es un porcentaje muy parecido al de hogares, el 20,15 %, siendo algo menor el porcentaje de viviendas, el 17,44 %. Ello conlleva a que el tamaño medio del hogar sea prácticamente el mismo en ambos ámbitos, con 2,57 personas por hogar en la totalidad del municipio y 2,60 en el del Plan Especial.

Tampoco hay excesivas diferencias en cuanto a la edad media de la población, si bien se detecta un mayor envejecimiento de la misma en dos



puntos porcentuales. En un análisis más detallado se analizará el porcentaje por tramos de edad.

La población extranjera tampoco supone una diferencia importante en relación a la municipal, siendo solamente medio punto porcentual menor en el ámbito del Plan Parcial. Por lo tanto, la disminución habida desde 2011 hasta 2017 en la población extranjera residente en Benicarló puede haber afectado por igual a ambos ámbitos.

La diferencia principal estriba en el porcentaje de viviendas no principales. En el Plan Especial es del 31,11 %, mientras que en el municipio asciende al 40,35 %. Esta diferencia puede deberse a la inexistencia en el ámbito del Plan Especial de viviendas turísticas.

b) Análisis relativos a la población.

b.1) Población y sexo. *(Nota: a pesar de estar tomados los datos de la misma fuente, el Censo de Población y Viviendas de 2011, en algunos casos la suma de los datos desagregados no coincide con el total. Los porcentajes se han calculado respecto al sumatorio de los datos parciales).*

La población del municipio se reparte prácticamente por igual en relación a su sexo, con un porcentaje mínimamente superior de hombres.

	Municipio	Plan Especial
Hombres	13.210	2.530
Mujeres	13.100	2.820
Total	26.310	5.350

Esta circunstancia cambia en el ámbito del Plan Especial, con una proporción de mujeres del 52,71 % y de hombres del 47,29 %. Más adelante se analizará si tiene que ver con el envejecimiento de la población.

b.2) Población y edad.

Efectivamente, tal y como se adelantaba en el apartado anterior, los porcentajes de población en función de la edad varían en los dos ámbitos. En el global de personas, los porcentajes de individuos menores de 16 años y entre 16 y 64 años son mayores en el municipio que en el ámbito del Plan Especial, siendo el de individuos mayores de 64 años del 15,47 en el municipio y elevándose hasta el 18,52 % en el ámbito del Plan Especial, más de 3 puntos porcentuales de diferencia. Y si se compara el porcentaje de mujeres mayores



de 64 años la diferencia es todavía mayor, superando en el ámbito del Plan Especial en más de 4,5 puntos porcentuales al porcentaje municipal.

	Municipio			Plan Especial		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
Menores de 16 años	4.755	2.470	2.285	905	390	515
Entre 16 y 64 años	17.480	8.905	8.580	3.450	1.760	1.690
Mayores de 64 años	4.070	1.835	2.235	990	380	610
Total	26.305	13.210	13.100	5.345	2.530	2.815

Por tanto, se observa que en el ámbito del Plan hay un mayor número de mujeres y esta circunstancia viene ligada al mayor envejecimiento general de la población y a la mayor esperanza de vida de las mujeres respecto de los hombres en España (86,3 frente a 80,5 años).

b.3) Población y nacionalidad.

En relación a esta variables, ya se vio en el primer apartado que no hay grandes diferencias entre el ámbito municipal y el del Plan Especial, sin que tampoco se observe al añadir la variable sexo, con diferencia inferiores a medio punto porcentual.

	Municipio			Plan Especial		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
Total	26.305	13.210	13.100	5.350	2.530	2.820
Españoles	20.470	10.065	10.410	4.190	1.945	2.245
Extranjeros	5.835	3.145	2.690	1.155	580	575

b.4) Población, empleo y nacionalidad.

Con respecto al empleo, en el ámbito municipal el porcentaje de activos es del 54,76 %, mientras que en el del Plan Especial es un poco menor, del 52,06 %. Llama la atención, sin embargo, al introducir la variable de la nacionalidad, que el porcentaje de españoles ocupados es, en el ámbito municipal, del 51,20 % mientras que el de extranjeros es del 67,27 %. En el ámbito del Plan Especial estas cifras disminuyen, siendo el porcentaje de ocupados de nacionalidad española del 48,93 %, algo más de dos puntos porcentuales menos, aumentando esa diferencia hasta algo más de tres puntos porcentuales en el caso de los ocupados de otras nacionalidades, que es del 63,64 %. Aun así, el porcentaje de extranjeros ocupados sigue siendo superior al de nacionales ocupados.



	Municipio			Plan Especial		
	Total	Españoles	Extranjeros	Total	Españoles	Extranjeros
Total	26.305	20.470	5.835	5.350	4.190	1.155
Activos	14.405	10.480	3.925	2.785	2.050	735
Inactivos	11.905	9.995	1.910	2.565	2.140	425

Estos datos de menor porcentaje de ocupados en el ámbito del Plan Especial son coherentes con la edad de la población, ya que las mayores diferencias entre los ámbitos está entre la población entre 16 y 64 años, de donde procede la cifra de ocupados.

b.5) Población extranjera y zona de procedencia.

Encontramos en esta variable alguna diferencia significativa. En ambos ámbitos el porcentaje mayor de población foránea es el continente africano, con un 35,19 % en el ámbito municipal y aumentando hasta un 38,36 % en el del Plan Especial. Al contrario, los procedentes de América Central, Sur y Caribe, que son los siguientes en proporción, están distribuidos al revés, con un 33,75 % en el ámbito municipal y un 30,17 % en el del Plan Especial. Es decir, en el ámbito del Plan especial se concentra un mayor número de africanos y menor de americanos que en el total del municipio.

País de nacimiento (grandes grupos)	Municipio	Plan Especial
Otros Estados miembros de la Unión Europea	1.285	160
Otros Estados de Europa fuera de la Unión Europea	530	205
África	2.090	445
América del Norte	15	-
América Central, Sur y Caribe	2.005	350
Asia	15	-

Ocurre algo similar con los otros dos orígenes principales, pero con mayores diferencias. En el municipio, las personas extranjeras procedentes de la Unión Europea y otros estados europeos no miembros suponen el 21,63 % y 8,92 % respectivamente del total de extranjeros, mientras que en el ámbito del Plan Especial estos porcentajes son del 13,79 y del 17,67 %. Por tanto, se observa en el ámbito del Plan Especial una mayor población extranjera procedente bien de África bien de países europeos que en el año 2011 no formaban parte de la UE.



b.6) Población y estado civil.

También se encuentra alguna diferencia respecto al estado civil en ambos ámbitos. En el del Plan Especial el porcentaje de solteros/as es casi cinco puntos porcentuales superior, con un 46,87 % de su población, mientras que el de casados/as es seis puntos porcentuales inferior, con un 40,62 %.

	Total	Solteros/as	Casados/as	Separados/as	Divorciados/as	Viudos/as
Municipio	26.310	11.030	12.265	520	970	1.525
Plan Especial	5.355	2.510	2.175	70	210	390

El porcentaje de viudos/as también es superior pero tan sólo en 1,49 puntos porcentuales, lo que no parece ser tener una relación directa con lo que antes se ha comentado respecto a la esperanza de vida y mayor porcentaje de población femenina mayor de 64 años.

b.7) Población y nivel de estudios.

En relación a esta variable se observan pocas diferencias. El porcentaje de personas que se declaran analfabetos es muy similar en los dos ámbitos, siendo en cualquier caso poco significativo. La más significativa se encuentra en aquellas personas que declaran no tener estudios, que en el ámbito del Plan especial suponen un 10,19 %, algo más de 4 puntos porcentuales respecto al porcentaje municipal.

Nivel de estudios (grados)	Municipio	Plan especial
Analfabetos	575	150
Sin estudios	1.610	545
Primer grado	4.140	740
Segundo grado	12.540	2.400
Tercer grado	2.690	610
No es aplicable	4.755	905

En el resto de grados, llama la atención que si bien los porcentajes de personas que declaran tener estudios de primer y segundo grado es menor en el ámbito del Plan Especial, en conjunto 4,71 puntos porcentuales menos, el de los declarantes de estudios de tercer grado supera al del municipio en 1,18 puntos porcentuales, siendo del 12,40 %.

b.8) Población y situación profesional.

Las únicas diferencias un poco significativas se dan en cuanto al carácter definido de los contratos, siendo inferior en el ámbito del Plan



especial en 3,16 puntos porcentuales, con un 25,54 % frente a un 28,70 %. Los de carácter indefinido son 1,89 puntos porcentuales menores, con un 17,77 % contra un 15,89 %.

Situación profesional	Personas	Personas
Empresario que emplea personal	1.035	160
Empresario que no emplea personal	1.020	205
Trabajador fijo o indefinido	7.550	1.365
Trabajador eventual o temporal	4.180	950
Ayuda familiar	160	15
Miembro de cooperativas	40	25
No es aplicable	12.325	2.625

c) Conclusiones.

A la vista de todos los anteriores datos podemos trazar las características del ámbito del Plan Especial en relación a las del conjunto del municipio:

1. La evolución de la población es similar, pudiendo dar por adecuados los valores de 2011 del Censo de habitante y Viviendas para realizar el análisis.
2. No existen diferencias sustanciales en cuanto a la edad media de los habitantes, si bien se observa una tendencia a un mayor envejecimiento de la población.
3. El tamaño de los hogares es muy similar en ambos ámbitos.
4. En cuanto al sexo de la población, se observa una mayor proporción de mujeres que de hombres. Esto viene acompañado por un mayor porcentaje de personas mayores de 64 años, más significativa en el caso de las mujeres.
5. En la variable nacionalidad, no se detectan diferencias destacables ni en el global ni en cuanto al sexo.
6. En cuanto al empleo, la ocupación es un poco menor en el ámbito del Plan Especial. Además, hay que destacar la mayor proporción de activos extranjeros que nacionales, proporción que disminuye en el ámbito del análisis debido a menor proporción de personas con edades comprendidas entre los 16 y los 64 años.



7. En relación a la procedencia de la población extranjera, hay una mayor proporción de africanos y personas procedentes de países de Europa no integrados en la Unión Europea.
8. Por su estado civil, llama la atención un mayor porcentaje de solteros/as, sin que el de viudos/as refleje las características de una población con mayor proporción de mujeres mayores de 64 años.
9. Respecto al nivel de estudios, la proporción de personas con primer y segundo grado es inferior, mientras que las de tercer grado es algo superior.
10. Y en cuanto a la situación profesional, se detecta un mayor número de empleados eventuales o temporales.

En definitiva, se puede señalar que la población del ámbito del Plan Especial podría ser más vulnerable que las del conjunto del municipio (sexo y edad, estudios, situación laboral), sin que se evidencien diferencias significativas.

OTROS ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS QUE SE CONSIDEREN NECESARIOS (ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, INTEGRACIÓN DE MEDIDAS DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EFICIENCIA ENERGÉTICA...)

Medidas de integración

No se considera necesario otros estudios complementarios como tales, si bien se precisará potenciar toda una serie de medidas de integración.

Ya en el año 2016, el porcentaje de población extranjera del municipio de Benicarló (21,23%) era muy superior a el porcentaje de la provincia (14,45%) y la Comunidad Valenciana (13,56%). Para 2017 se dispone de datos absolutos muy similares, según el padrón, de 5.435 nacidos en el extranjero y 20.994 nacidos en España. Respecto de la población del municipio, son un 6,2% provenientes de otros países de la Unión Europea y un 15,0% de otros países.

Esta población inmigrante se ha ido asentando en este ámbito del casco antiguo delimitado por el NH y demás zonas limítrofes, en un entorno



que fue degradándose a medida que la población decidía abandonar paulatinamente el casco viejo las últimas décadas (para ir a vivir al ensanche o en nuevas zonas residenciales de reciente urbanización) hasta que estalló la crisis inmobiliaria cuyas consecuencias aún venimos sufriendo; todo ello se tradujo en mayor precariedad y más incidencias negativas, si cabe, en este entorno. Esta situación aboca a la instalación de un nivel económico medio-bajo que se ha ido asentando en este entorno degradado del NH y que por su precariedad en ocasiones no puede acceder a las necesarias labores de mero mantenimiento, reposición y/o reforma de instalaciones, de las viviendas en general y en concreto, de las fachadas y cubiertas, como elementos visualmente sensibles desde el espacio público.

La única manera de promover actuaciones para conseguir así un paisaje urbano con niveles aceptables de ornato y acabados es a través de ayudas coordinadas por las administraciones, (especialmente el ayuntamiento y otras consellerías) mediante planes estructurados/concertados con el Ministerio de Fomento y sus Programa de ayudas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, tanto a nivel de una vivienda particular (reparación/sustitución de cubierta, arreglos/pintura de fachada, etc) como de una actuación integrada, y con ellas se subvencionar y financiar dichas intervenciones (Área de Renovación Urbana -ARU-, Área de Rehabilitación Integral -ARI/CH/CU/MR).

Accesibilidad y otras medidas de cohesión social

En cuanto a la Accesibilidad Universal en el medio urbano las actuaciones municipales de peatonalización y urbanización de espacios públicos, viales y aceras que el ayto viene realizando, está consiguiendo el objetivo de eliminación de barreras arquitectónicas.

En relación con la Accesibilidad de las personas en sus inmuebles, la adopción de estas medidas económicas facilita tremendamente las posibilidades de implantación de nuevos ascensores, o bien la renovación y adecuación del parque existente, solucionando su recorrido hasta los mismos en el interior de los edificios. Idéntico comentario respecto de los planes subvencionados de mejora para la Eficiencia Energética en los edificios, en



instalaciones y fachadas, así como sustitución de ventanas (Plan 'Renove' del IVACE, Generalitat Valenciana).

Estas actuaciones permiten la permanencia en el barrio de un notable segmento de población: principalmente personas de avanzada edad que han tenido siempre allí su domicilio y que se pueden ver obligadas a irse cuando surgen problemas de movilidad o convalecencias temporales/permanentes que obligan al uso de sillas de ruedas o de sistemas elevadores o de ascensores; y también padres jóvenes con carros de bebé, por los mismos motivos de comodidad y accesibilidad.

Por último no se aprecia la necesidad de establecer medidas desde la perspectiva de género en este ámbito concreto. El planeamiento urbanístico pretende conseguir espacios públicos y paisajes urbanos que puedan ser disfrutados por todas las personas, que dispongan de una calidad aceptable en su percepción visual lo cual requiere de un ornato y decoro mínimos: la eliminación de espacios residuales y degradados, la buena iluminación en la calles, la existencia de fachadas pintadas y en buenas condiciones son mejoras que benefician de forma transversal a toda la población (niños, adultos y ancianos) facilitando la relación humana, sin distinción de género.





PLANOS DE INFORMACIÓN.

Se relacionan y adjuntan los 17 planos de información que componen la totalidad de la documentación gráfica de base para esta fase:

Planos de Información

plano I.1 – SITUACION. PLAN GENERAL y ORTOFOTO

plano I.2 – SITUACION. PLANEAMIENTO VIGENTE

plano I.3 – DELIMITACION DEL PLAN ESPECIAL sobre el PGOE

plano I.4 – NOMENCLATOR DE FACHADAS y MANZANAS

plano I.5 – ALZADOS MANZANA A

plano I.6 – ALZADOS MANZANAS B, C y E

plano I.7 – ALZADOS MANZANAS F y G

plano I.8 - ALZADOS MANZANAS Z1 a Z17

plano I.9 – ALZADOS MANZANA H, I y J

plano I.10 – ALZADOS MANZANAS K y L

plano I.11 – ALZADOS MANZANAS M y N

plano I.12 - ALZADOS MANZANAS Ñ, O y P

plano I.13 – ALZADOS MANZANAS Q, R y S

plano I.14 – ALZADOS MANZANAS T y U

plano I.15 - ALZADOS MANZANA D

plano I.16 – BIENES CATALOGADOS EN EL PGOE

plano I.17 – EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES: SITUACIÓN ACTUAL. FLUJOS

RECORRIDO VISUAL POR EL NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL.

Análisis visual del ámbito y sus elementos constructivos.

Junto con la información planimétrica que se ofrece en los planos informativos que recogen los levantamientos de las fachadas, se inserta al final de este documento un Reportaje Fotográfico que, con algunos comentarios, resume visualmente la situación constructiva del entorno sujeto a estudio, así como de su impacto paisajístico final. No tiene otra intención que ser un



testimonio gráfico y estadístico de la problemática a la que enfrentarnos, por lo que nos ayudará a materializar los conflictos y buscar así posibles soluciones.

Problemática detectada.

El problema urbanístico de la ciudad actual comienza hace bien poco, en la década de los 60 y 70, provocado por una economía que cambia de una base agraria a otra más diversificada, relativamente dinámica, que aporta liquidez en la ciudad y que con criterios de inmediatez en la mejora de la calidad de sus alojamientos, acaba incidiendo fuertemente sobre su fisonomía mediante reformas y nuevas obras realizadas sobre el parque edificatorio.

De esta nefasta "etapa desarrollista" (propia de esas décadas, que fomenta un crecimiento urbano potente y no planificado) surgen varias derivadas principales que nos afectan especialmente:

- la desconsideración y escasa concienciación sobre el patrimonio cultural tradicional y el arquitectónico.
- la edificación en altura y con materiales innovadores
- la falta de control administrativo

provocando una evidente y traumática repercusión sobre la morfología urbana así como un tremendo impacto visual y paisajístico del que la ciudad no se ha recuperado.

El arquitecto y profesor de Urbanística de la Universidad Politécnica de Valencia, Fernando Gaja entiende que para que suceda esto en núcleos históricos similares se requiere " *...la conjunción de tres factores: por una parte, la presión inmobiliaria transformadora, vinculada a promociones de tipo especulativo, y amparada, por otra parte, por un planeamiento, que sólo hoy podemos valorar, desconcertados, como de bajísima calidad y nula sensibilidad ambiental, urbana y humana, reflejo de la incultura arquitectónica y urbanística de aquella época...*"

En relación con los edificios en general (y con los elementos arquitectónicos a proteger en concreto) surge una serie de ideas que el Plan General de Benicarló podrá hacer suyas e incorporar en sus determinaciones del modelo de ciudad, en especial para el entorno del NHT:



- Fomentar las actuaciones en las viviendas unifamiliares tradicionales.
Deberíamos potenciar tanto la obra nueva como las reformas de las fachadas de viviendas tradicionales, aunque no tengan alto interés, sólo por su valor ambiental y tipismo, ya que cabe preguntarnos si ¿la eliminación de las fachadas actuales van a mejorar los resultados finales?... y la respuesta hasta el momento, si se compara, es que no:



a la vista de la realidad existente, parece claro que el mantenimiento de las fachadas antiguas tiene mejores resultados 'ambientales' que una simple demolición y nueva reposición.

Y en los casos de rehabilitación/mejora de fachadas impropias no tradicionales, las actuaciones deberían pasar por una reconversión tipológica con ritmos de huecos más acordes con la tipología tradicional, que suavicen la lectura que hasta ahora se está sufriendo.

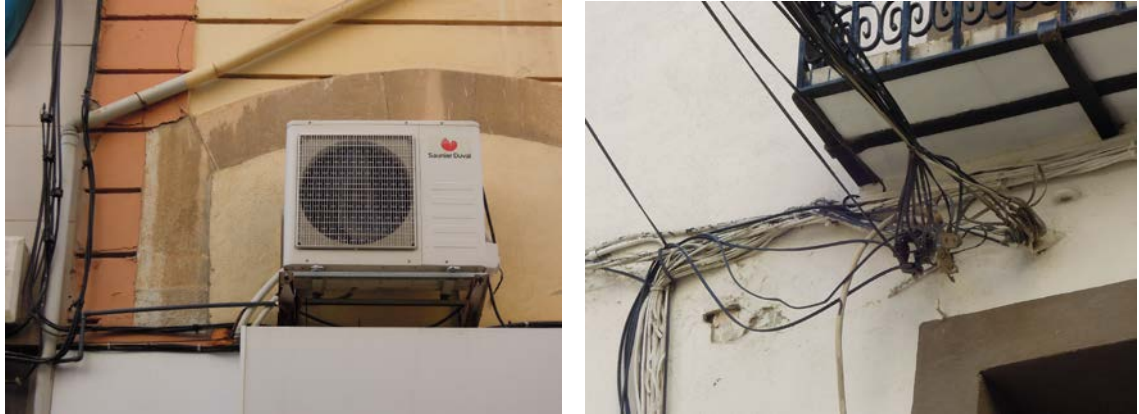
- Resolver/mejorar el reto de las medianeras vistas.

Una ciudad no puede estar hipotecada por decisiones erróneas que se tomaron en momentos previos y que son una realidad innegable con la que convivimos; pero se deben adoptar soluciones que minoren sus impactos visuales



- Instalaciones sobre las fachadas.

Es dramática la situación indiscriminada de los cableados y cajas de registro de instalaciones eléctricas, de alumbrado y telefonía principalmente, así como instalaciones privadas de climatización:



Es de vital importancia la adopción de un rígido protocolo de actuación y de sanción que responsabilice a las innumerables empresas concesionarias de instalaciones y a sus infinitas subcontratas (muchas de ellas verdaderamente temerarias, sin medios ni escrúpulos) para impedir que campen a sus anchas dejando toda clase de subproductos, anclajes, cables y registros abiertos.

Hay que tener en cuenta que el impacto visual de estas instalaciones es directo e inmediatamente perceptible por todos los ciudadanos, suponiendo una afección negativa muy fuerte en el proceso de percepción del paisaje urbano.

Tras el recorrido a través del ámbito del PE se han estudiado las tipologías de los sistemas constructivos utilizados, de los materiales y de sus acabados, tanto en texturas como en cromatismo; e igualmente los ritmos y cadencias de composición de las fachadas, tanto en alternancias de huecos/macizos como en la geometría y proporción de dichos huecos.

La sucesiva sustitución de viviendas tradicionales por otras nuevas con materiales, ritmos y composiciones ajenas al tipismo anterior y ejecutadas con criterios 'modernos' ha supuesto una negativa transformación en la lectura de los lienzos de fachadas, sus texturas y colores, perjudicando la percepción e imagen de las fachadas vecinas, además de la de los edificios monumentales



y singulares, que se erigen como auténticos recursos paisajísticos de la escena urbana.

El lenguaje arquitectónico vernáculo y correcto que cabría esperar del núcleo histórico de un casco antiguo como el de Benicarló ha quedado desdibujado con el tiempo tras esta continua e incontrolada renovación de los edificios, no llegando a reconocerse en absoluto en determinados lugares.

DIAGNÓSTICO.

El Núcleo Histórico Tradicional –NHT- de Benicarló presenta una imagen urbanística con un notable caos edificatorio, alternando aleatoriamente las pocas viviendas tradicionales aún existentes, en dos o tres plantas, con edificios de mayor altura y factura ‘moderna’ (nuevas construcciones levantadas principalmente a partir de los años 70), todo ello propiciado por:

- un planeamiento urbanístico de tintes desarrollistas según el Plan General aprobado el 19 de Mayo de 1.965, adaptado posteriormente a la Ley de 5 de mayo de 1.975
- y posterior a éste, el Plan General vigente aprobado definitivamente en julio de 1986, planeamiento propio de su momento que si bien no tiene ese componente desarrollista tan intenso, ya cuenta con más de 30 años y adolece de ciertas sensibilidades y limitaciones que son práctica habitual en este momento.

Y es que Benicarló pasó, desde finales del s. XIX y durante el XX, de pueblo agrícola a una pequeña ciudad con cierta diversificación pero sin conciencia cultural ni tradición que apoyara el cambio, salvo una economía pujante. Esto ha desembocado, con el tiempo en un conflicto estético-visual y morfológico, ya que los cambios requieren de tiempo y de encaje social, lo cual parece que nunca existió en el proceso urbanístico de la ciudad.

La estructura de la propiedad y tipología predominante en el NHT es la de manzana compacta con una parcelación estrecha y profunda que, tras una sucesiva y potente sustitución/reposición del parque edificado, ha sufrido una cierta densificación en altura y la destrucción de gran parte del



patrimonio edificado tradicional, tanto de inmuebles interesantes como de otros sencillos y sin pretensiones; todo ello junto con la amalgama de fachadas con diferentes acabados, materiales y colores (muchos inadecuados, impropios o directamente improcedentes) ha provocado la falta de continuidad en la percepción y lectura de la escena urbana y del paisaje urbano tradicional.

El NHT engloba una parte interesante del patrimonio cultural arquitectónico de la ciudad, a tenor de los edificios incluidos en el Catálogo del Plan General Estructural. En este sentido, la ordenanza que se le aplique a la zona NHT ostentará sus mayores niveles de protección y detalle tanto para garantizar la conservación de la trama como de la percepción visual de su paisaje urbano (acabados, materiales y cromatismo) con el fin de hacer posible una convergencia y homogeneización de la realidad edificatoria compuesta por la edificación tradicional, la reedificación desde los años 50 a la actualidad, y la futura edificación que aporten los nuevos proyectos en base a las nuevas ordenanzas.

Esta situación requerirá de una estrategia de actuación específica mediante una normativa urbanística detallada –Ordenanza NHT- que contemple esta casuística y coordine directrices y criterios que consigan la mejor integración visual posible de todas las obras y reformas que se lleven a cabo en este ámbito, dentro del escaso paisaje urbano tradicional aun remanente, a la vez que la integración de tipologías y acabados de fachada inadecuados mediante las futuras obras de rehabilitación de fachadas, sustitución de huecos, o simplemente de sus acabados y pinturas.

Las normas urbanísticas que se deriven del presente Plan Especial no deberán ser una mera relación de parámetros urbanísticos al uso, que se aplican de forma automática sin atender a su entorno inmediato. Por el contrario, deben ser una filosofía de actuación sobre la trama urbana tradicional impulsada desde el propio ayuntamiento que conciencie al promotor, a la vez que permita al arquitecto proyectar soluciones idóneas adaptadas al entorno urbano y su paisaje, con una sensibilidad añadida. Esta ordenanza tendrá su ámbito de aplicación directo sobre el recinto NHT así delimitado por los planos de ordenación del PGOE; no obstante, su aplicación



se podrá extenderse también al ámbito de fachadas recayentes a la C/ Cristo de la Mar.

Queda decir, por último, que las determinaciones de planeamiento que introduciría este Plan Especial no afectarían, en principio, a la Ordenación Estructural del Plan General sino que corresponderían a su Ordenación Pormenorizada. Con ellas se pretende dotar al ayuntamiento de una normativa completa y suficiente que le habilitará para ejercer una directa y total regulación del ámbito para la concesión de licencias.

Criterios generales de actuación

1. Se procurará el mantenimiento la estructura urbana primitiva y tradicional del NHT así como las características generales del ambiente y los recursos paisajísticos urbanos, todo ello partiendo de la realidad consolidada existente que en ocasiones presenta fuertes disfunciones, con problemas de alturas excesivas, medianeras vistas y sobre todo una deficiente calidad compositiva y de materiales de acabados.
2. Sobre esa estructura urbana primitiva 'se debe conseguir una autentica transformación visual' del ámbito NHT.
3. Se fomentará la conservación de los elementos arquitectónicos y valores ambientales de la edificación tradicional existente y se procurará el mantenimiento de sus tipologías originarias o conseguir la correcta reposición de elementos primitivos o de los asimilables a ellos.
4. Parece necesario reducir o limitar la altura máxima edificable permitida, de forma genérica, para todo el ámbito; o al menos en las zonas con viales estrechos.
5. Se perseguirá la mejor integración posible con la realidad del entorno tradicional inmediato mediante la utilización de materiales autóctonos, colores y sistemas constructivos tradicionales, eliminando de las fachadas, según establezca la ordenanza, determinados acabados impropios como alicatados y chapados superficiales, mármoles y granitos, revocos de 'granulite', monocapas, etc.



6. Para los inmuebles con tipología arquitectónica tradicional que vayan a ser sustituidos se tomará ésta como referencia, garantizando su integración armónica.
7. Ante las demoliciones de inmuebles se garantizará la edificación sustitutoria condicionándose su licencia a la valoración y aprobación del correspondiente proyecto de nueva edificación.
8. Las líneas maestras de la composición de las nuevas fachadas responderán a las de la edificación tradicional del entorno, y en todo caso se procuraría:
 - clara predominancia del macizo sobre el vano
 - manifiesta simplicidad y neutralidad
 - predominancia de los ejes de composición verticales frente a los horizontales
9. Se establecerá la predominancia de la proporción vertical de los huecos frente a la dimensión horizontal de los mismos (lectura actual).
10. En general, la nueva normativa ponderará y limitará la aparición de cuerpos volados cerrados de obra o fábrica, fomentando la implantación los balcones y los miradores acristalados.
11. Se evitará la colocación vista de las instalaciones urbanas en la fachadas de los inmuebles, por lo que se deberá llevar a cabo un programa municipal para su retirada/soterramiento en los habituales procesos de sustitución o mejora y de acuerdo con las compañías suministradoras; con ello se mejorará la percepción y lectura del espacio público. Del mismo modo se limitarán y cuidarán la instalaciones privadas (unidades de aire acondicionado, antenas y parabólicas para que no sean visibles desde la vía pública.
12. En las reformas y rehabilitaciones de fachada se protegerá y fomentará el mantenimiento de determinados elementos singulares preexistentes que en su momento la caracterizaron (elementos de sillería, dataciones, etc)
13. También debe valorarse, la exigencia de realizar Estudios de Integración Paisajística (EIP) cuando así se requiera, para justificar la idoneidad de una nueva actuación edificatoria en entornos paisajísticamente sensibles.



14. El espacio viario debe consolidarse como 'nexo de unión reconocible' para todo el espacio urbano del NHT, incluido el eje de conexión con el mar (C/ Cristo de la Mar), sobre todo en los casos que la tipología, la composición o el cromatismo de las actuales fachadas impida la necesaria y esperada conexión visual o su lectura apropiada.
15. Debe facilitarse desde el propio PG y desde el ayuntamiento el mejor cumplimiento del CTE y demás normativa de accesibilidad y eficiencia energética.
16. El ayuntamiento deberá buscar recursos y facilitar ayudas económicas para la población, a la vez que incorporar a las propias ordenanzas urbanísticas de protección y conservación, otras de tipo económico-fiscal que bonifiquen y fomenten las reformas, renovaciones y reposiciones edificatorias (tasas de licencias de obras, subvenciones, créditos...)
17. Debe estimularse desde el propio ayuntamiento el cumplimiento de este nuevo planteamiento utilizando y agilizando las 'órdenes de ejecución' municipales, en la búsqueda constante de mejores resultados.
18. En definitiva, debe revitalizarse el Centro Histórico reforzándolo como foco cultural (que ya disfruta); consolidar su carácter comercial (ya afianzado desde las obras de peatonalización); pero sobre todo hay que impulsar su función residencial, fomentando una renovación generacional de los habitantes del centro (evitando a la vez, procesos de 'gentrificación' o 'distribución social del suelo'). A tal efecto, el PGOE y sobre todo el futuro PGOP (pormenorizado) deberán ser sensibles a esta problemática.

Y con esto concluye el presente documento correspondiente a la FASE INFORMATIVA (hito 1).

El ayuntamiento, mediante su equipo técnico y con las directrices que estime convenientes de la corporación o del equipo de gobierno, deberá analizar, matizar o redirigir propuestas y objetivos, decidiendo finalmente sobre la oportunidad y conveniencia de los planteamientos expuestos.



Benicarló, septiembre de 2018

El equipo redactor
unomil arquitectos s.l.

A continuación se incorpora el Reportaje Fotográfico del ámbito.



REPORTAJE FOTOGRAFICO.

Partiendo del principal hito y recurso paisajístico de la delimitación establecida para el NHT, el conjunto formado por la Iglesia Parroquial de San Bartolomé Apóstol y la Torre Campanario, se inicia el recorrido por este ámbito en el que se aportan fotografías secuenciales de tramos de fachadas, con las que se pretende evidenciar y evaluar la situación compositiva, de los acabados, de las texturas y de los cromatismos de estos lienzos construidos.



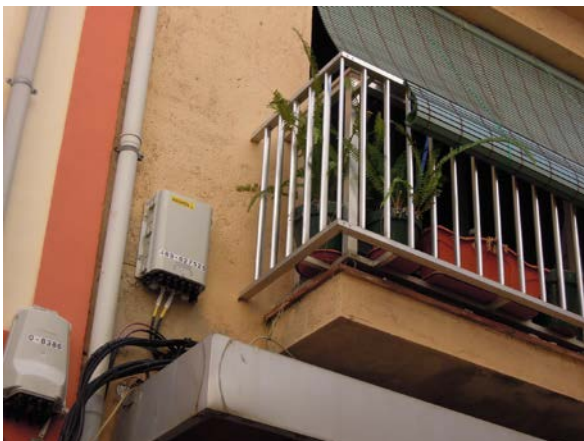
En la sucesión de imágenes se alternan junto con los paños generales de fachadas representativas, diversos elementos disonantes (instalaciones, materiales o detalles impropios) que conforman y caracterizan el paisaje urbano de la zona recorrida.





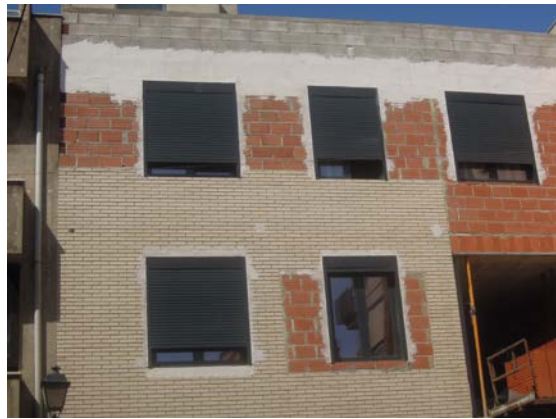












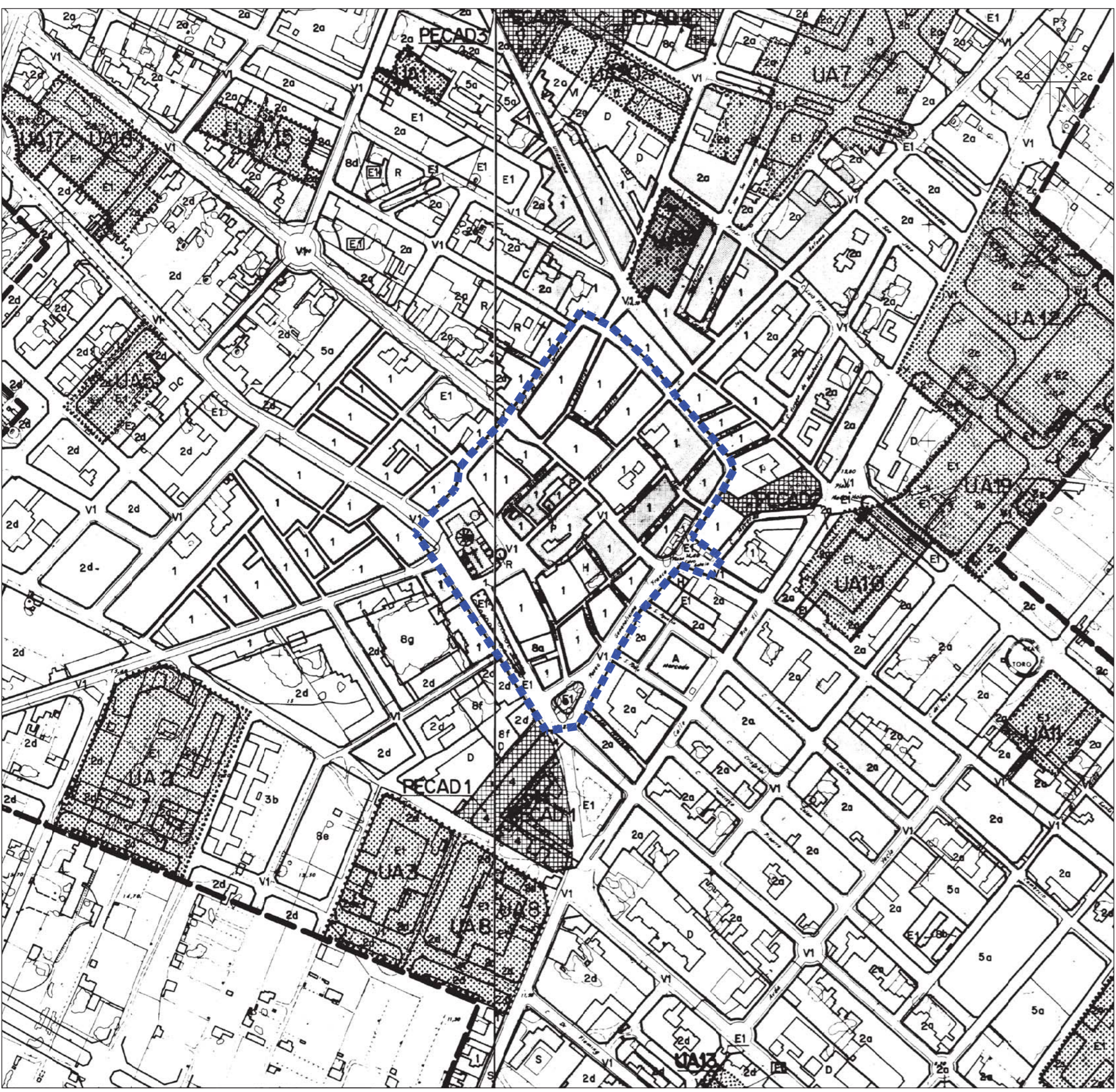




Y en relación con la C/ Cristo de la Mar se presenta toda la secuencia de ida y vuelta con su peculiar variedad de paños de fachada, acabados y materiales, iniciándose en el Passeig J. Carles I con alta densidad y edificabilidad prácticamente consumida, para ir perdiendo intensidad a medida que se llega al puerto:







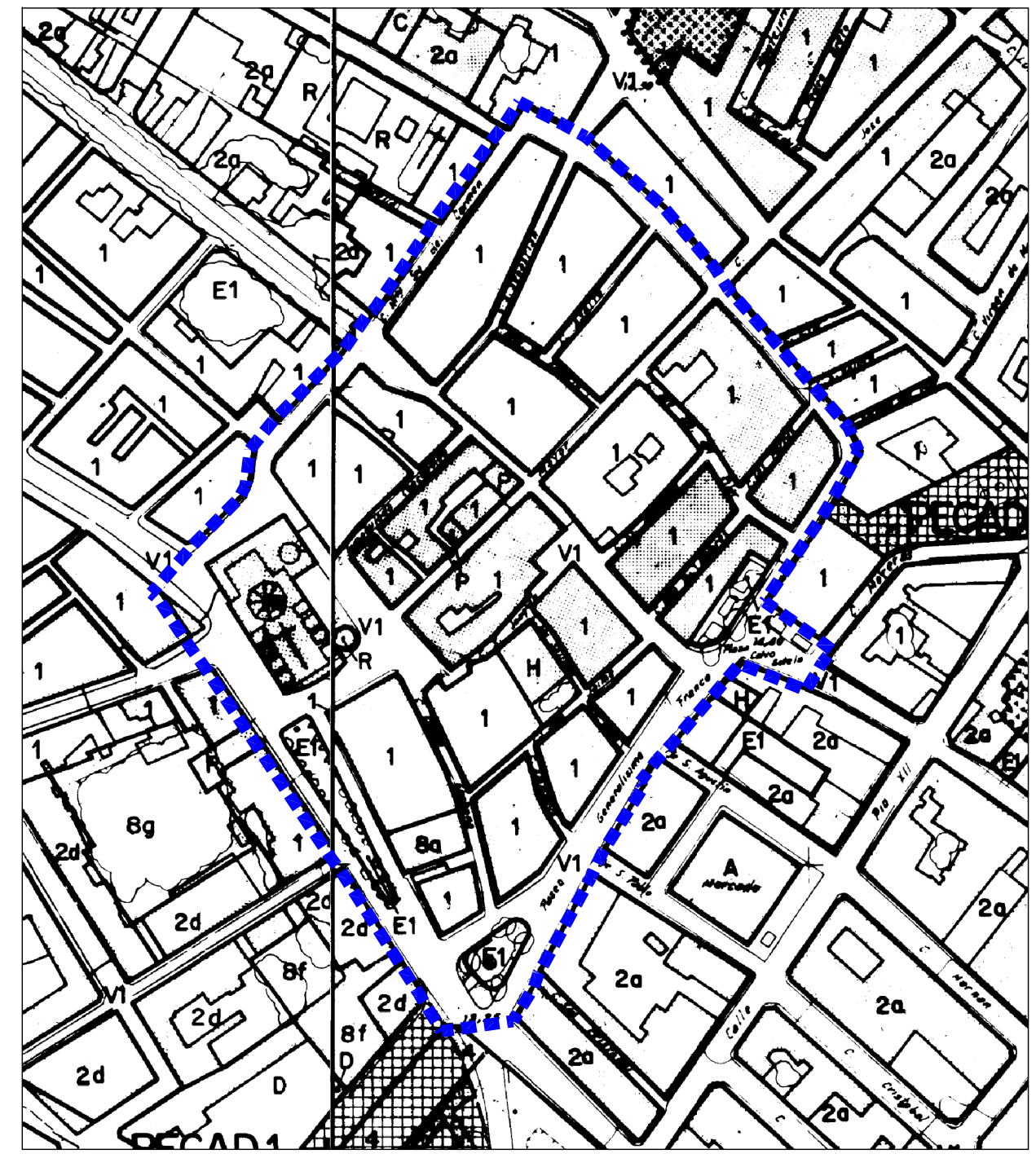
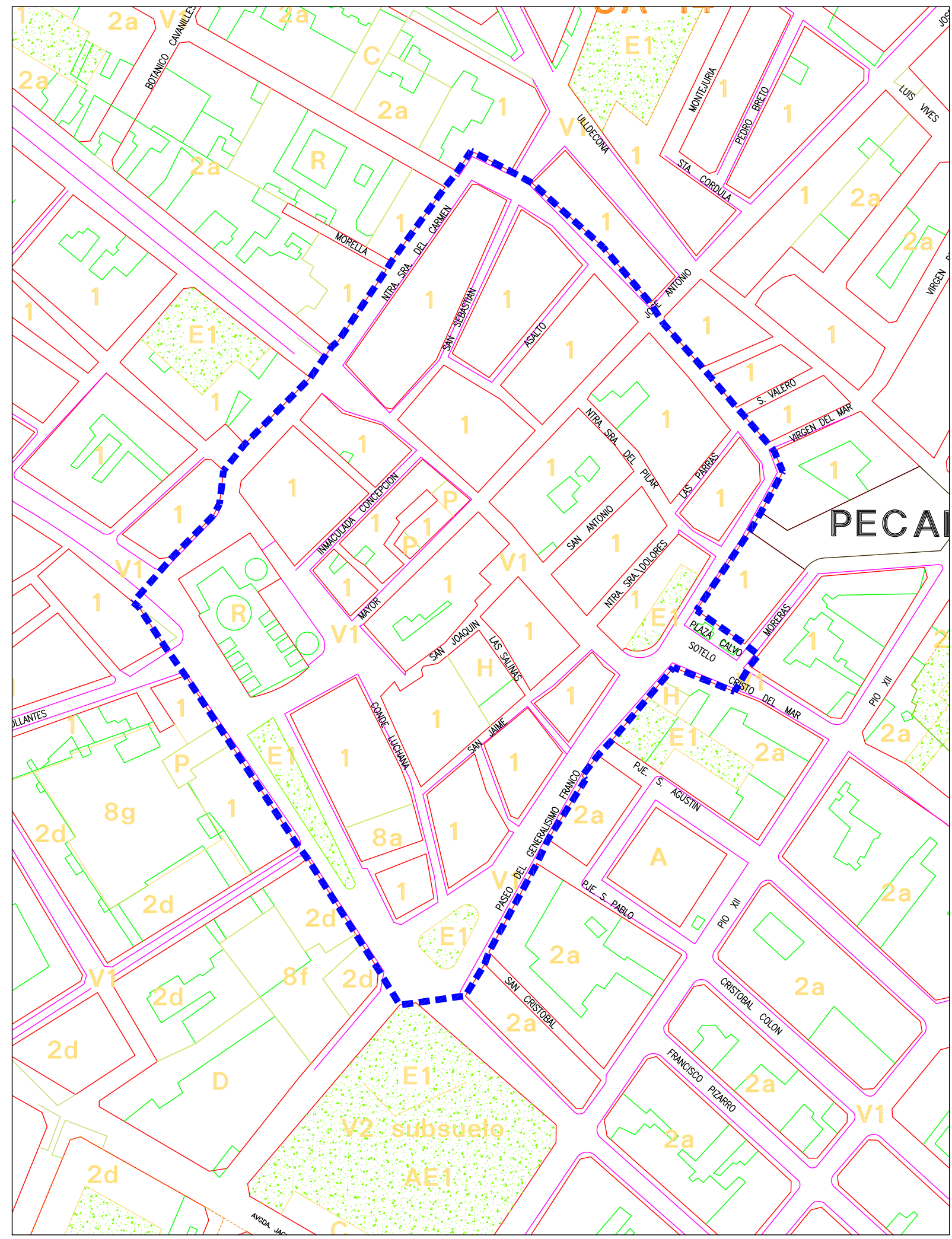


PGOU E3 Y E4

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ

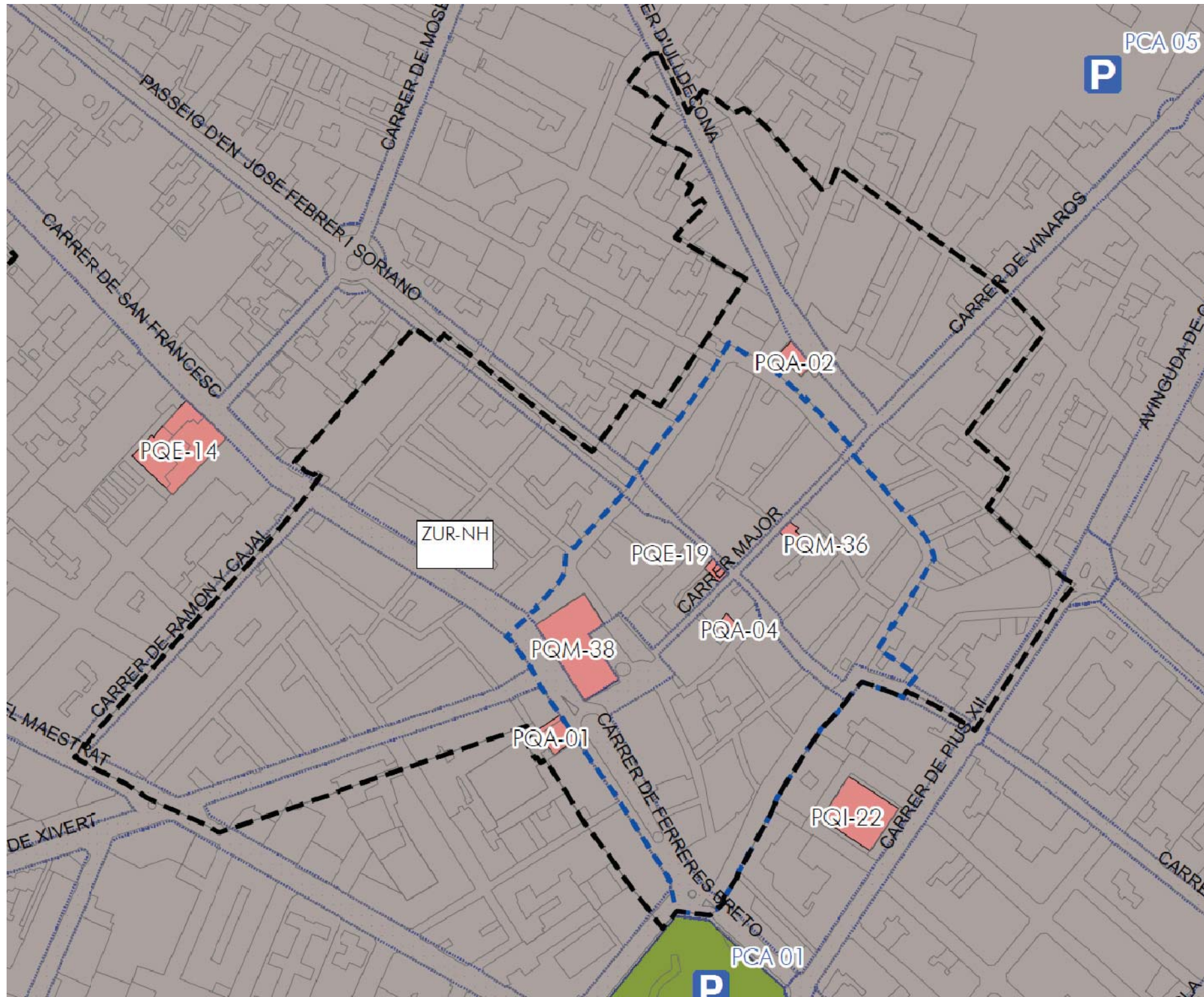
FASE INFORMATIVA PLANOS DE INFORMACIÓN

 unomil arquitectos c/ Ximenez, 2-1 castellon 96422.90.63	PROMOTOR  Ajuntament de Benicarló	ARQUITECTOS ANTONIO AGOST PÉREZ GUILLERMO GAUCHÍA MORENO	FECHA SEP-2018
	SITUACIÓN PLAN GENERAL y ORTOFOTO		ESCALA 1/3500
REFERENCIA PR0377			PLANO I.1



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ

FASE INFORMATIVA		PLANOS DE INFORMACIÓN	
<p>unomil arquitectos c/ Ximenez, 2-1 Castellón 964.22.90.63</p>	PROMOTOR	ARQUITECTOS	FECHA
	<p>Ajuntament de Benicarló</p>	ANTONIO AGOST PÉREZ GUILLERMO GAUCHÍA MORENO	SEP-2018 ESCALA 1/2500 1/2000
REFERENCIA PR0377	SITUACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE		PLANO I.2



ZONAS URBANIZADAS Y DE NUEVO DESARROLLO

- ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD
- ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD
- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD
- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA TERCIARIA
- PERÍMETRO DE ZONA URBANIZADA. SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE ZONA URBANIZADA Y/O SECTOR
- PERÍMETRO DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO. SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO Y/O SECTOR
- PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ

FASE INFORMATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN



unomil arquitectos
c/ Ximenez, 2-1
castellon
964.22.90.65

PROMOTOR

Ajuntament de Benicarló

ARQUITECTOS

ANTONIO AGOST PÉREZ
GUILLERMO GAUCHÍA MORENO

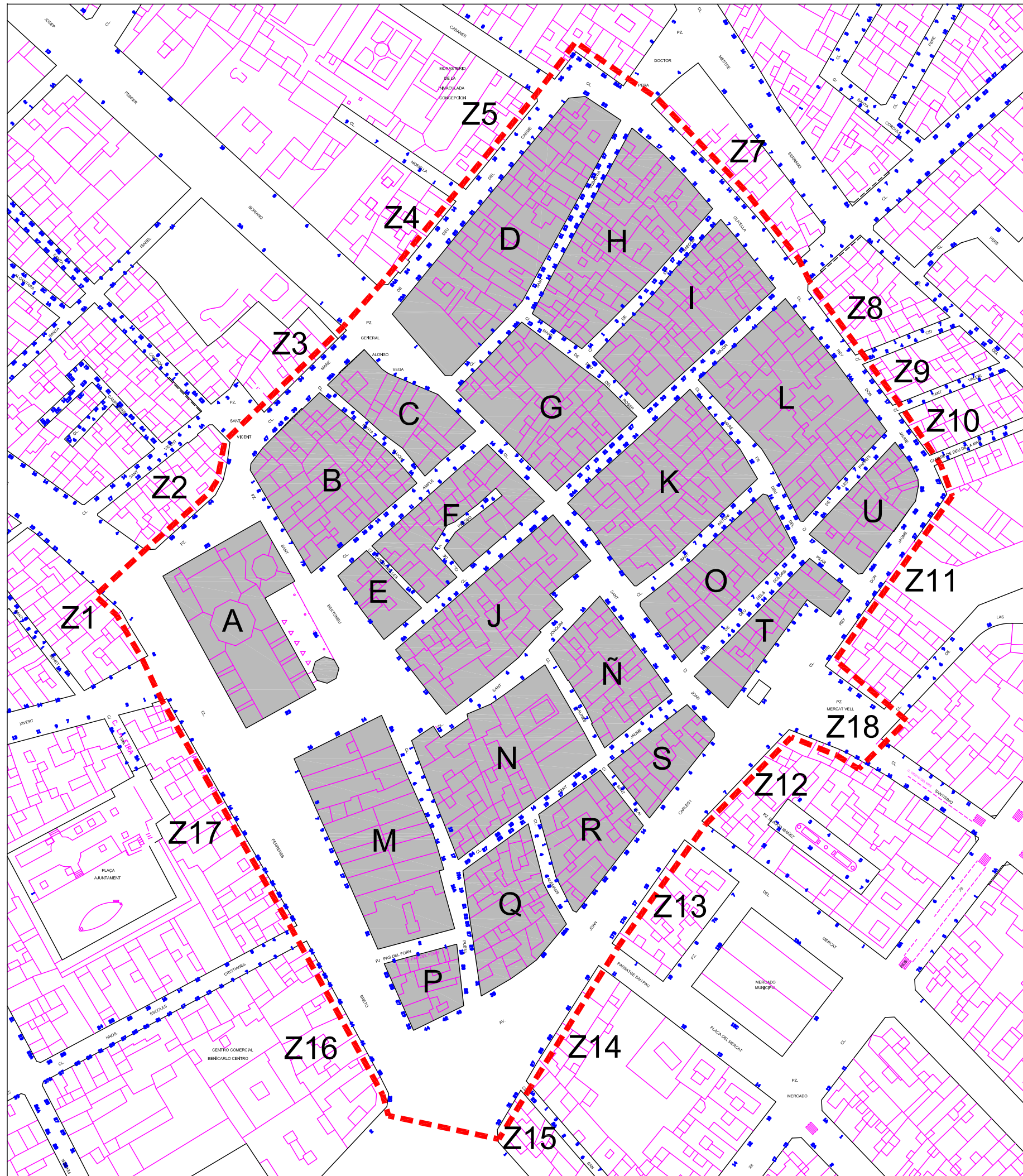
FECHA
SEP-2018

ESCALA
1/3000

DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO
1.3

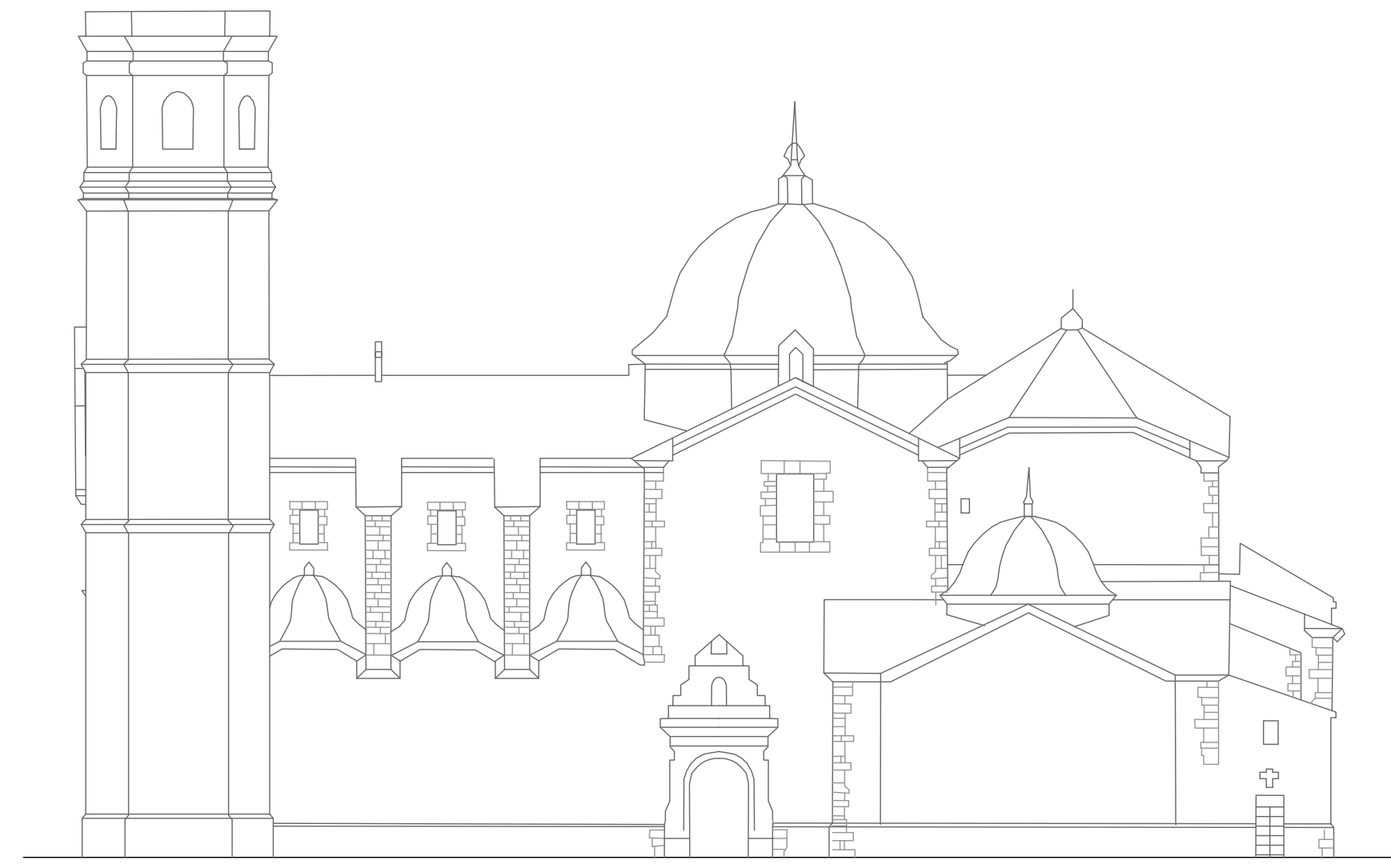


PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ

FASE INFORMATIVA		PLANOS DE INFORMACIÓN	
 unomil arquitectos c/ Ximenez, 2-1 castellon 964.22.90.65	PROMOTOR  Ajuntament de Benicarló	ARQUITECTOS ANTONIO AGOST PÉREZ GUILLERMO GAUCHÍA MORENO	FECHA SEP-2018
	NOMENCLATOR DE MANZANAS Y FACHADAS		ESCALA 1/1500
REFERENCIA PR0377	ÍNDICE DE MANZANAS		PLANO I.4



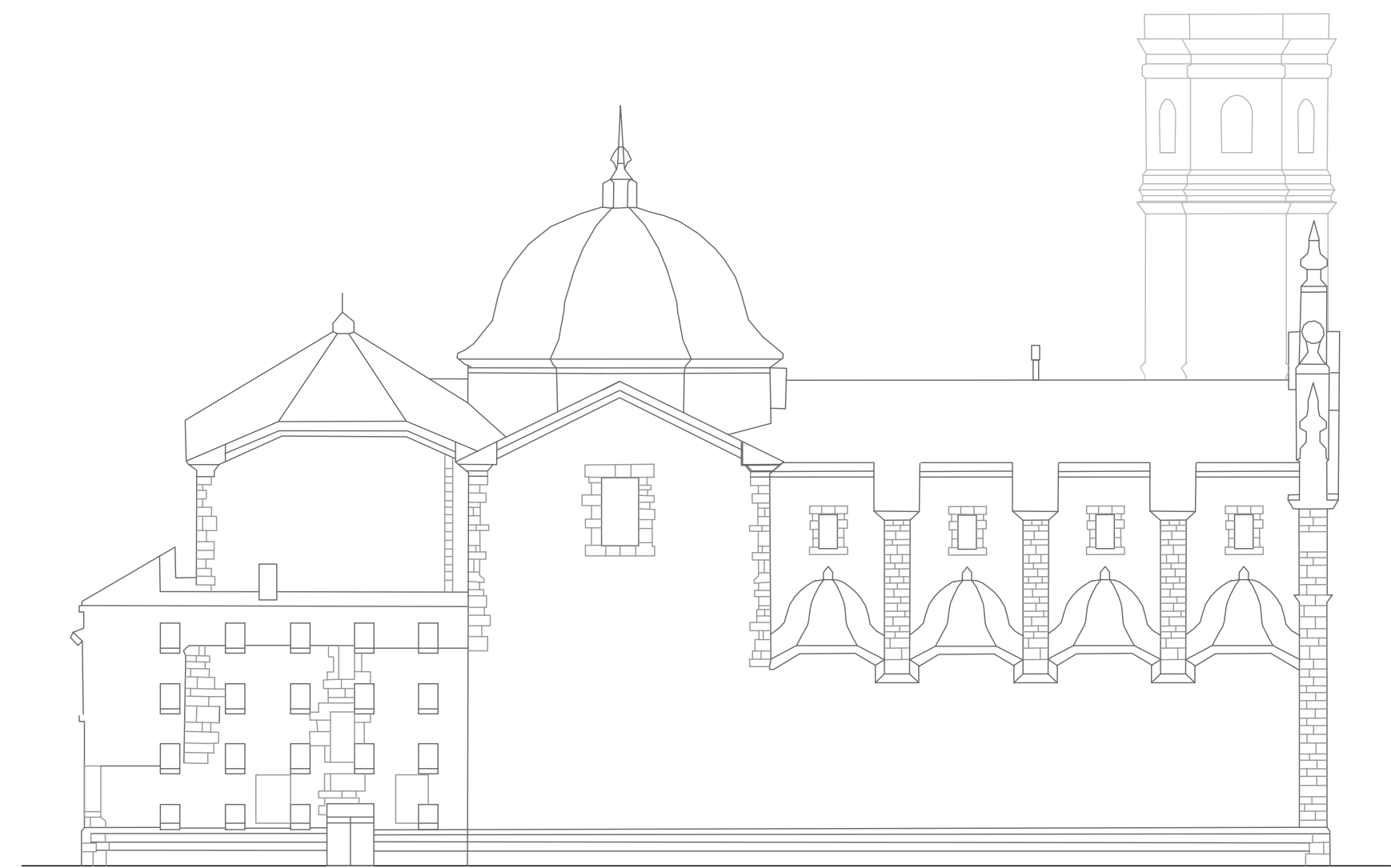
PLAZA SANT BERTOMEU



PLAZA SANT BERTOMEU



PLAZA SANT BERTOMEU



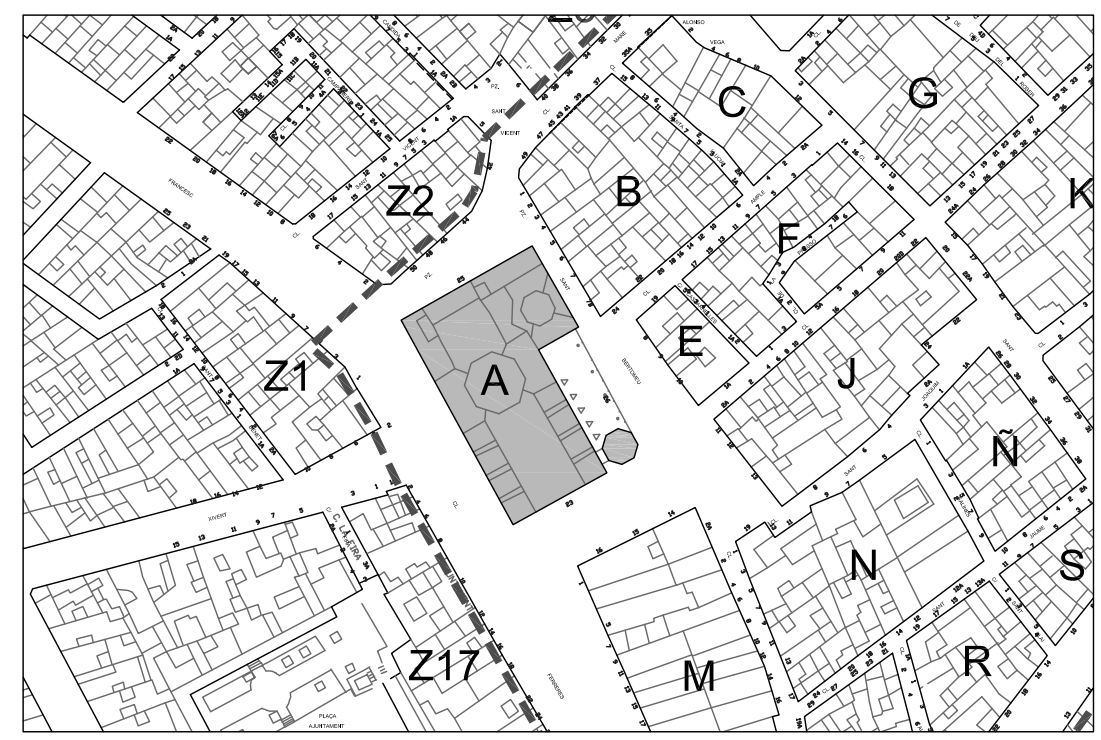
C/ FERRERES BRETO





PLAZA SANT BERTOMEU



PLAZA SANT BERTOMEU



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ

FASE INFORMATIVA		PLANOS DE INFORMACIÓN	
 unomil arquitectos c/ Almirante, 24 castellón 96422.90.63	PROMOTOR	ARQUITECTOS	FECHA
	 Ajuntament de Benicarló	ANTONIO AGOST PÉREZ GUILLERMO GAUCHÍA MORENO	SEP-2018
ALZADOS			ESCALA
MANZANA A			1/300
REFERENCIA PR0377			PLANO 1.5



C/ AMPLE



C/ SANTA LLUCIA



C/ MARE DE DEU DEL CARME



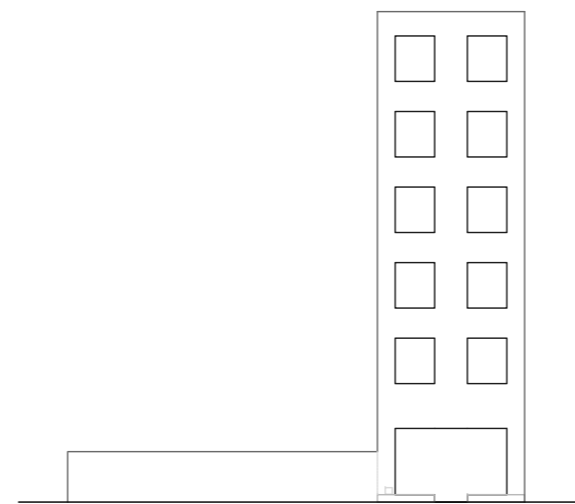
PLAZA SANT BERTOMEU



C/ AMPLE



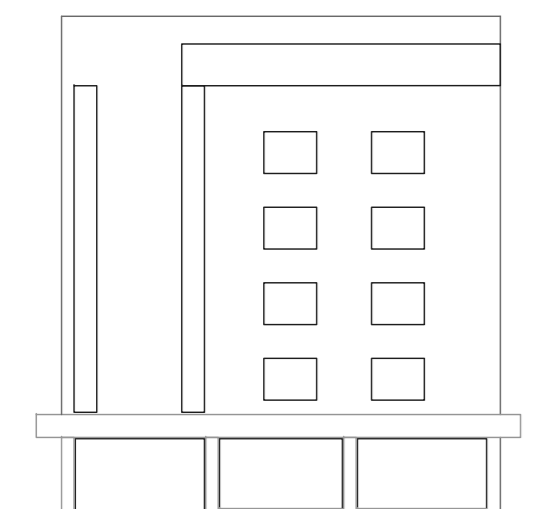
PLAZA GENERAL ALONSO VEGA



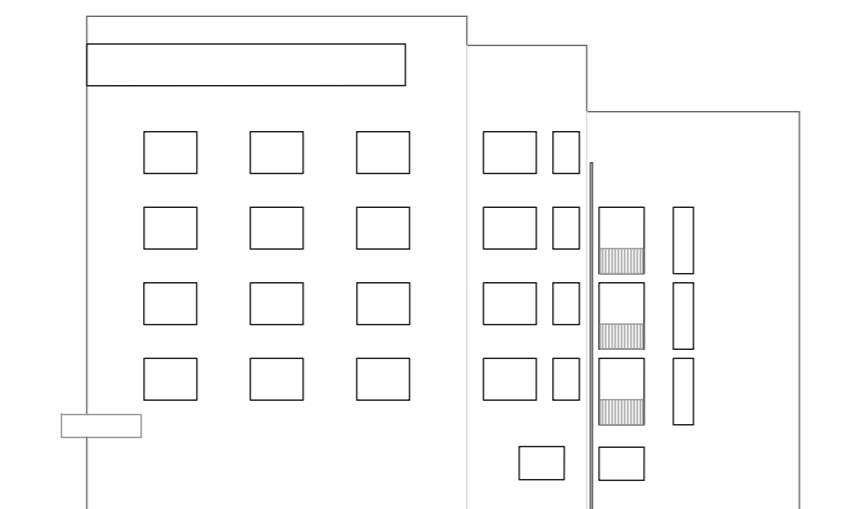
C/ MARE DE DEU DEL CARME



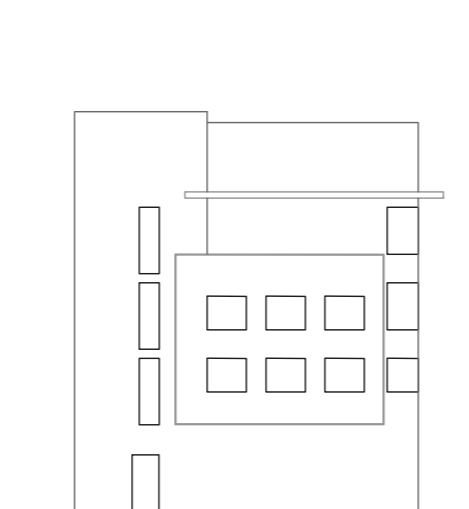
C/ SANTA LLUCIA



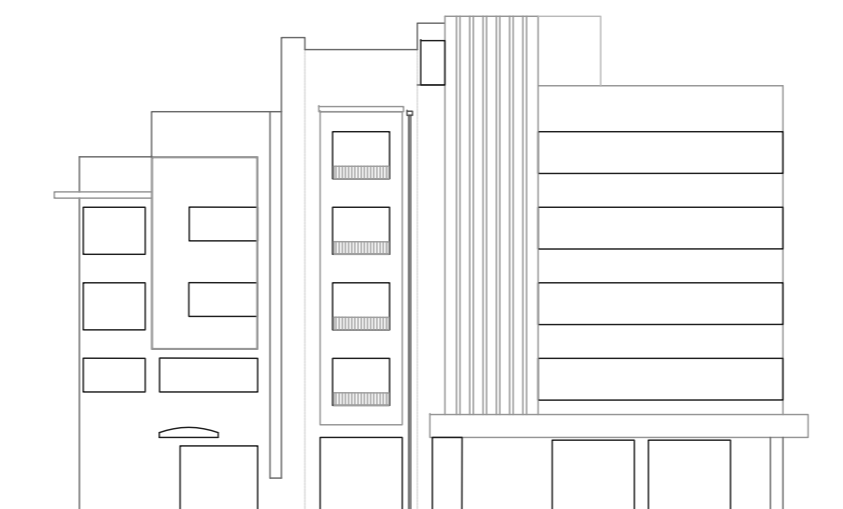
C/ MAJOR



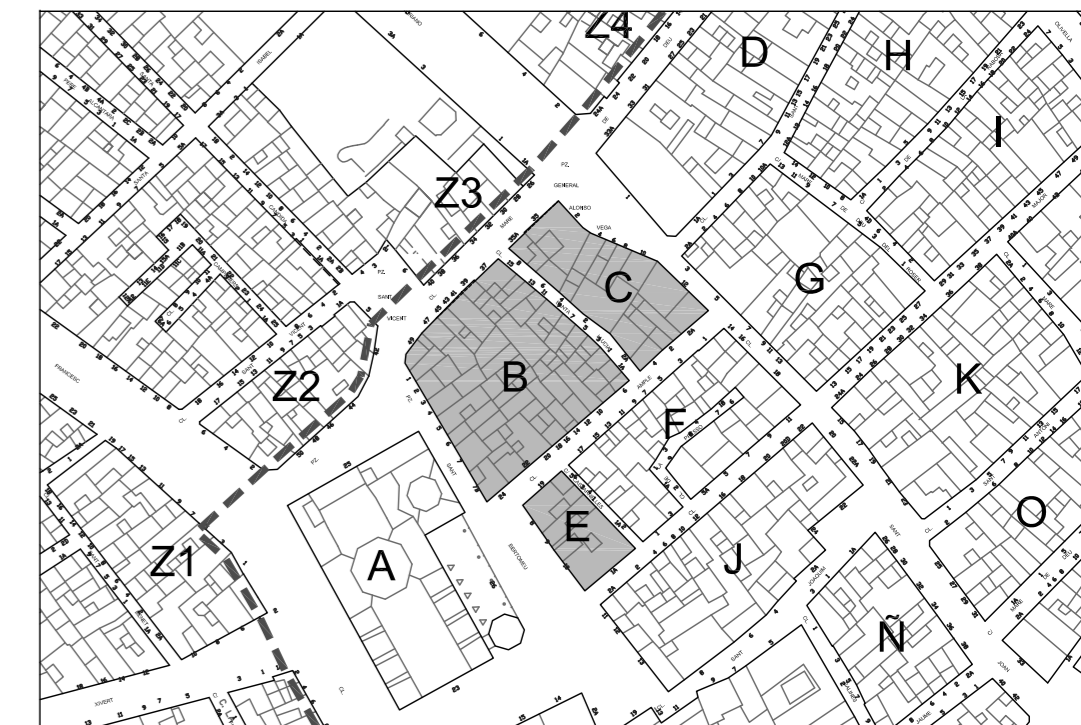
C/ CASTARNELLES



C/ AMPLE

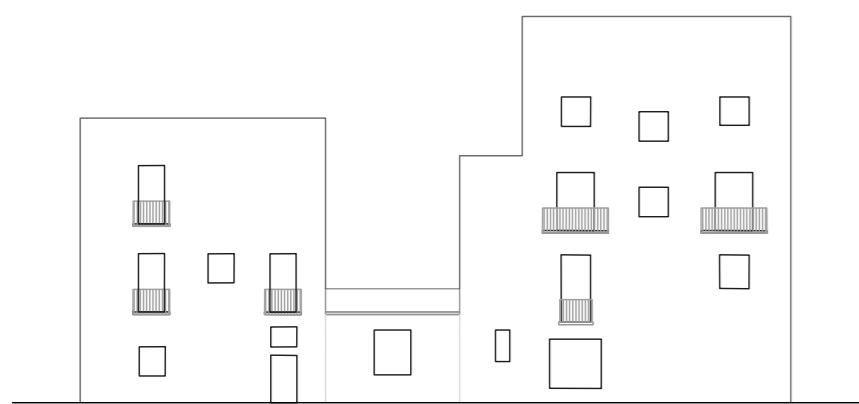


PLAZA SANT BERTOMEU



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ

FASE INFORMATIVA		PLANOS DE INFORMACIÓN	
	PROMOTOR	ARQUITECTOS	FECHA
		ANTONIO AGOST PÉREZ GUILLERMO GAUCHÍA MORENO	SEP-2018
ALZADOS			ESCALA
REFERENCIA	MANZANAS B, C y E		PLANO
PRO377			I.6



F - C/ CASTARNELLES



F - C/ MAJOR



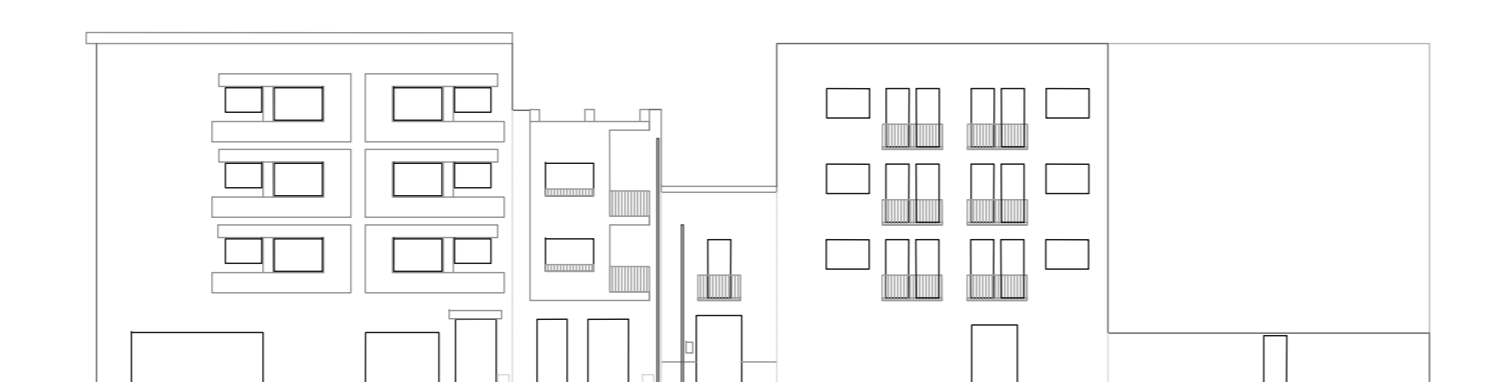
F - C/ SANT JOAN



F - C/ AMPLE



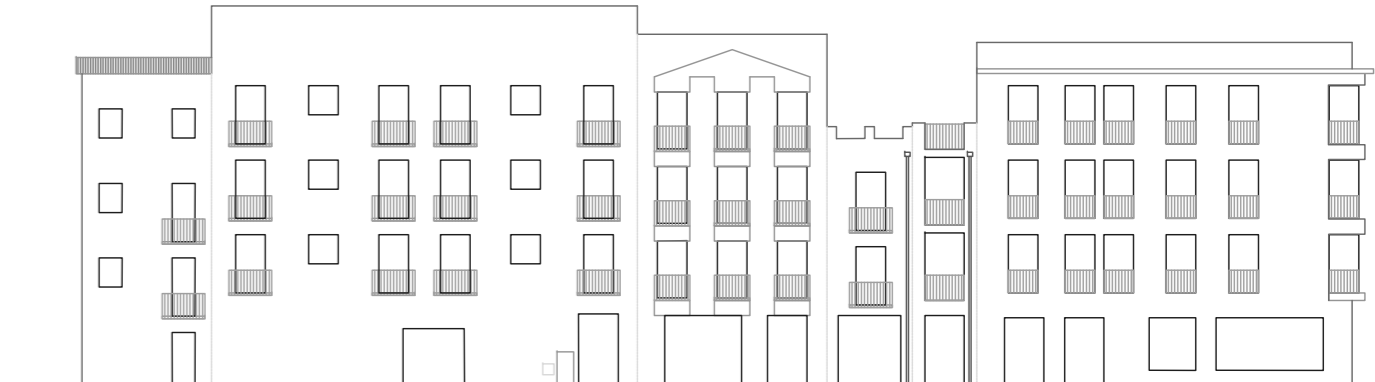
G - C/ MAJOR



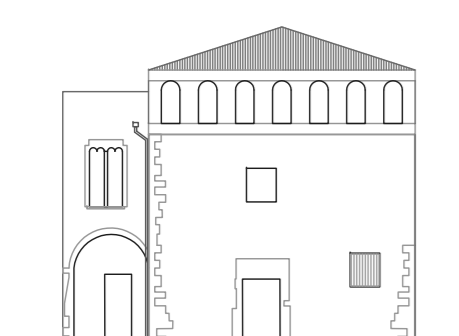
G - C/ MARE DE DEU DEL ROSER



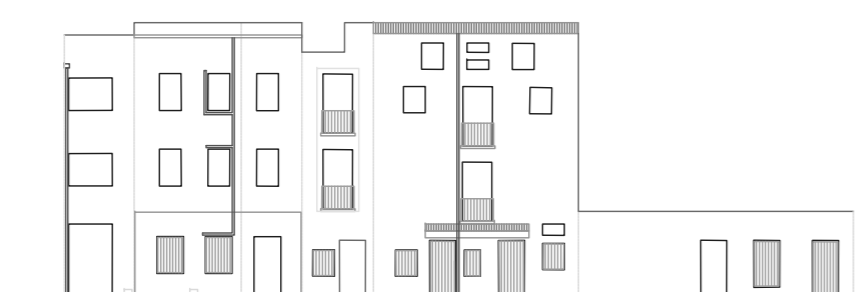
G - C/ SANT SEBASTIA



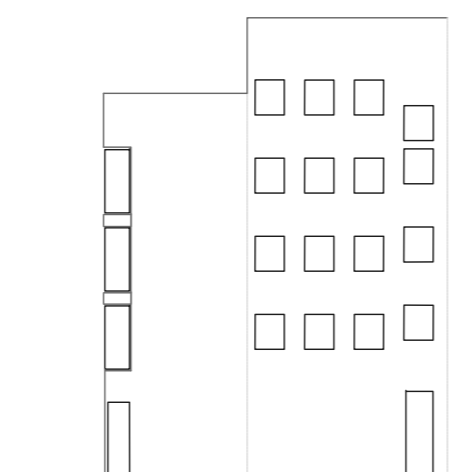
G - C/ SANT JOAN



C/ DE LA PRESO



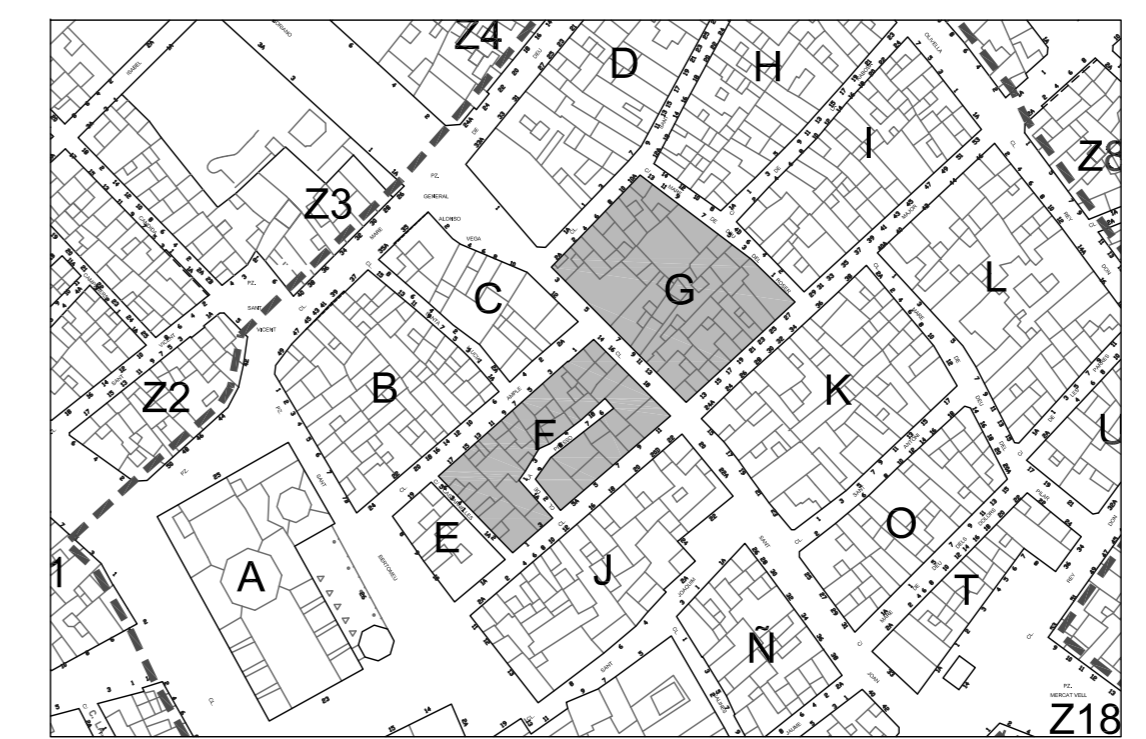
C/ DE LA PRESO



C/ DE LA PRESO



C/ DE LA PRESO

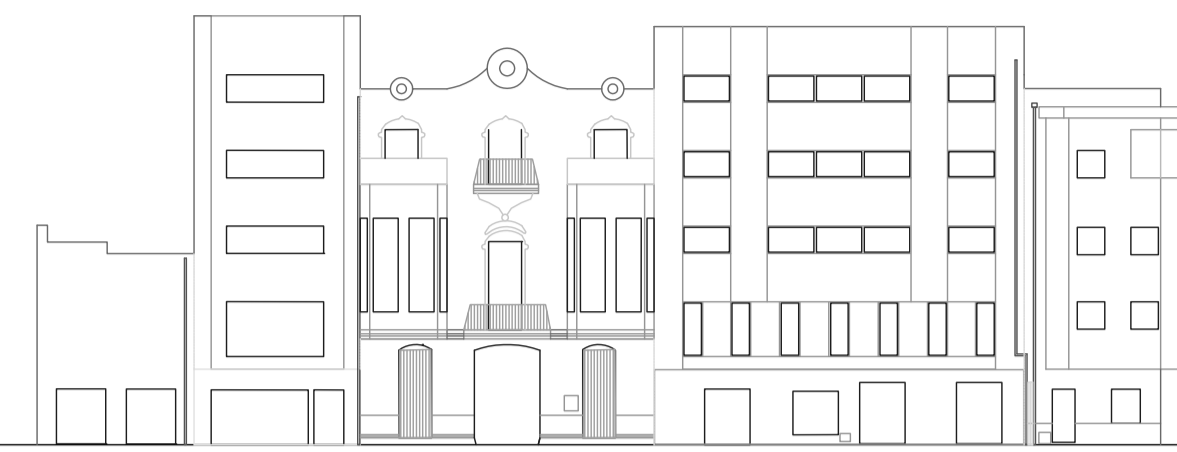


PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ

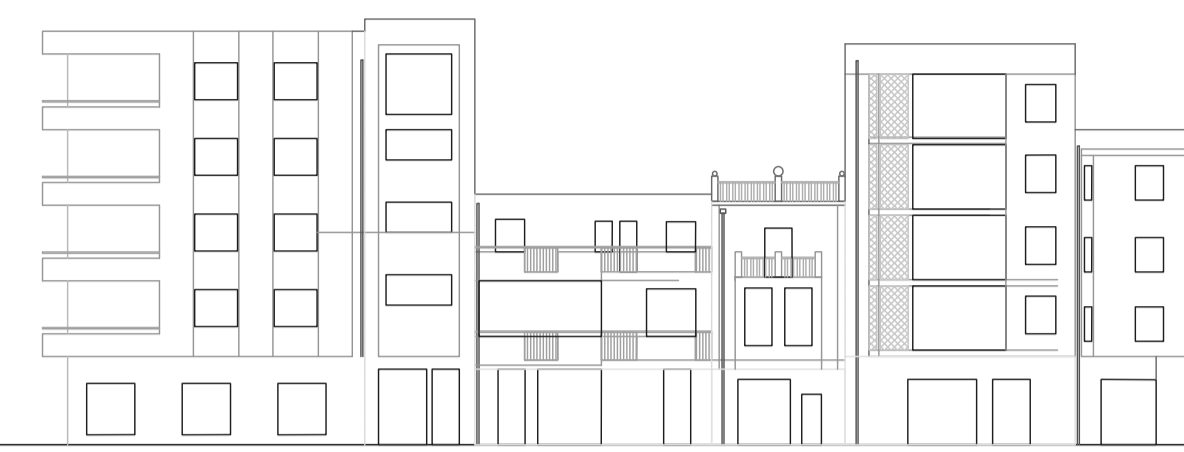
FASE INFORMATIVA		PLANOS DE INFORMACIÓN	
	PROMOTOR	ARQUITECTOS	FECHA
		ANTONIO AGOST PÉREZ GUILLERMO GAUCHÍA MORENO	SEP-2018
	ALZADOS		ESCALA
REFERENCIA	MANZANAS F y G		PLANO
PR0377			I.7



Z11 - AVGDA JOAN CARLES I



Z12 - AVGDA JOAN CARLES I



Z13 - AVGDA JOAN CARLES I



Z14 - AVGDA JOAN CARLES I - Z15



Z18 - C/ FERRERES BRETO



Z17 - C/ FERRERES BRETO



Z1 - C/ FERRERES BRETO



Z2 - PZ. SAN BERTOMEU



Z3 - C/ MARE DE DEU DEL CARMÉ



Z4 - C/ MARE DE DEU DEL CARMÉ



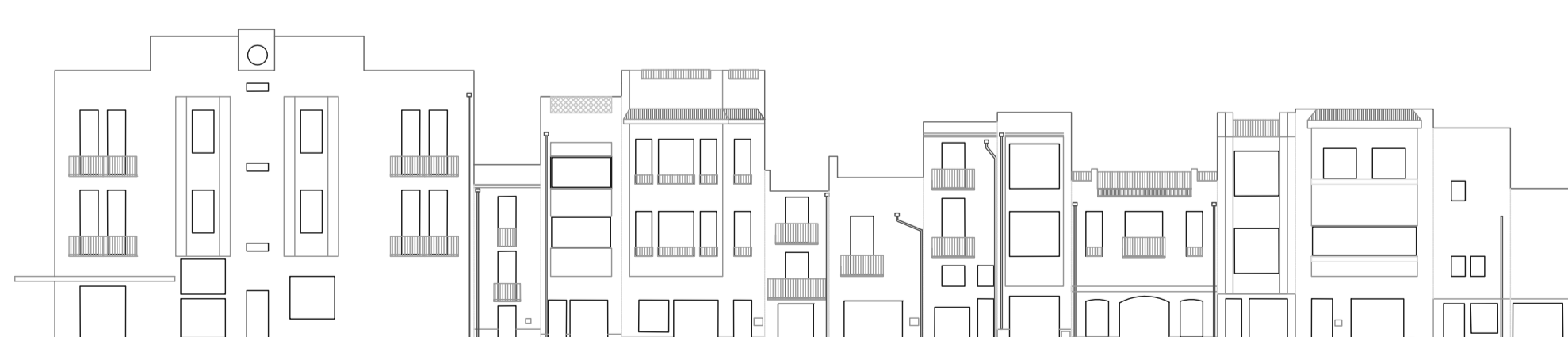
Z5 - C/ MARE DE DEU DEL CARMÉ



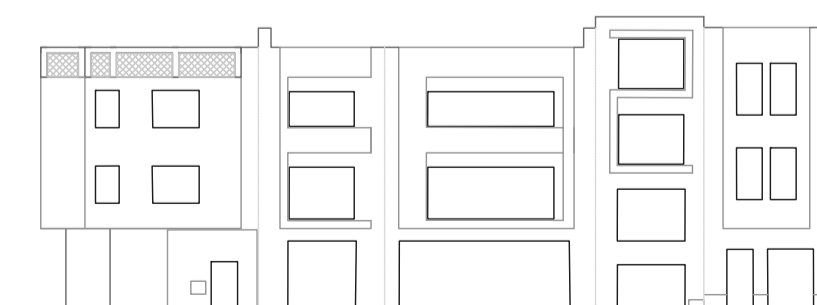
Z6



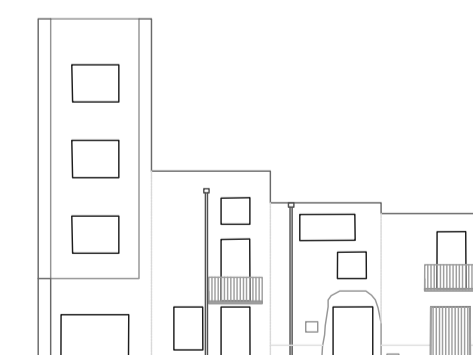
Z6 - C/ OLIVELLA



Z7 - C/ OLIVELLA



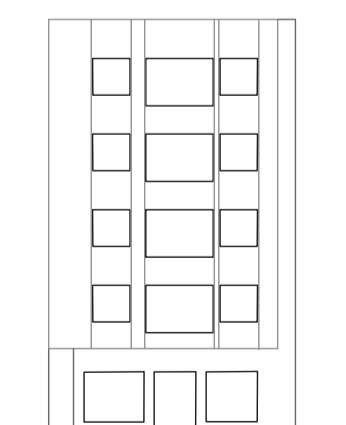
Z8 - C/ REY DON JAUME



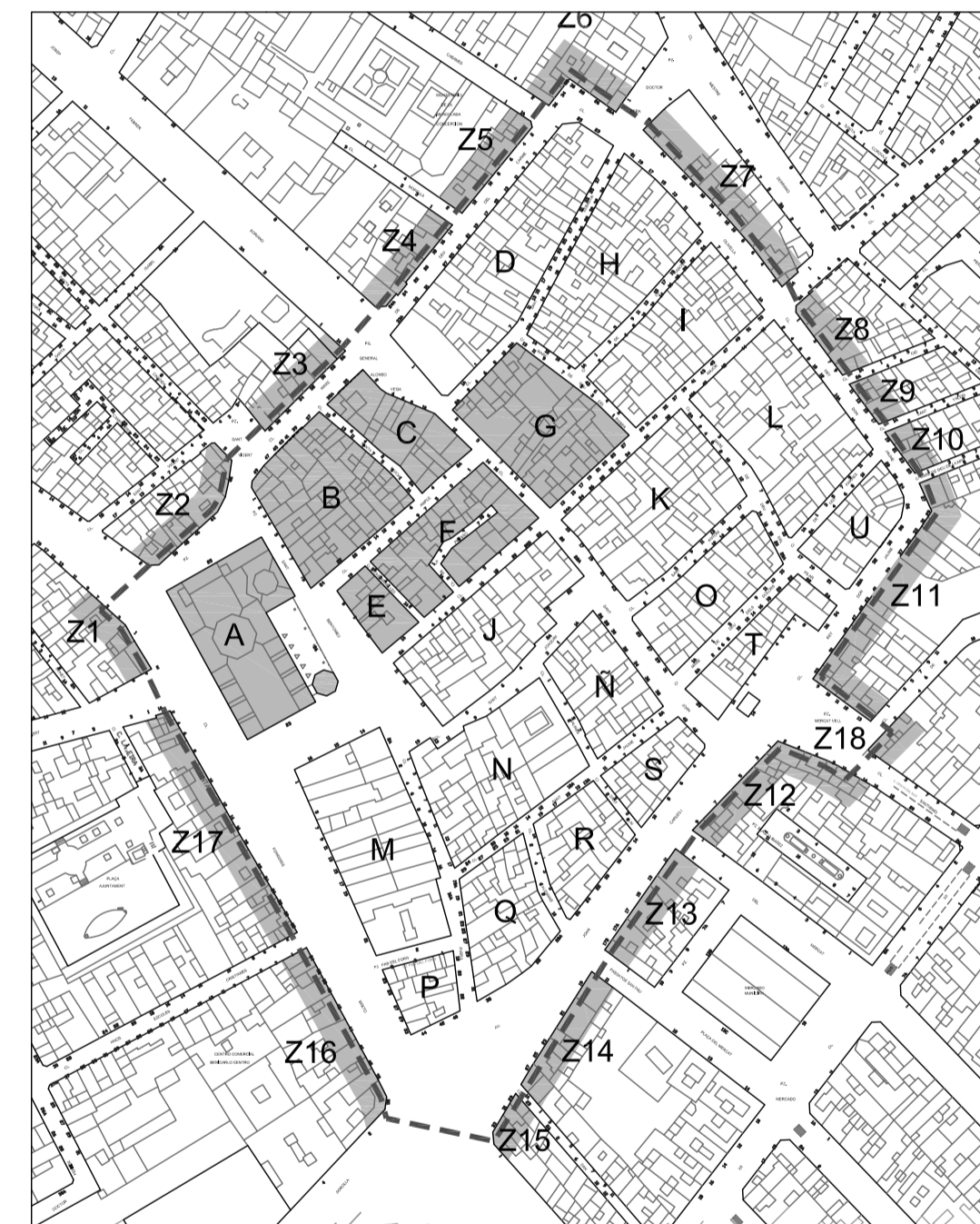
Z9 - C/ REY DON JAUME



Z10 - C/ REY DON JAUME



Z11



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ

FASE INFORMATIVA		PLANOS DE INFORMACIÓN	
	PROMOTOR	ARQUITECTOS	FECHA
		ANTONIO AGOST PÉREZ GUILLERMO GAUCHÍA MORENO	SEP-2018
	ALZADOS	ESCALA	1/300
REFERENCIA	MANZANAS Z	PLANO	I.8
PRO377			



C/ MARE DE DEU DEL ROSER



C/ DE LA RABOSA



C/ OLIVELLA



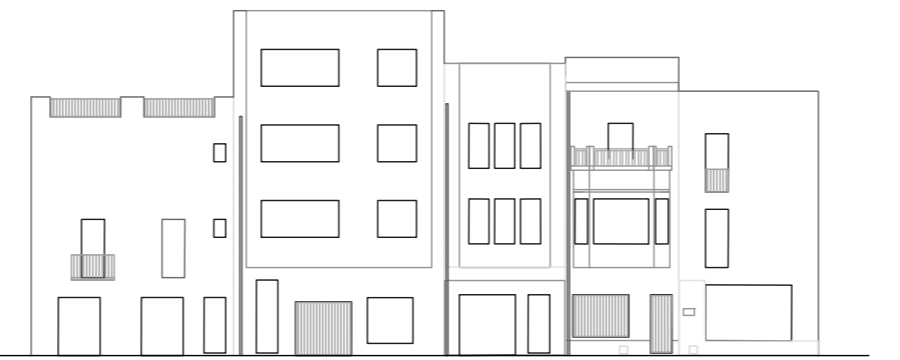
C/ SANT SEBASTIA



C/ MARE DE DEU DEL ROSER



C/ MAJOR



C/ OLIVELLA



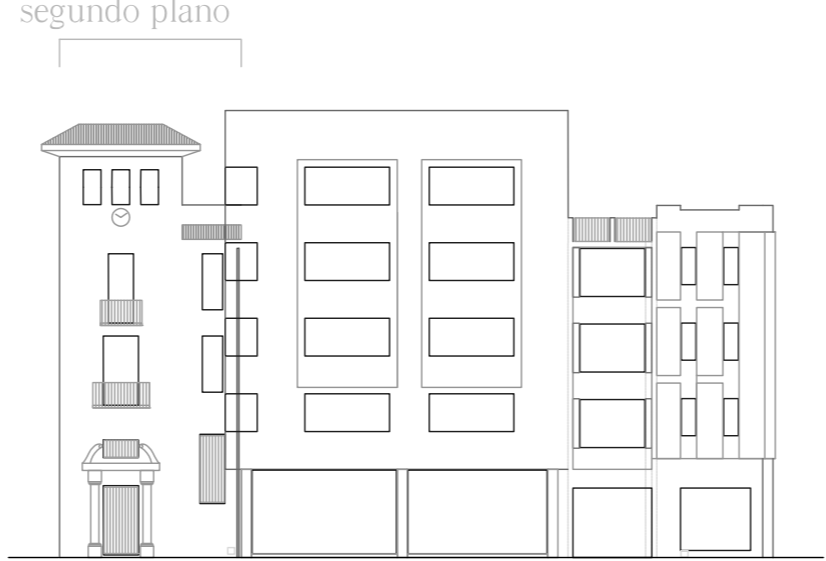
C/ DE LA RABOSA



PLAZA SANT BERTOMEU



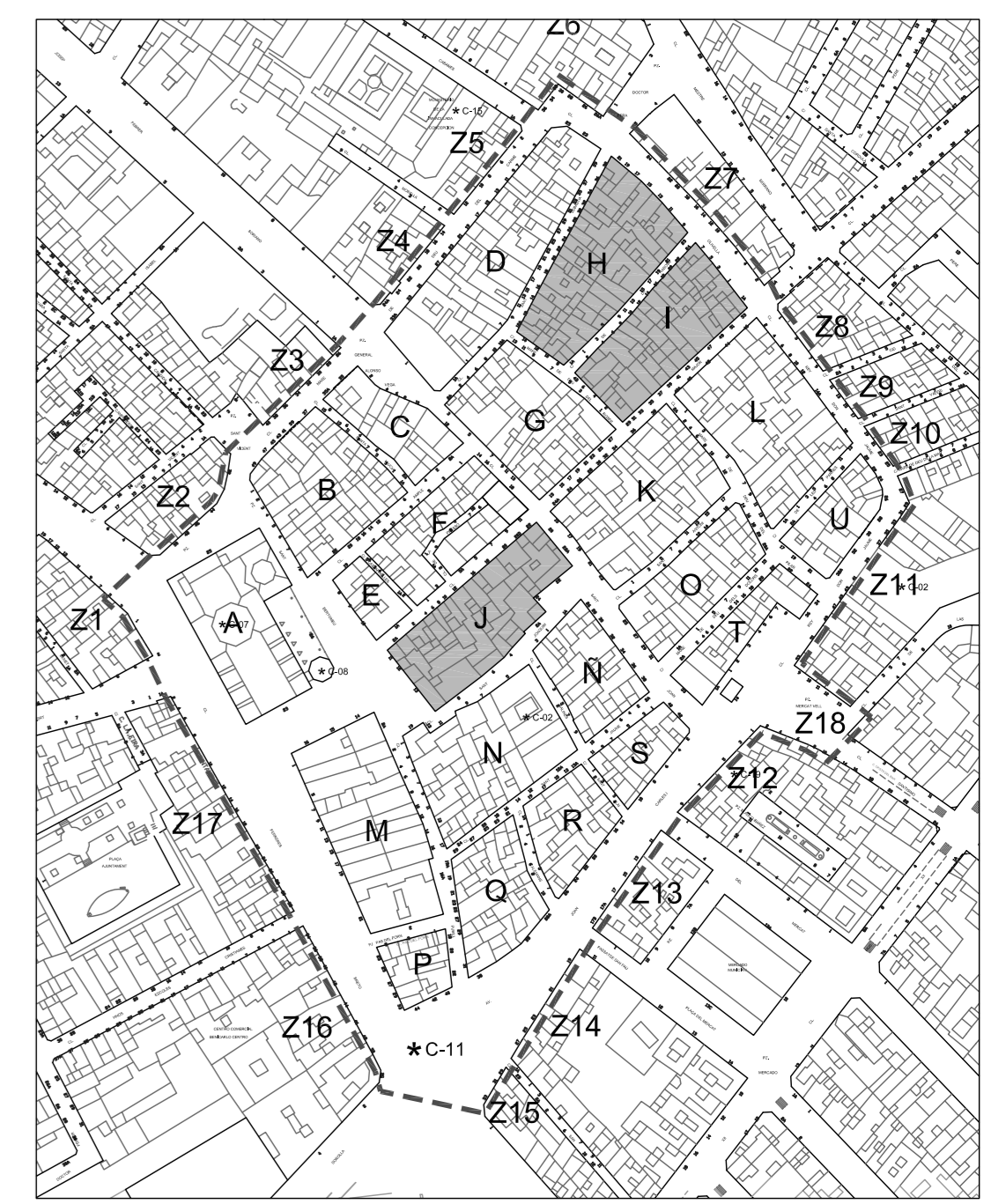
C/ SANT JOAQUIN



C/ SANT JOAN

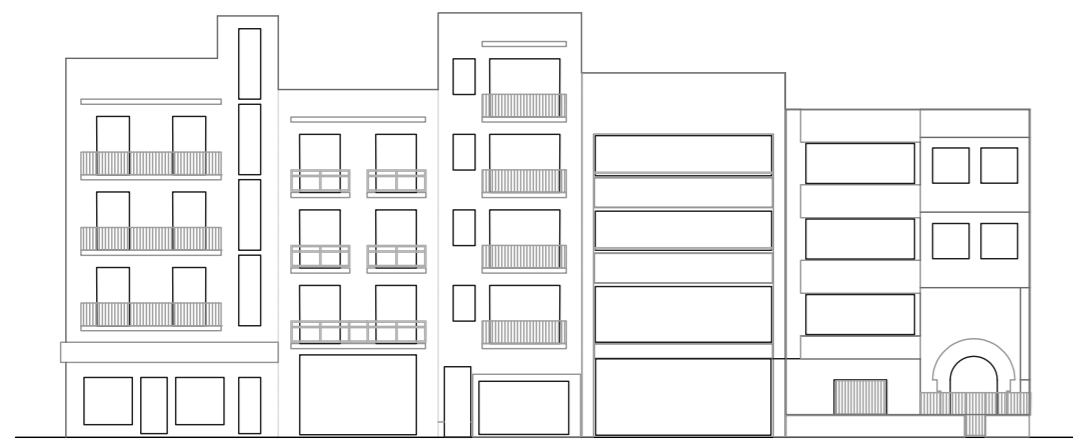


C/ MAJOR



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ

FASE INFORMATIVA		PLANOS DE INFORMACIÓN	
	PROMOTOR	ARQUITECTOS	FECHA
		ANTONIO AGOST PÉREZ GUILLERMO GAUCHÍA MORENO	SEP-2018
	ALZADOS		ESCALA
REFERENCIA PR0377	MANZANAS H, I y J		1/300
			PLANO I.9



C/ SANT JOAN



C/ DE SANT ANTONI



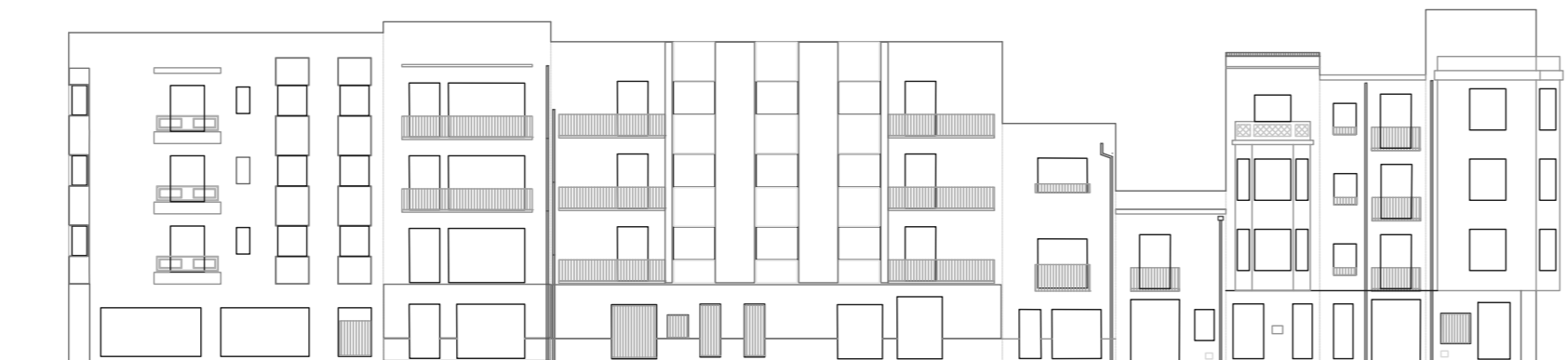
C/ MARE DE DEU DEL PILAR



C/ MAJOR



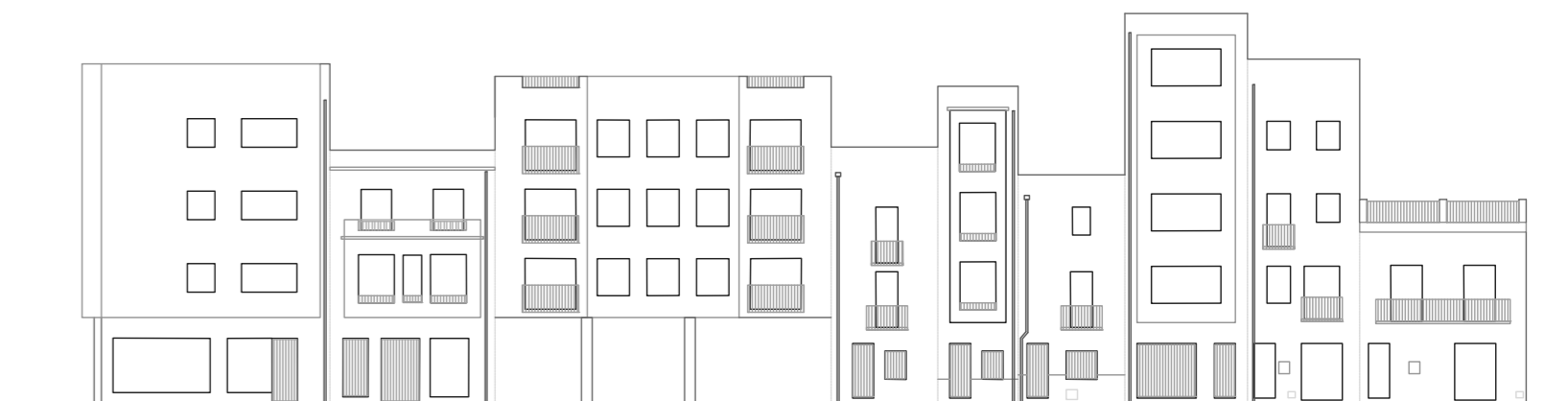
C/ DE LES PARRS



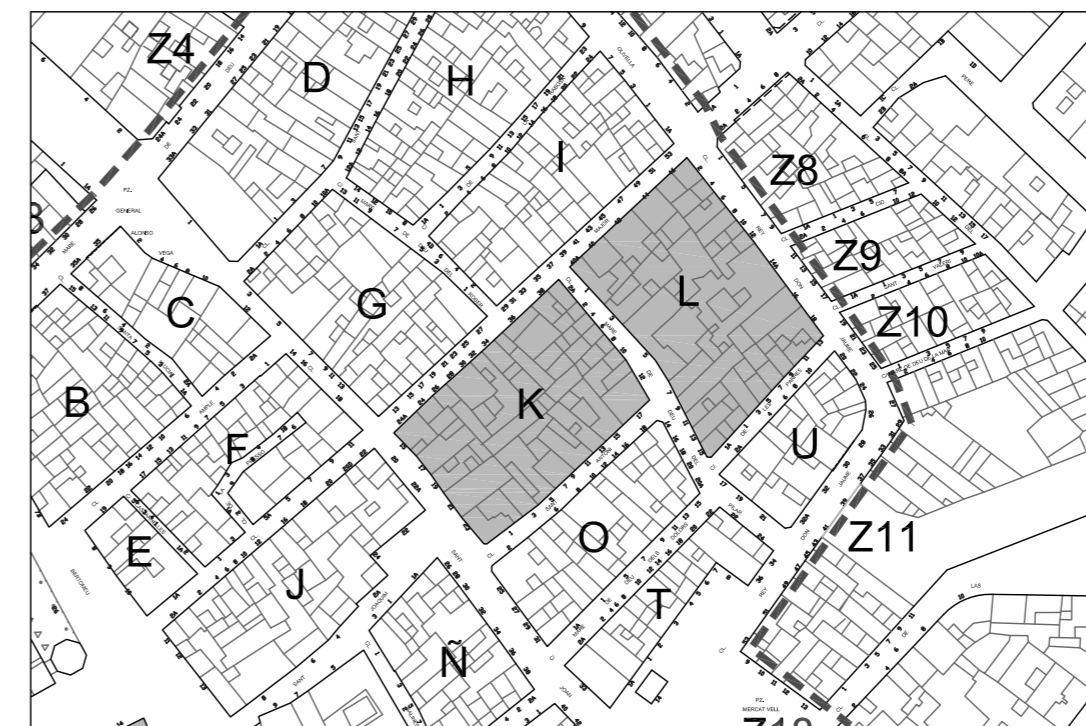
C/ MARE DE DEU DEL PILAR



C/ MAJOR



C/ DEL REI EN JAUME

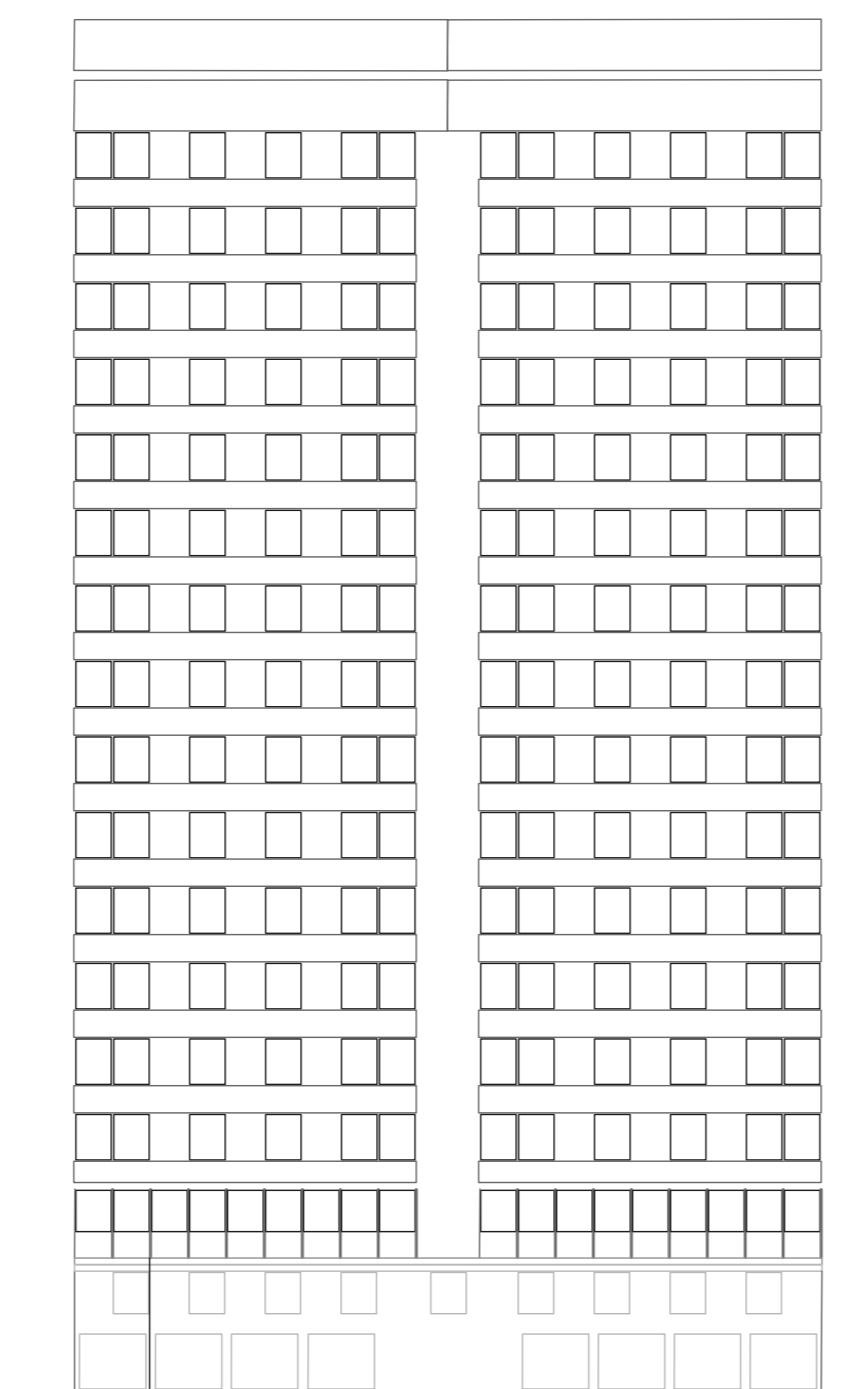


PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ

FASE INFORMATIVA		PLANOS DE INFORMACIÓN	
	PROMOTOR	ARQUITECTOS	FECHA
		ANTONIO AGOST PÉREZ GUILLERMO GAUCHÍA MORENO	SEP-2018
ALZADOS			ESCALA
REFERENCIA PR0377			1/300
MANZANAS K y L			PLANO
			I.10



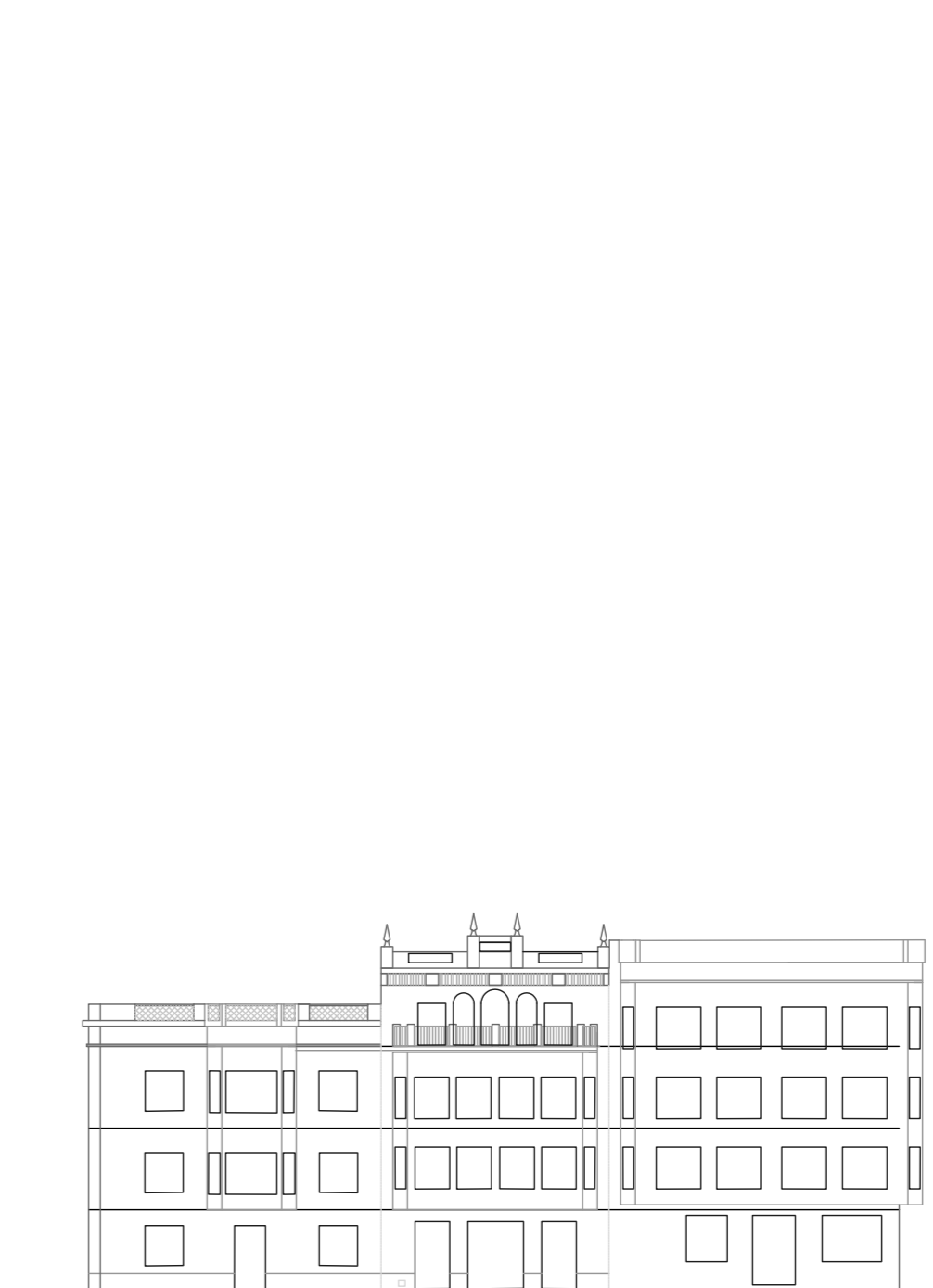
C/ PUBILL



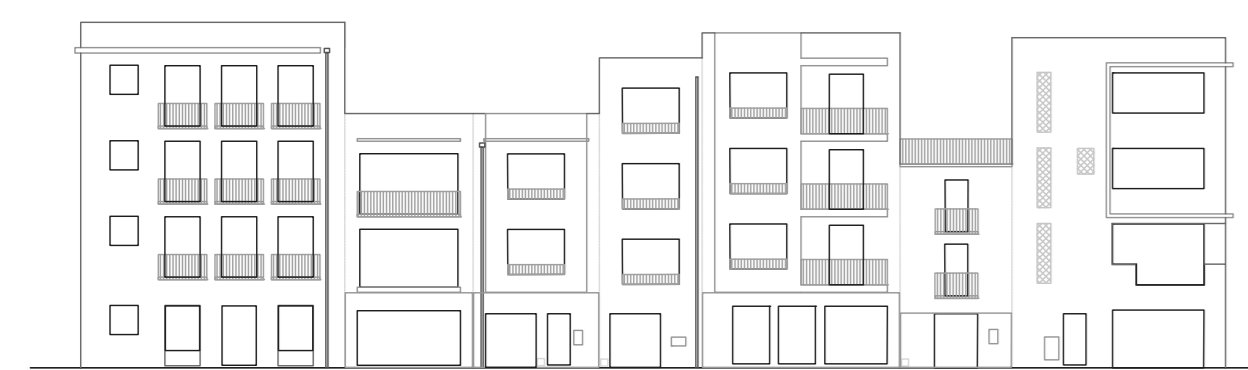
C/ PAS DEL FORN



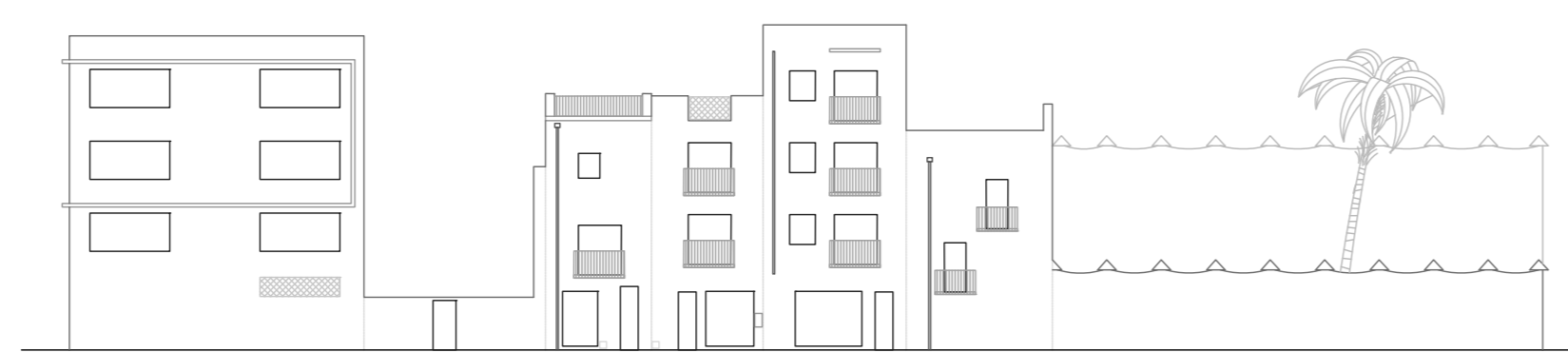
C/ FERRERES BRETO



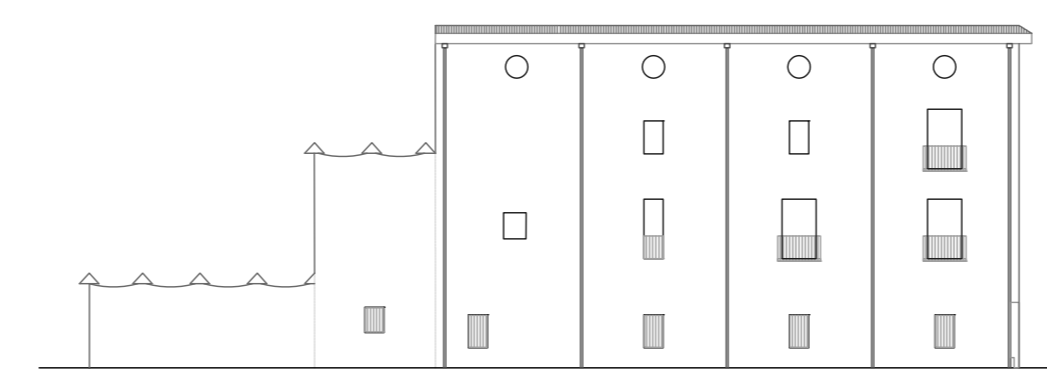
PLAZA SANT BERTOMEU



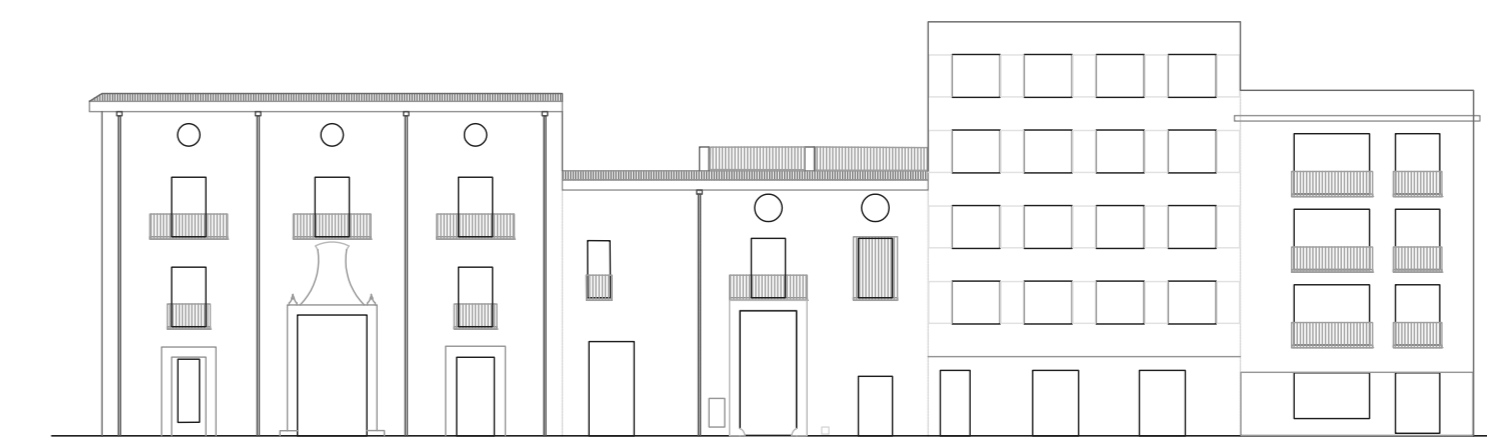
C/ PUBILL



C/ SANT JAUME



C/ SALINES



C/ SANT JOAQUIN



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ

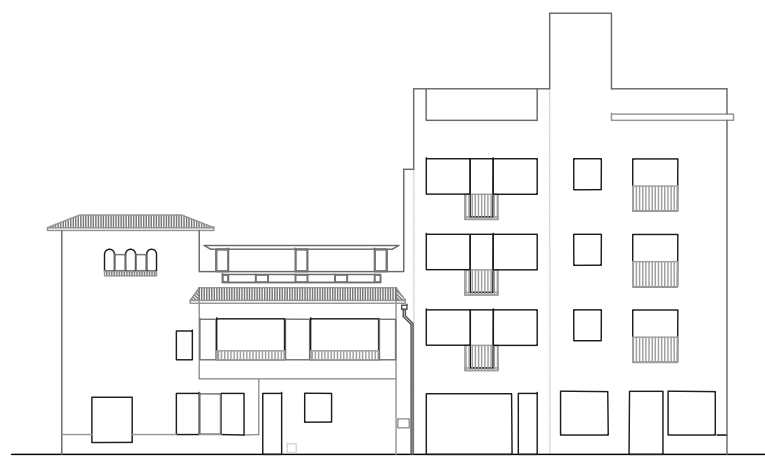
FASE INFORMATIVA		PLANOS DE INFORMACIÓN	
	PROMOTOR	ARQUITECTOS	FECHA
		ANTONIO AGOST PÉREZ GUILLERMO GAUCHÍA MORENO	SEP-2018
			ESCALA
			1/300
			PLANO
			I.11
REFERENCIA	ALZADOS		
PRO377	MANZANAS M y N		



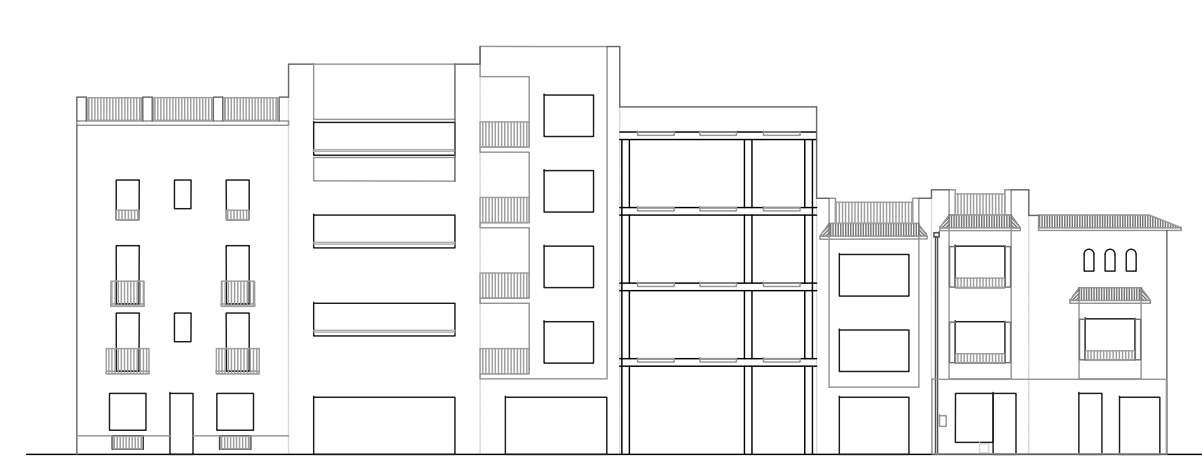
C/ SANT JAUME



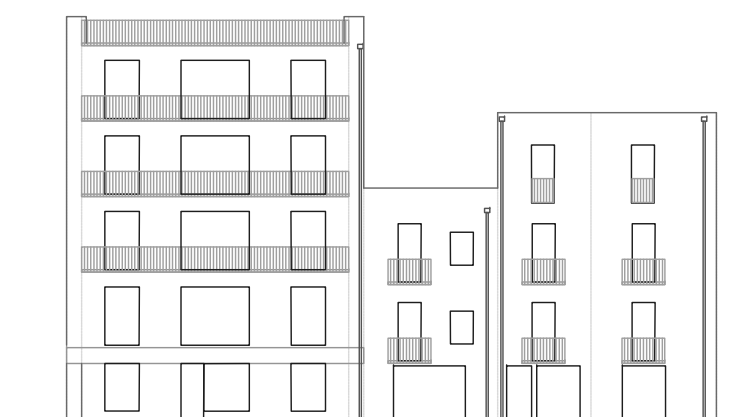
C/ SALINES



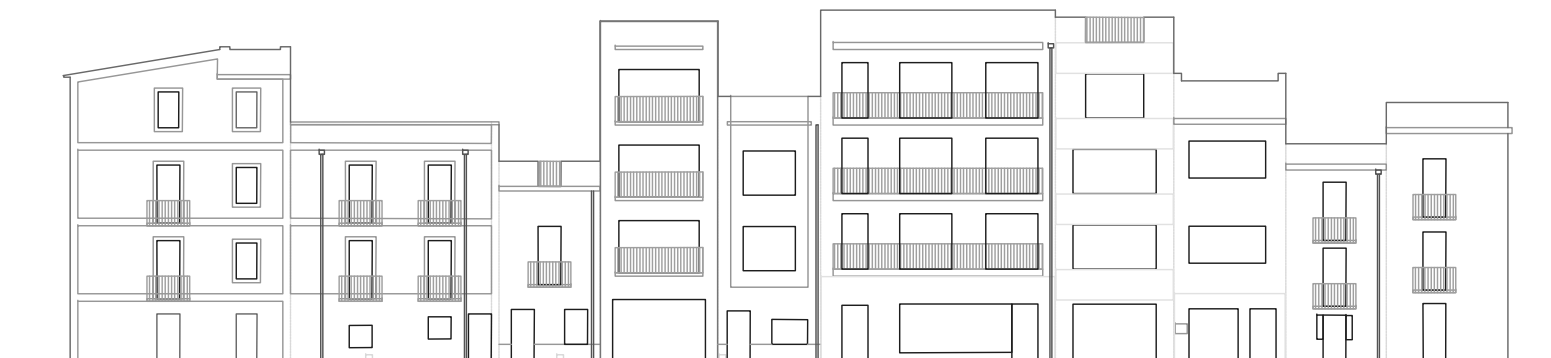
C/ SANT JOAQUIN



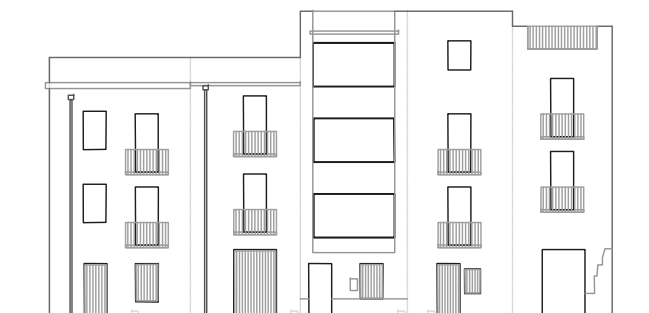
C/ SANT JOAN



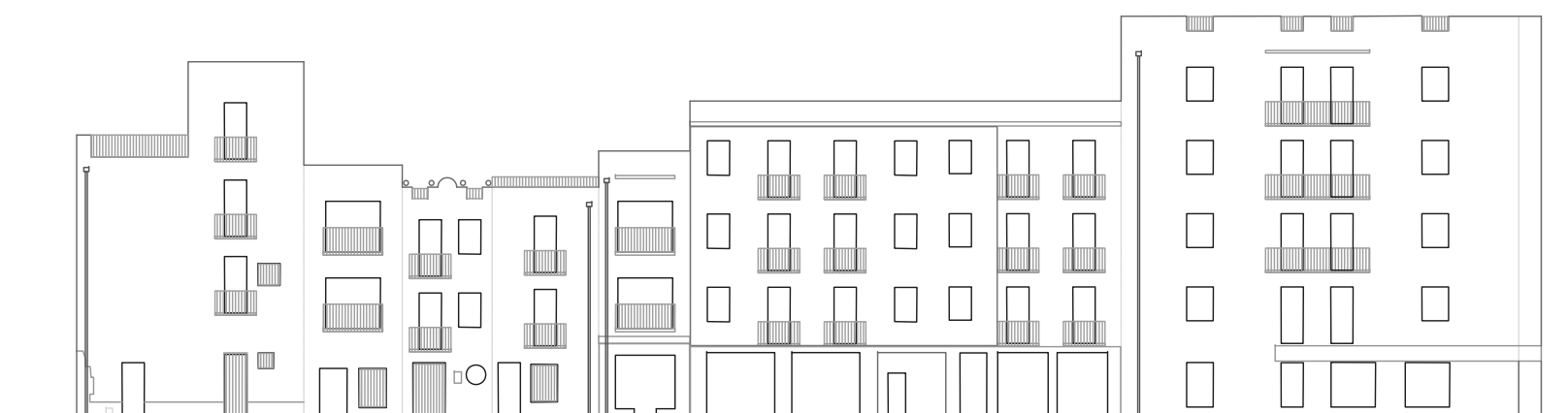
C/ SANT JOAN



C/ MARE DE DEU DELS DOLORS



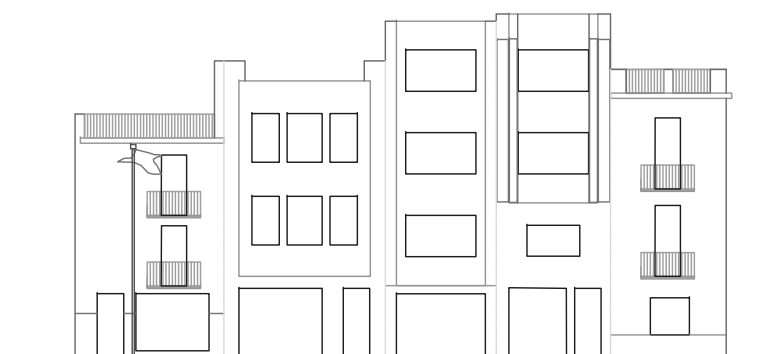
C/ MARE DE DEU DEL PILAR



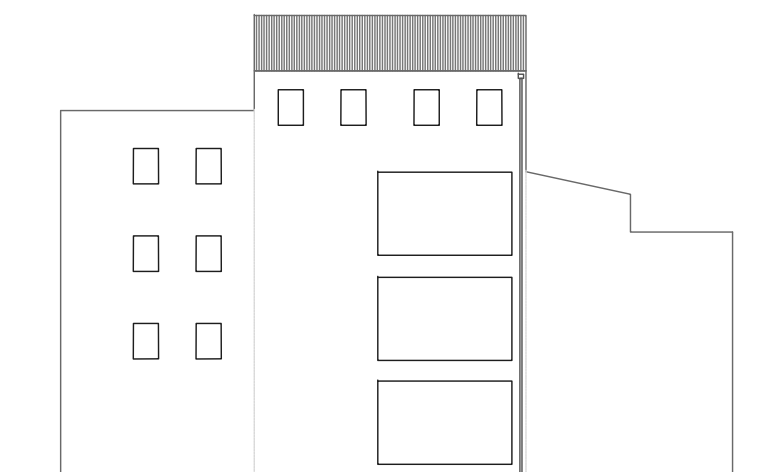
C/ SANT ANTONI



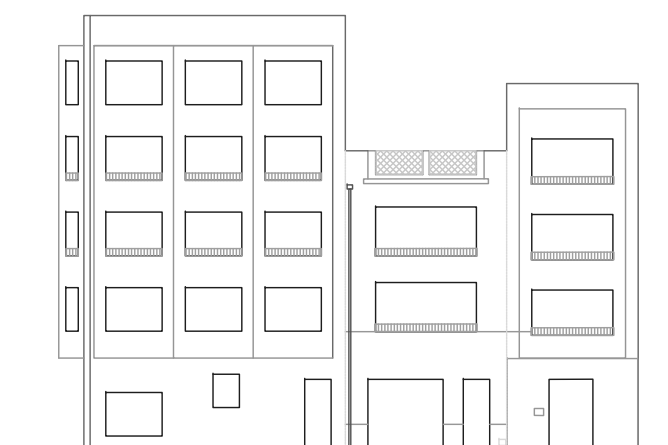
AV. JOAN CARLES I



C/ FERRERES BRETO



C/ PAS DEL FORN

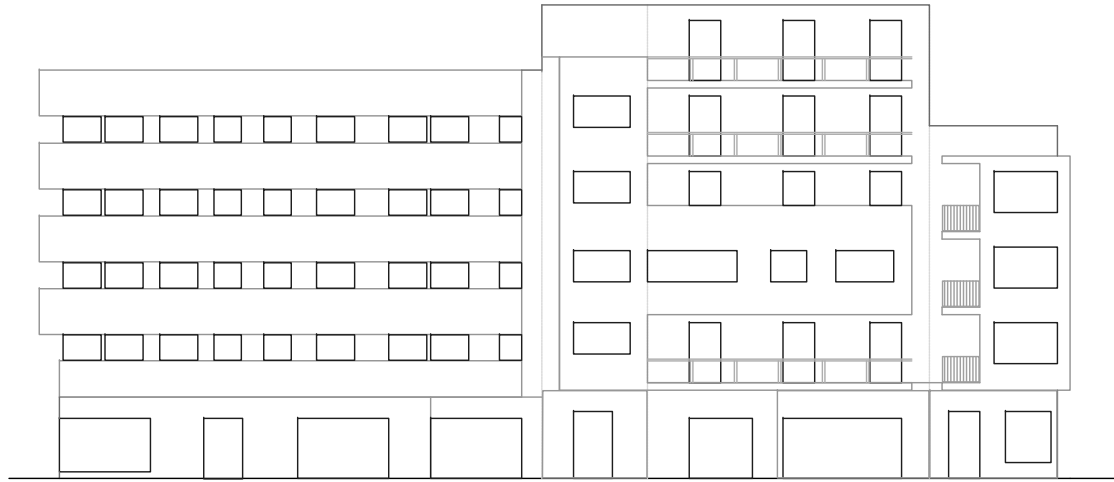


C/ PUBILL



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ

FASE INFORMATIVA		PLANOS DE INFORMACIÓN	
	PROMOTOR	ARQUITECTOS	FECHA
		ANTONIO AGOST PÉREZ GUILLERMO GAUCHÍA MORENO	SEP-2018
			ESCALA
			1/300
			PLANO
			I.12
REFERENCIA PR0377	ALZADOS MANZANAS N, O y P		



AV. JOAN CARLES I



C/ ALEMANS



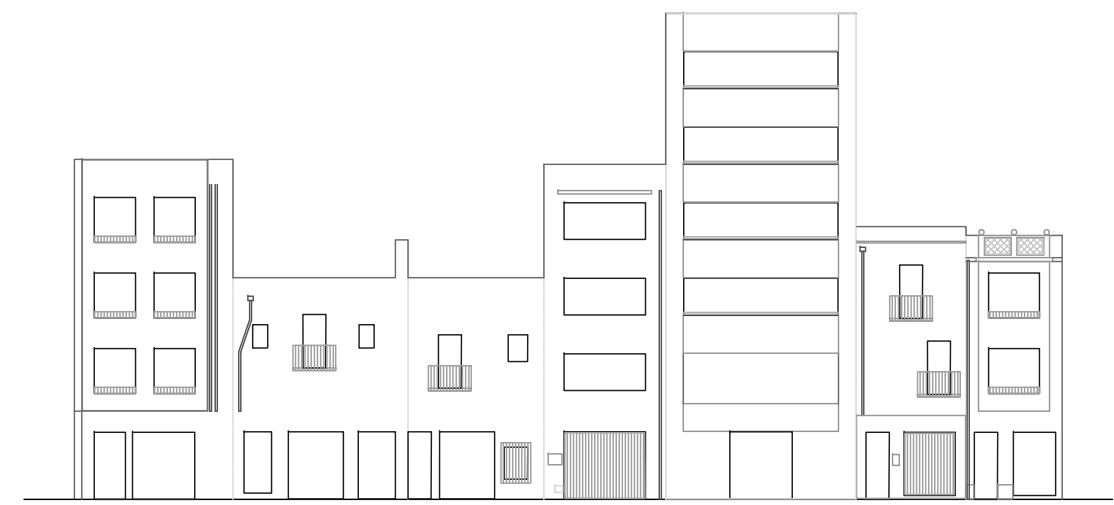
C/ SANT JAUME



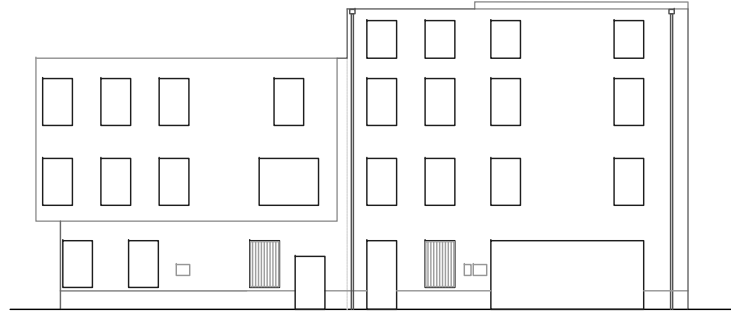
C/ PUBILL



C/ ALEMANS



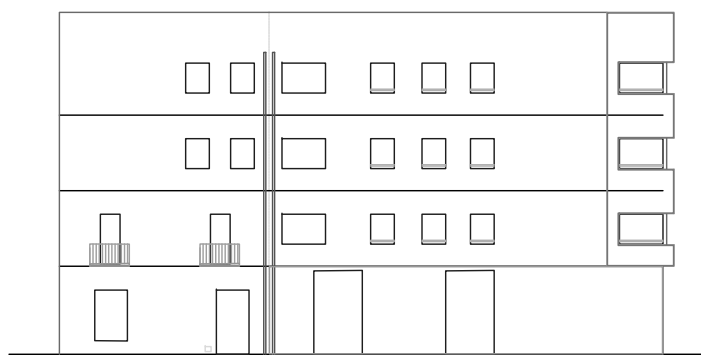
AV. JOAN CARLES I



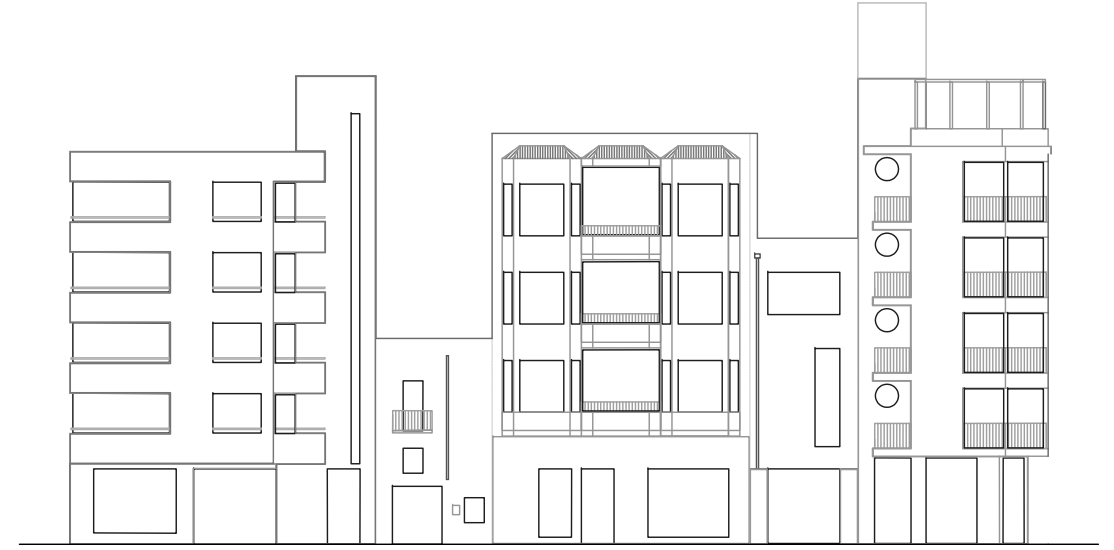
C/ SANT BLAI



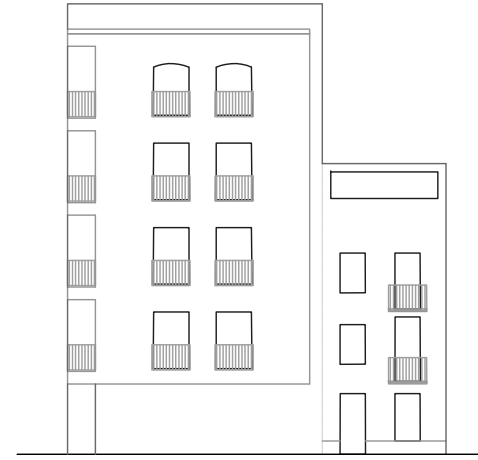
C/ SANT JAUME



C/ SANT BLAI



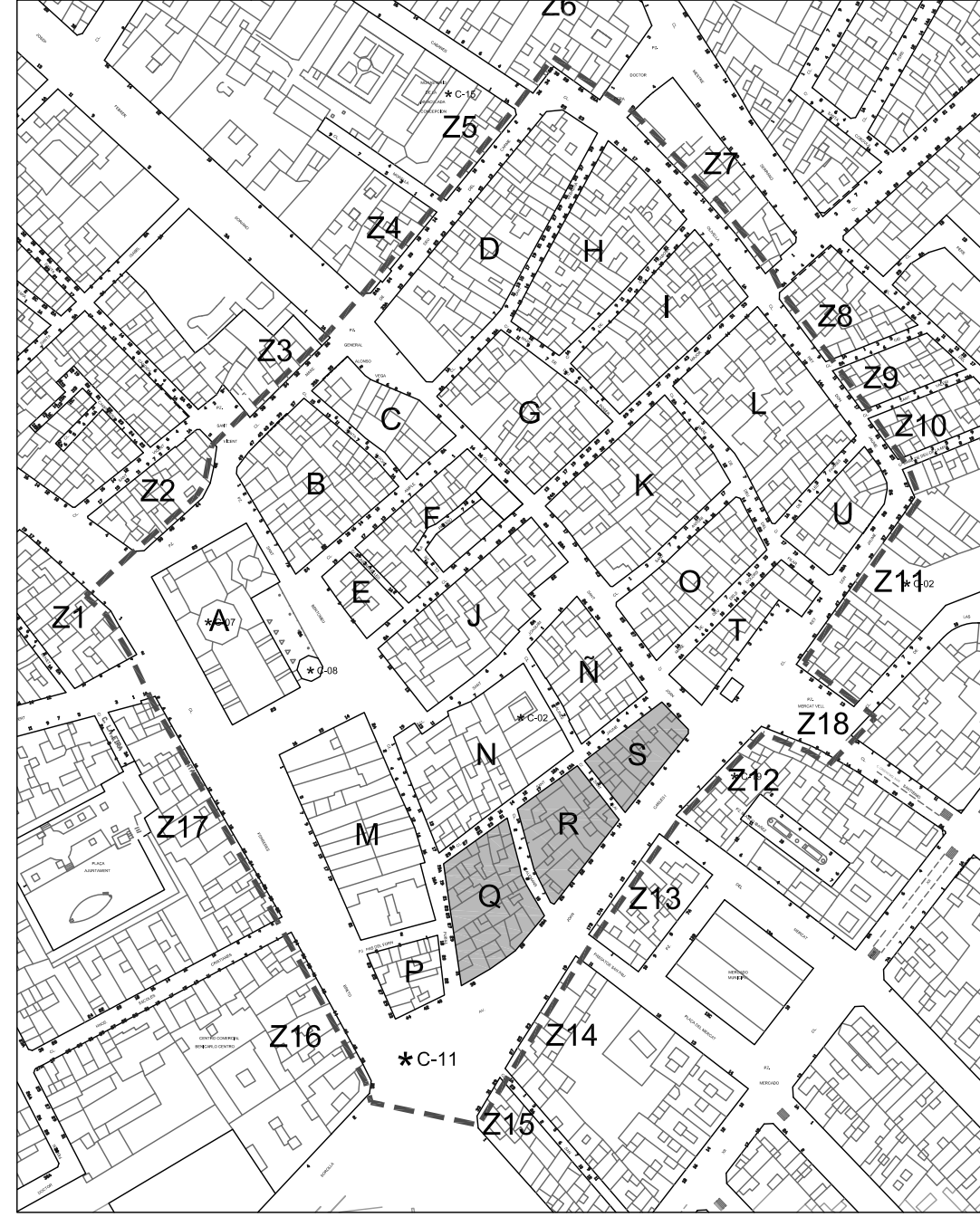
AV. JOAN CARLES I



C/ SANT JOAN

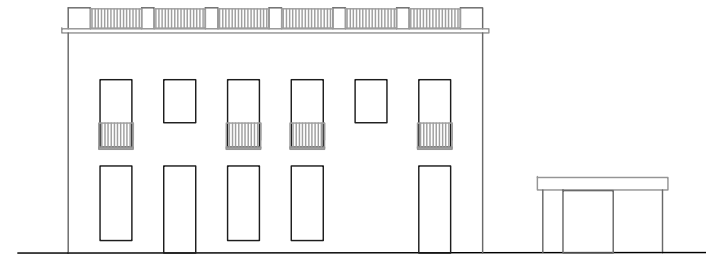


C/ SANT JAUME



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ

FASE INFORMATIVA		PLANOS DE INFORMACIÓN	
	PROMOTOR	ARQUITECTOS	FECHA
		ANTONIO AGOST PÉREZ GUILLERMO GAUCHÍA MORENO	SEP-2018
			ESCALA
			1/300
ALZADOS			
MANZANAS Q, R y S			
REFERENCIA	PLANO		
PR0377	I.13		



C/ SANT JOAN



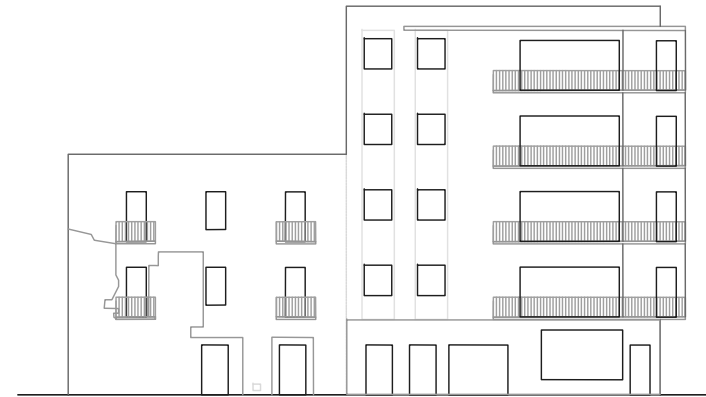
PZ. DEL MERCAT VELL



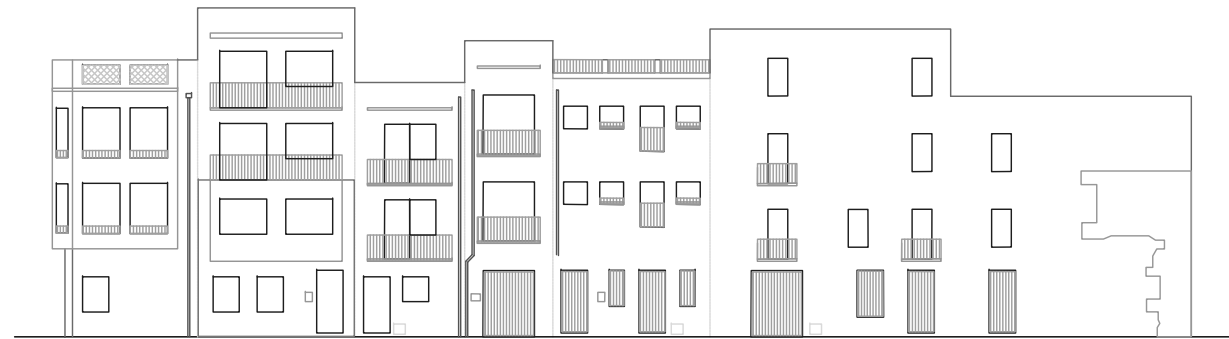
C/ MARE DE DEU DEL PILAR



C/ REY D. JAUME



C/ MARE DE DEU DEL PILAR



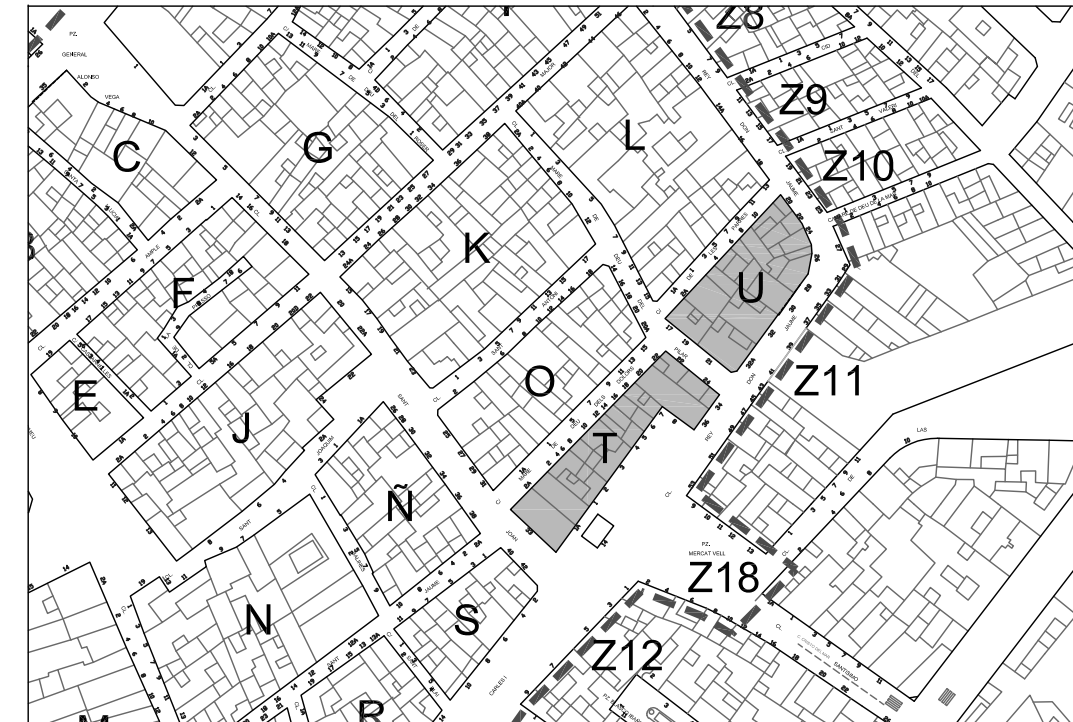
C/ DE LES PARRS





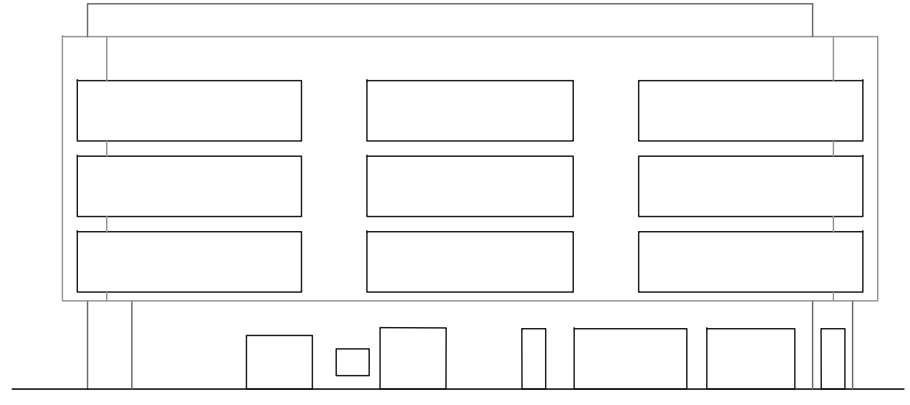
C/ REY DON JAUME



C/ REY DON JAUME



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ			
FASE INFORMATIVA		PLANOS DE INFORMACIÓN	
 unomil arquitectos c/ Ximenez, 2-1 castellon 96422.90.63	PROMOTOR	ARQUITECTOS	FECHA
	 Ajuntament de Benicarló	ANTONIO AGOST PÉREZ GUILLERMO GAUCHÍA MORENO	SEP-2018
ALZADOS			ESCALA
REFERENCIA			PLANO
PR0377			I.14



PLAZA GENERAL ALONSO VEGA



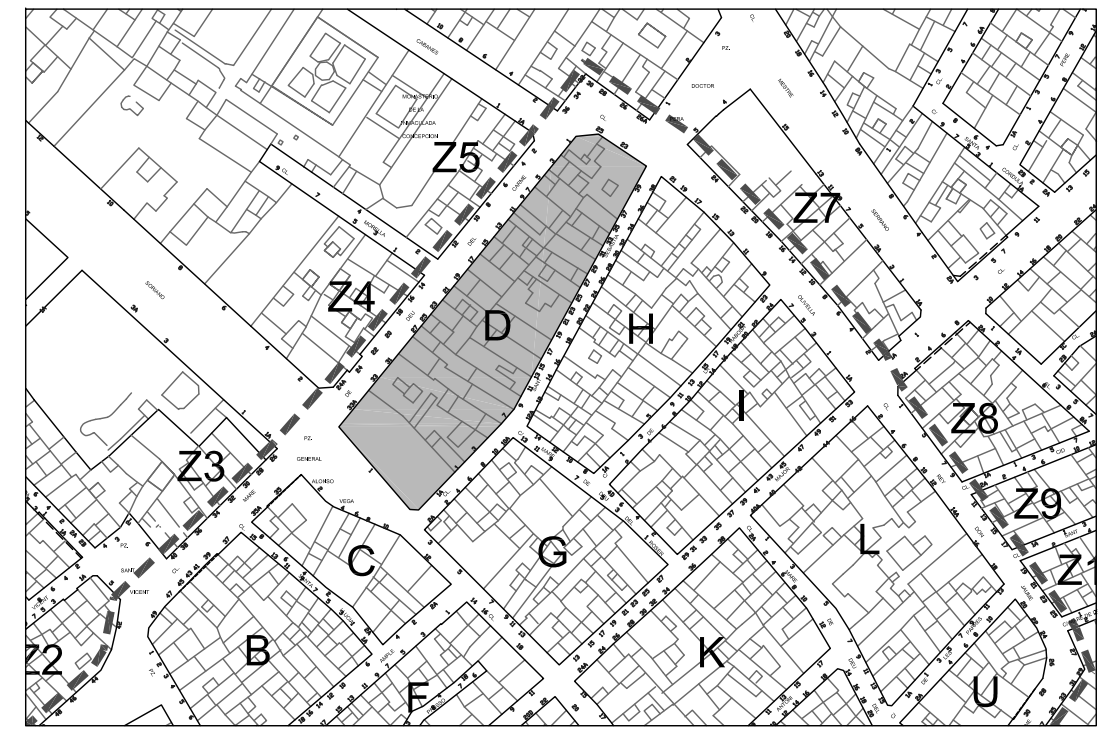
C/ SANT SEBASTIA





C/ OLIVELLA

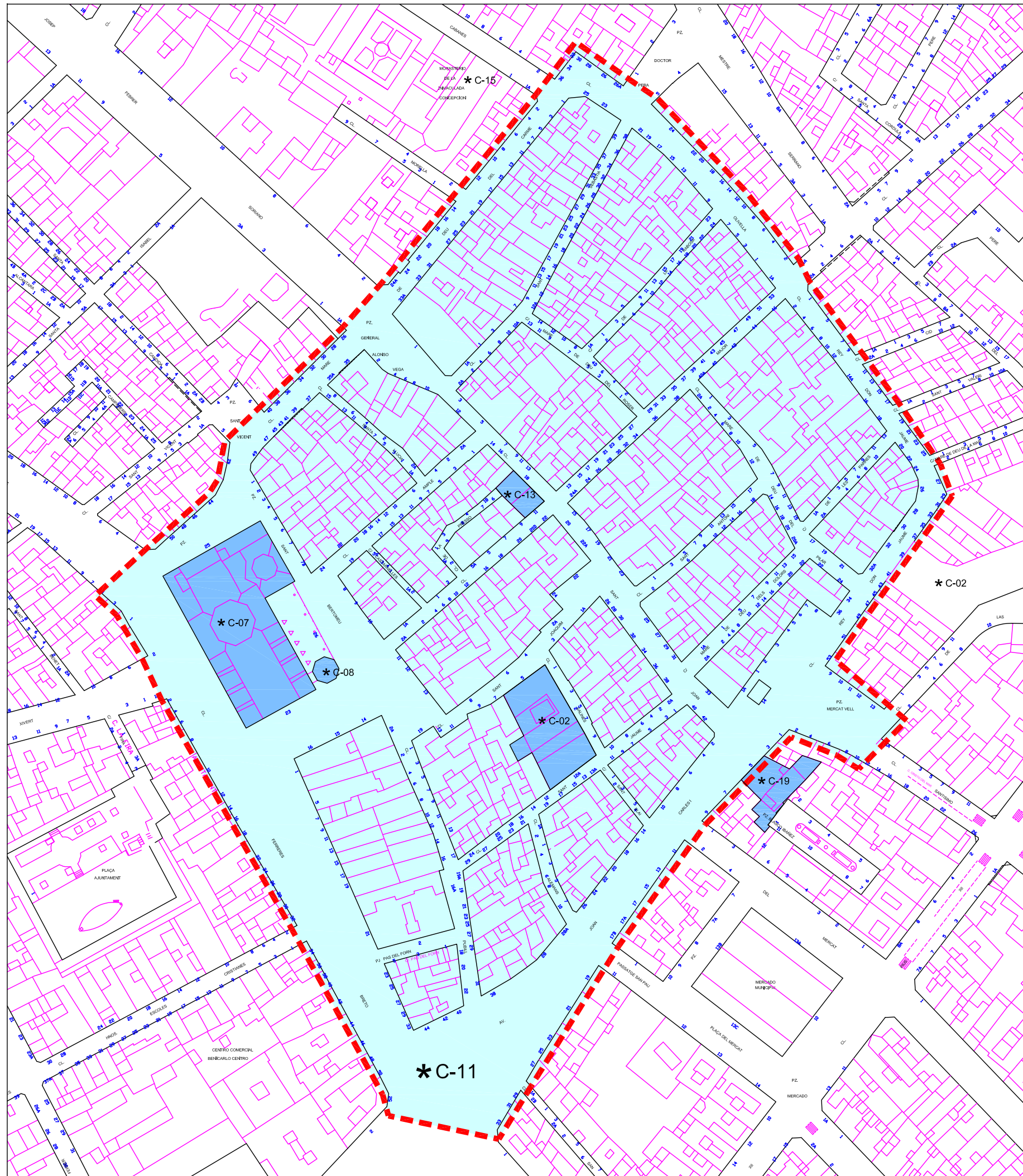


C/ MARE DE DEU DEL CARME



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ

FASE INFORMATIVA		PLANOS DE INFORMACIÓN	
 <p>unomil arquitectos c/ Ximenez, 2-1 castellon 964.22.90.63</p>	PROMOTOR	ARQUITECTOS	FECHA
	 <p>Ajuntament de Benicarló</p>	ANTONIO AGOST PÉREZ GUILLERMO GAUCHÍA MORENO	SEP-2018
	ALZADOS		ESCALA
REFERENCIA PR0377	MANZANA D		PLANO I.15



Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del Plan General Estructural

- C-02 BIC Casa del Marqués de Benicarló
- C-07 BRL Iglesia de San Bartolomé
- C-08 BRL Torre campanario de San Bartolomé
- C-11 BRL Núcleo Histórico Tradicional de Benicarló
- C-13 BRL Antigua Lonja y Sala del Consell
- C-19 BRL Casa Bosch

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ

FASE INFORMATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN



unomil arquitectos
c/ Ximenez, 2-1
castellon
964.22.90.65

PROMOTOR



Ajuntament de Benicarló

ARQUITECTOS

ANTONIO AGOST PÉREZ
GUILLERMO GAUCHÍA MORENO

FECHA
SEP-2018

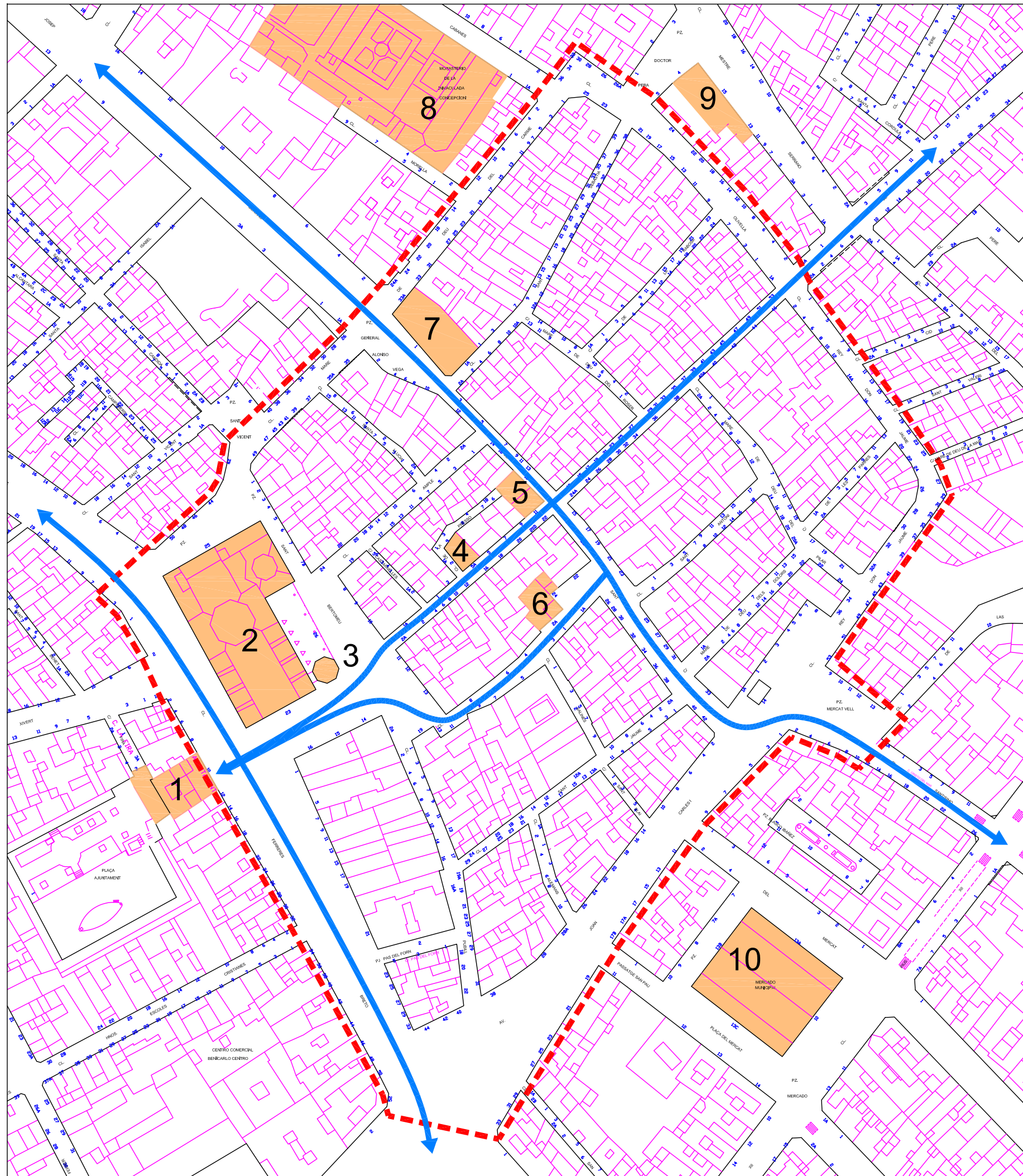
ESCALA
1/1500

PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO

PLANO

BIENES CATALOGADOS EN EL PGE

I.16



Equipamientos y Dotaciones públicas y privadas

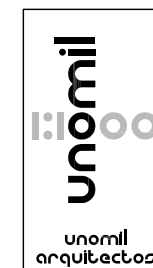
- 1 - Ayuntamiento
- 2 - Iglesia de San Bartolomé
- 3 - Torre campanario de San Bartolomé
- 4 - Antigua Carcel - Centre d'Estudis del Maestrat
- 5 - Antigua Lonja y Sala del Consell - Espai Cultural
- 6 - Juzgado de Paz
- 7 - Correos
- 8 - Convento Inmaculada Concepción
- 6 - Dependencias municipales Urbanismo
- 10 - Mercado municipal

 Flujos estructurantes de la vida ciudadana

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO TRADICIONAL DE BENICARLÓ

FASE INFORMATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN



unomil arquitectos

REFERENCIA PR0377

PROMOTOR



Ajuntament de Benicarló

ARQUITECTOS

ANTONIO AGOST PÉREZ
GUILLERMO GAUCHÍA MORENO

FECHA

SEP-2018

ESCALA

1/1500

EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

SITUACIÓN ACTUAL - FLUJOS

PLANO

I.17