



PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA U.A.-7 DEL P.G.O.U. DE BENICARLO

**JOSE MARIA FOIX MIQUEL
MARIANO FOIX MIQUEL
JOAQUINA FOIX MIQUEL
SILVERIO PELLICER RUIZ
ANTONIA PELLICER RUIZ
ROMEO PINANA LORES**

PROMOTORES

**ANTONIO JAIME IBAÑEZ MASIP - ARQUITECTO
JUAN ANTONIO MAÑA FERRER - ABOGADO**

DILIGENCIA.- Aprobado por
de fecha **22 FEB. 2007**

Benicario,
EL SECRETARIO

Pleno (provisional)

13 MAR. 2007

INSTRUMENTO DE PLAN DE REFORMA INTERIOR
CARLOS GARCIA SANCHEZ

17783

18783

19796

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UNIDAD DE
ACTUACIÓN Nº 7 DEL P.G.O.U.**

INDICE

1. ANTECEDENTES

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 2.2. USOS DEL SUELO.
- 2.3. REFERENCIA A LAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DERIVADAS DEL PLAN GENERAL. CUADRO COMPARATIVO CUMPLIMIENTO ART. 17 ANEXO R.P.
- 2.4. CONDICIONES FÍSICAS DE LOS ESPACIOS DOTACIONALES.
- 2.5. AFEECIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1. ALTERNATIVAS Y ACREDITACIÓN DE LA UNIDAD FUNCIONAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.
- 3.2. ESTUDIO DE SU INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA.
- 3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA FUNCIÓN TERRITORIAL DEL DESARROLLO DEL SECTOR.
- 3.4. FICHAS DE PLANEAMIENTO.
- 3.5. FICHAS DE GESTIÓN.
- 3.6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.
- 3.7. DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN.

4. NORMATIVA DE APLICACIÓN

5. PLANOS DE INFORMACIÓN.

- 1.1 SITUACIÓN.
- 1.2 CATASTRAL
- 1.3 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- 1.4 ESTADO ACTUAL.
- 1.5 ESTADO REFORMADO.
- 1.6 CUADRO COMPARATIVO ART. 17 ANEXO R.P. ÁMBITO U.E.7.

6. PLANOS DE ORDENACIÓN.

- 0.1 USOS Y CATEGORÍAS DEL SUELO.
- 0.2 ALINEACIONES Y RASANTES.
- 0.3 DELIMITACION.
- 0.4 ORDENACIÓN.

1.- ANTECEDENTES.

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

El Plan General ha previsto gráficamente, en desarrollo de la misma, una cesión de espacio dotacional escolar, de 4.713,75m² de suelo, una superficie de suelo de cesión para espacios libres públicos estimada en 1.621,12m², y 9.630,29m² de suelo destinados a viales, según la medición llevada a cabo sobre topografía convencional. Sin embargo, la configuración de la ordenación prevista por el Plan y la forma de los espacios públicos que deben ser urbanizados en desarrollo de la misma, no conforman una ordenación coherente con el espacio periférico a la misma, creando formas edificables extrañas, así como un sistema viario que no reproduce el esquema de continuidad de la vialidad exterior y no resulta coherentemente estructurado, con un sistema jerárquico claro.

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

Es intención del presente Plan de Reforma Interior:

- **La modificación y mejora de la ordenación del ámbito delimitado como Unidad de Ejecución nº7** con objeto de racionalizar la vialidad y ubicación de espacios dotacionales y edificables.
- **La redelimitación de la Unidad de Actuación Nº 7 del P.G.O.U.**, adecuándola así a los criterios legales de delimitación de unidades, mediante la no exclusión de espacios dotacionales que confieren la condición de solar a las parcelas del ámbito.
- **La delimitación de siete nuevas Unidades de Ejecución** por ser éstas necesarias para la adecuada integración y conexión de la Unidad nº 7 con el suelo urbanizado.

La modificación no mermará los espacios públicos previstos, incrementándolos, mejorando la forma y calidad de los mismos y respetando la superficie dotacional escolar mínima según informe de la Conselleria de Educación. Los espacios libres creados cumplirán los parámetros establecidos por el Reglamento de Planeamiento y serán espacios susceptibles de acoger plantaciones vegetales.

El presente Plan de Reforma Interior se completa con el documento de Homologación que le da cobertura legal y que resulta necesario para su aprobación.

Ambos documentos, junto al anteproyecto de urbanización de la totalidad del ámbito, forman parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 7 del PGOU.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de desarrollo del Plan de Reforma Interior es el constituido por la redelimitada Unidad de Actuación nº 7 del P.G.O.U y por las 7 nuevas Unidades de Ejecución que se delimitan. El Plan actuará en cada una de ellas de forma diferente y procederá a modificar la ordenación pormenorizada del ámbito de la unidad de Ejecución nº7 y se limitará a establecer las delimitaciones de las unidades de ejecución periféricas para su desarrollo, sin alterar las determinaciones de ordenación previstas por el Plan

Con la delimitación y consecuente urbanización simultánea de las 7 nuevas Unidades de Ejecución periféricas, el ámbito de la Unidad de Ejecución nº7, unidad objeto prioritario de desarrollo de los promotores del PAI, se encontrará colindante con el suelo urbanizado.

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

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

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

2.2.- USOS DEL SUELO.

El ámbito de la unidad nº7 sobre la que se actúa carece de cualquier uso significativo, salvo las edificaciones aisladas de carácter residencial o industrial ya comentadas. El resto del ámbito, constituido por las unidades que se deben urbanizar para la correcta conexión de la primera, se encuentra edificado de acuerdo a las directrices del Plan General, pero carente de las infraestructuras necesarias.

2.3.- REFERENCIA A LAS CONDICIONES QUE SE DERIVEN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL. CUADRO COMPARATIVO CUMPLIMIENTO ART. 17 ANEXO R.P.

Con objeto de poder dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento respecto de las modificaciones que se produzcan en los documentos vigentes, se realizan las siguientes consideraciones:

- 1) La actuación que se plantea no supone adopción de nuevos criterios sobre la estructura general del territorio prevista por el Plan General, ni nueva clasificación de suelo. No aumenta la población prevista por el Plan, al no realizar una alteración sustancial del techo residencial.
- 2) Al tratarse de una modificación que afecta a espacios libres, deberá seguir el trámite especial previsto en el artículo 55.4 L.R.A.U.
- 3) El reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece en el artículo 17 de su Anexo, lo siguiente: "*... será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional y el índice de edificabilidad bruta de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación...*". Esta comparación se va a llevar a cabo en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº7, que es el único en el que se va a producir una alteración de la ordenación prevista por el Plan. El resto del ámbito del PRIM no se compara, puesto que sus índices no alterarán los resultados al ser su ordenación coincidente con el Plan vigente.

Con objeto de llevar a cabo la comprobación del cumplimiento del artículo 17 del anexo de Reglamento de Planeamiento, comprobando la relación entre el índice dotacional y el índice edificable, se procede a medir las superficies de acuerdo con los documentos gráficos del Plan y el levantamiento topográfico llevado a cabo.

Las superficies previstas por el Plan para zonas verdes y espacios dotacionales en su normativa escrita son superiores a las resultantes de la medición real, sin embargo no sucede lo mismo con las superficies destinadas a viales, que resultan mayores en la realidad que en la normativa del Plan. No obstante, el objeto del artículo 17 mencionado es comparar el conjunto de dotaciones, resultando mayores en la medición real, que en la prevista por el planeamiento, y puesto que las dotaciones destinadas a zonas verdes y equipamientos resultan superiores en la modificación que en la normativa original del Plan, se entiende que se da efectivo cumplimiento a lo previsto por el Reglamento de Planeamiento, tal como se demuestra en el cuadro comparativo siguiente.

PARÁMETROS ORDENACIÓN ACTUAL PLAN GENERAL. ÁMBITO U.E.7

SUPERFICIE ÁMBITO	25.488,55 m²s
SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL	
ESPACIOS LIBRES	1.621,12 m ² s
VIALES	9.630,29 m ² s
EQUIPAMIENTO DOCENTE	4.713,75 m ² s
TOTAL	15.965,16 m²s
SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE	9.523,39 m ² s
M ² TECHO EDIFICABLE	39.839,71 m ² t
RELACIÓN SUELO DOT./ TECHO EDIFICABLE	0,4007 m²s/ m²t
INDICE EDIFICABILIDAD	1,5630 m ² t/ m ² s

PARÁMETROS ORDENACIÓN PROPUESTA. ÁMBITO U.E.7

SUPERFICIE ÁMBITO	25.488,55 m²s
SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL	
ESPACIOS LIBRES	2072,76 m ² s
VIALES	8.076,60 m ² s
EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.578,00 m ² s
TOTAL	15.727,36 m²s
SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE	9.761,19 m ² s
M ² TECHO EDIFICABLE	39.233,47 m ² t
RELACIÓN SUELO DOT./ TECHO EDIFICABLE	0,4009 m²s/ m²t
INDICE EDIFICABILIDAD	1,5393 m ² t/ m ² s

RELACIÓN SEGÚN P.G. VIGENTE		RELACIÓN SEGÚN MODIFICACIÓN
0,4007 M2S/M2T	<	0,4009 M2S/M2T

Según los cuadros anteriores podemos deducir:

- La edificabilidad se reduce ligeramente.
- La condición establecida en el artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento se cumple.
- Se incrementan los espacios libres y, consecuentemente se produce una ligera reducción de los espacios viarios. Se produce un incremento de los espacios dotacionales de uso docente, de acuerdo con el informe de la Conselleria de Educación.

2.4.- CONDICIONES FÍSICAS DE LOS ESPACIOS DOTACIONALES.

Los espacios libres diseñados por el presente documento de planeamiento cumplen con las condiciones formales exigidas en el artículo 34 del R.P., siendo del tipo Jardín (JL), al tener una superficie superior a 1000 m² y ser capaces de contener en su interior un círculo de 25 mts tangente a cualquier punto de su perímetro.

2.5.- AFECCIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

El ámbito del PRIM incluye un tramo colindante con la CN-340, quedando afectado por su servidumbre. Dicho tramo se ha diseñado de acuerdo con el criterio expresado por la Administración de evitar conexiones de la vía de servicio con la calzada de tráfico rodado de la carretera. Dicha vía de servicio se enlaza con las vías perimetrales al ámbito ya integradas en el núcleo urbano.

Del mismo modo, se ha producido una modificación de los espacios libres, lo que requerirá su tramitación adecuada.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

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

El Plan General de Ordenación vigente preveía para el desarrollo de la Unidad de Actuación Nº 7, la ordenación de una superficie cuyo eje central estaba constituido por un espacio en forma de "L", con calificación de espacio dotacional de uso docente. Sin embargo, esta configuración de los espacios públicos dotacionales obligaba a un trazado del viario incoherente con el existente en la periferia del ámbito de la unidad. Se producía un nuevo sistema de comunicación que no dotaba de continuidad a las vías existentes, iniciadas en el perímetro del ámbito, a la vez que provocaba la aparición de parcelas edificables de muy difícil aprovechamiento.

La nueva ordenación ha buscado dar continuidad a la red viaria, al mismo tiempo que genera espacios dotacionales más amplios y de una configuración más racional. Esta nueva ordenación ha mantenido la centralidad de uno de los espacios dotacionales, el espacio libre, alrededor del cual se organiza la edificabilidad lucrativa prevista en el planeamiento y el espacio dotacional docente. Ambas dotaciones se configuran con formas geométricas más claras que las propuestas por el Plan original y, por lo tanto, de mejor y más racional uso.

El conjunto así diseñado incrementa los espacios dotacionales de uso docente, con objeto de adecuarlo a las exigencias expresadas por la Conselleria de Educación en su informe previo. Incrementa, igualmente, el espacio libre, mejorando su accesibilidad por el conjunto del barrio y la ratio de espacios libres por cada 100m²t residencial, considerando las plantas bajas como usos terciarios, pasando de 5,3474 m²ZV/100m²t residencial a 7,0329 m²ZV/100m²t residencial. En definitiva, la ordenación propuesta mejora, en nuestra opinión, la calidad de la estructura urbana del ámbito sujeto a modificación y, consecuentemente, la ordenación del conjunto del barrio en el que se inserta.

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

La ordenación establecida en el ámbito del PRI no tiene ninguna incidencia sobre la población del ámbito, pues si bien existen edificaciones, no se produce desplazamiento alguno de población.

En relación con la población de su entorno, la reordenación de la volumetría no afecta a las edificaciones habitadas colindantes.

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

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

Cabe mencionar que, al igual que proponía el Plan General original, el desarrollo del ámbito en cuestión producirá la creación de un espacio público central, que resultará de gran interés para la mejora de la calidad urbana del entorno, así como la creación de una reserva de suelo docente, necesario para el cumplimiento de las previsiones del mapa escolar establecido por la Conselleria.

El PRIM, además, permitirá desarrollar la urbanización completa de un barrio de la ciudad, al delimitar las correspondientes Unidades de Ejecución colindantes. Igualmente, mediante la reordenación de la Unidad de Ejecución nº 7, se dará coherencia a la trama urbana de este barrio y se obtendrán espacios públicos formalmente adecuados para su uso.

3.4.- FIGHA DE PLANEAMIENTO.

La Ficha de Planeamiento prevista por la Homologación para el ámbito de desarrollo del PRI, en su aspecto modificativo, es:

▪ **FIGHA DE PLANEAMIENTO U.E.7.**

- a) La unidad de ejecución se resolverá en el ámbito de Programa de Actuación Integrada, que abarcará las unidades de ejecución necesarias para la correcta conexión y desarrollo del sector.
- b) Será de aplicación la zona de Ensanche, clave "2 a"
- c) La superficie de cesión será:

Espacios Libres	2.072,76 m2
Rotacional Docente	5.578,00 m2
Viales	8.076,60 m2

- d) El índice de edificabilidad bruta del ámbito de la U.E.7 será de : 1,5393 m2t/m2s
- e) El uso global es el residencial alta densidad, siendo compatibles los usos previstos en la clave "2 a"
- f) La tipología edificatoria será de edificación en bloque abierto o en manzana cerrada.
- g) Se admite la redacción de Estudios de Detalle con el objetivo de ajustar la volumetría y/o edificabilidad permitida.
- h) En tanto no se redacte documento de planeamiento modificativo, las alineaciones, rasantes y alturas serán las establecidas en el plano de la serie H.

3.5.- FICHAS DE GESTIÓN.

Se establece una Actuación Integrada, que abarcará en su ámbito 8 Unidades de Ejecución, Éstas deberán ser desarrolladas para la correcta conexión de las redes de infraestructuras y la adecuada conclusión del PAI.

▪ **FIGHA DE GESTIÓN U.E.7.**

- a) La actuación NO se encuentra colindante con el suelo urbanizado, por lo que para su desarrollo se hace necesario el desarrollo de las Unidades de Ejecución periféricas a la misma, desarrollo que se establece como condición específica de integración y conexión de la Unidad de Ejecución nº7.
- b) El área reparcelable estará constituida por la totalidad del ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución.

▪ **UNIDADES DE EJECUCIÓN PERIFÉRICAS. U.E 1-2-3-4-5-6-8**

- a. El resto de Unidades de Ejecución, unidades periféricas a la U.E.7 y necesarias para su conexión e integración en la red de infraestructuras municipales, se desarrollarán con el único objetivo de ejecutar su urbanización, sin que se produzcan en ellas procesos de redistribución de aprovechamientos. La obtención de los suelos necesarios para la ejecución de la urbanización que no hayan sido cedidos todavía por sus propietarios, se realizará mediante la aplicación de Unidades de Reparto Uniparcelarias, de acuerdo con el criterio establecido en el apartado A, párrafo 1º del artículo 63 de la LRAU.
- b. Las obras de urbanización se sufragarán por los propietarios beneficiados en cada una de las Unidades de Ejecución de acuerdo con el aprovechamiento previsto por el Plan General en sus parcelas, en la parte incluida en el ámbito de la Unidad.

3.6.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.

Se establece el cuadro de características de la unidad de ejecución nº7, la cual es coincidente con el ámbito objeto de modificación.

El resto de unidades de ejecución mantienen las mismas características previstas en el Plan General, sin modificación de la ordenación, habiendo sido incluidas en el ámbito del PRIM con el único objeto de delimitar los ámbitos individualizados objeto de urbanización, de acuerdo con los criterios manifestados por los servicios técnicos municipales.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7	
Superficie ámbito	25.488,55 m2s
Superficie edificable	9.761,19 m2s
Índice edificabilidad máximo	1,5393 m2t/m2s
Total edificabilidad	39.233,47 m2t
Uso y tipología general	Residencial colectiva en bloque o manzana cerrada
Espacios libres	2.072,76 m2s
Equipamiento Docente	5.578,00 m2s
Viario	8.076,60 m2s

3.7.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El desarrollo del PRIM se llevará a cabo mediante una única programación, un único Programa de Actuación Integrada, que abarcará 8 Unidades de Ejecución. La principal será la Unidad de Ejecución nº7, ya prevista por el Plan General, pero que se redelimita, ajustando mínimamente su perímetro, con objeto de incluir en la misma aquellos espacios viarios que confieren la condición de solar a determinadas parcelas mediante su urbanización y que, sin embargo, no se encontraban incluidos en el ámbito.

Además se delimitan 7 unidades más, implantadas periféricamente a la anterior, que obligatoriamente deben ser desarrolladas para poder dar continuidad a la urbanización de la U.E.7. La integración y conexión de dicha Unidad de Ejecución mediante la urbanización de estas 7 unidades viene impuesta desde los servicios técnicos municipales, puesto que dichas unidades constituyen suelos consolidados por la edificación, pero con deficiente o nula urbanización, la cual resulta necesaria para poder dar continuidad a la urbanización cuyo objeto constituía la iniciativa empresarial del proponente a urbanizador.

La gestión de la Unidad de Ejecución nº7 se resolverá mediante el correspondiente documento de redistribución de cargas y beneficios en el ámbito de la misma, resultando una única área de reparto de acuerdo con el criterio fijado en el Plan. El resto de unidades, al encontrarse en suelo urbano consolidado y prácticamente edificadas, con el viario cedido, se tratarán de acuerdo con el criterio expresado en el artículo 63, apartado A, párrafo 1º de la LRAU.

4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

1. Ordenanzas de aplicación

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

2. Reservas de aparcamiento.

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

3. Condiciones estéticas de la edificación.

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

4. Condiciones de la edificación

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

DILIGENCIA.- Aprobado por
de fecha 22 FEB. 2007

Benicarló, 13 MAR. 2007
EL SECRETARIO,

Pleno (provisional) *(inicial)*

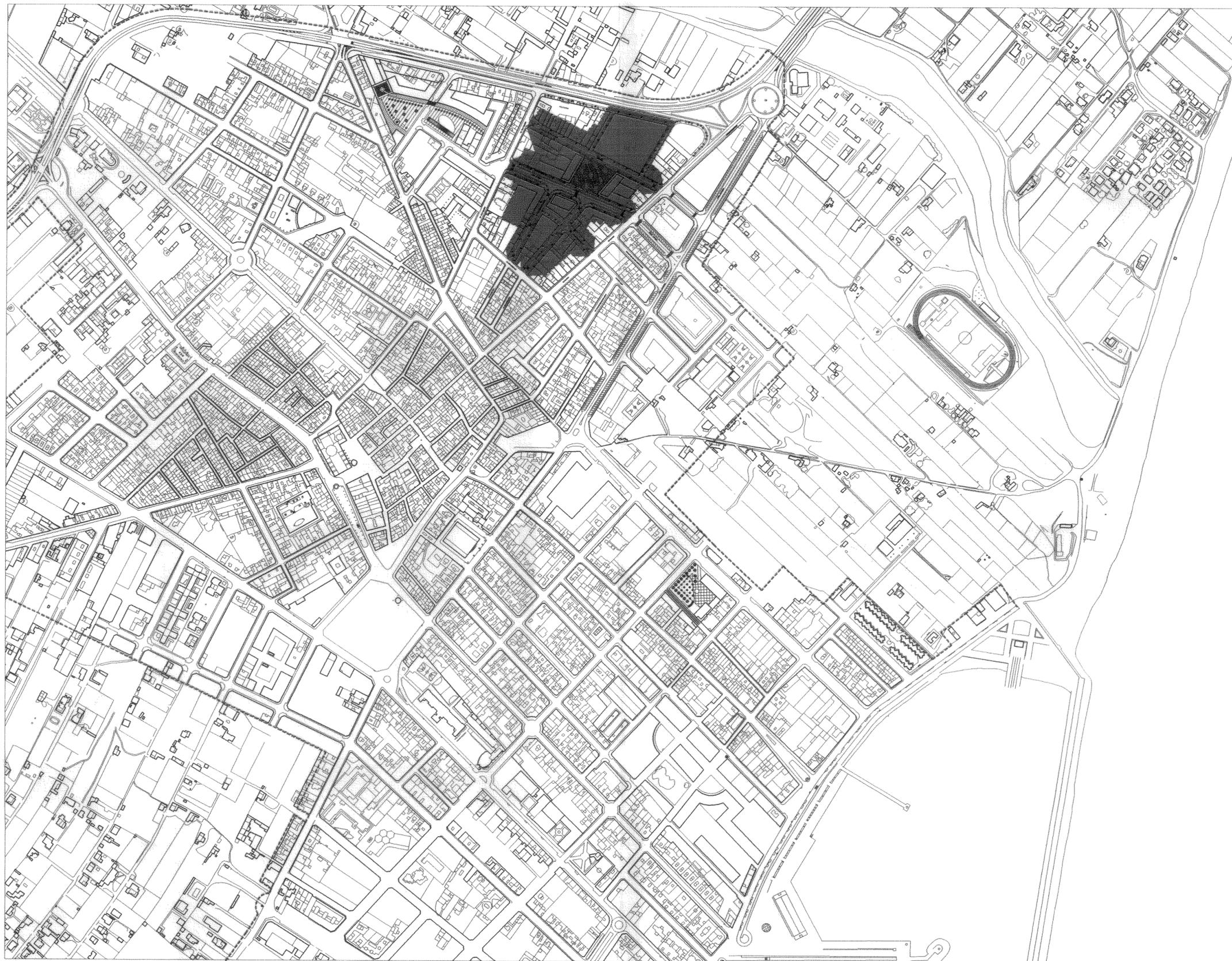
(Firma)

SECRETARÍA DE
BENICARLÓ
Carlos Bravo Sánchez

Benicarló, enero de 2004

Fdo. Antonio Jaime Ibañez Masip
Arquitecto

Fdo. Juan Antonio Mañá Ferrer
Abogado



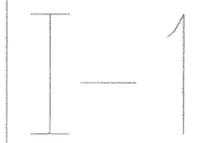
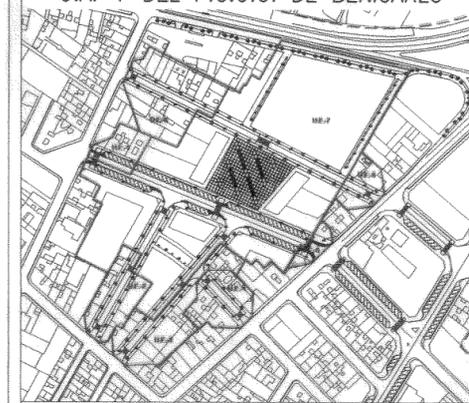
DILIGENCIA - Aprobado por Pleno (provisionalmente)
 de fecha 22 FEB. 2007

Benicarlo, 13 MAR. 2007

EL SECRETARIO,
 Carlos Bravo Sánchez

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
 U.A.-7 DEL P.G.O.U. DE BENICARLO

ESCALA PLANO
 1/5000



EMPLAZAMIENTO:

P.R.I.M - U.E.7
 BENICARLO (CASTELLON)

PROMOTOR:

D. JOSE MARIA FOIX MIQUEL
 D. MARIANO FOIX MIQUEL
 Dña. JOAQUINA FOIX MIQUEL
 D. SILVERIO PELLICER RUIZ
 Dña. ANTONIA PELLICER RUIZ
 D. ROMEO PIÑANA LORES

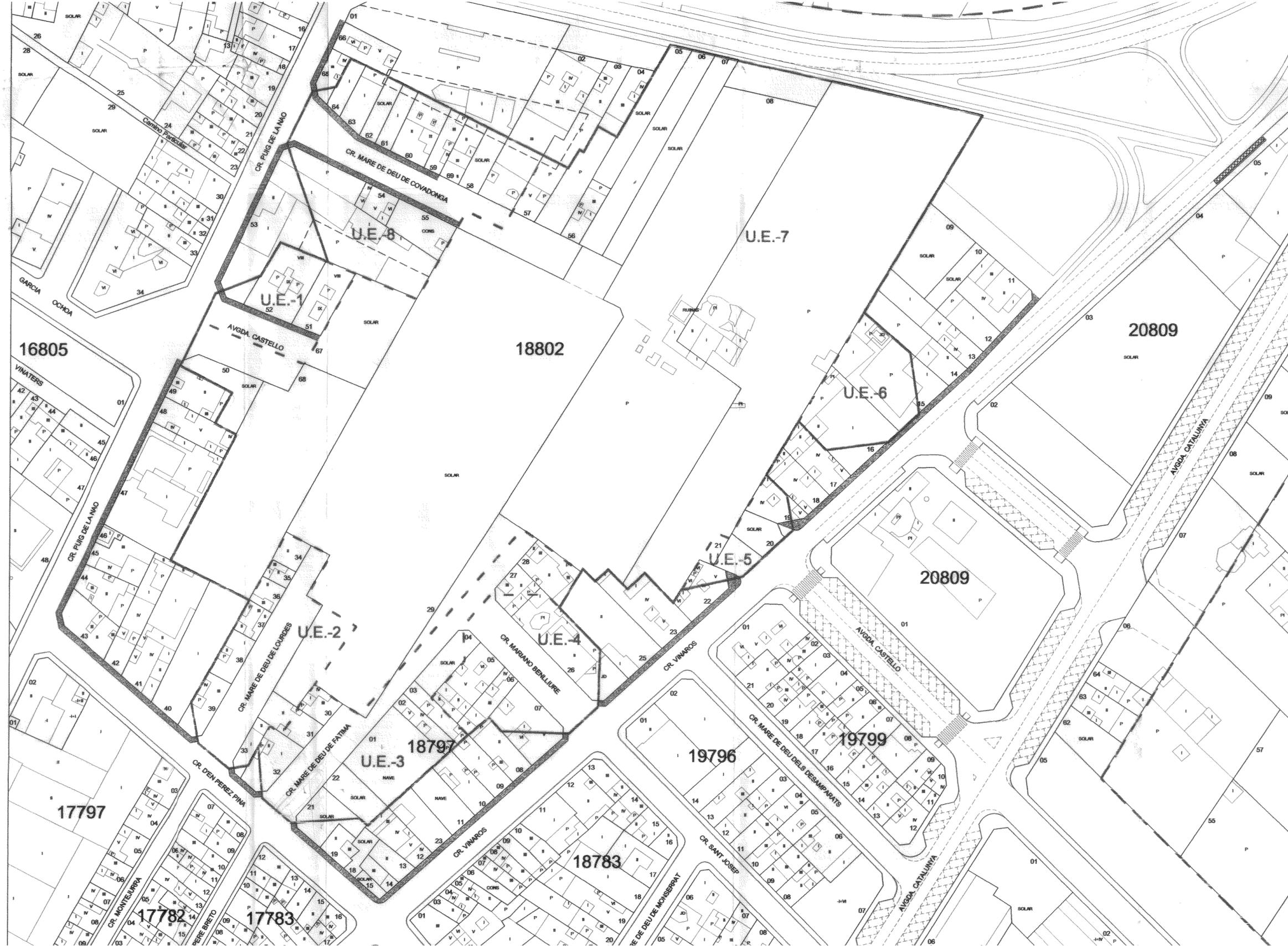
PLANO DE INSERCIÓN
 EN EL CONTEXTO URBANO

EQUIPO REDACTOR:

ANTONIO JAIME IBAÑEZ MASIP

-ARQUITECTO.

F.Arquitecto:



DILIGENCIA.- Aprobado por Pleno (provisionalmente)
 de fecha 22 FEB. 2007

Benicarlo, 13 MAR. 2007
 EL SECRETARIO,
 Carlos Bravo Sánchez



ESCALA 1/1000 PLANO I-2
 EMPLAZAMIENTO:
 P.R.I.M - U.E.7
 BENICARLO (CASTELLÓN)
 PROMOTOR:
 D. JOSE MARIA FOIX MIQUEL
 D. MARIANO FOIX MIQUEL
 Dña. JOAQUINA FOIX MIQUEL
 D. SILVERIO PELLICER RUIZ
 Dña. ANTONIA PELLICER RUIZ
 D. ROMEO PIÑANA LORES

EQUIPO REDACTOR:

F.Arquitecto:



LEYENDA	SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
Superficie: Modulo 1.-	1.451,93m2	x5 Plantas	7.259,65m2t
Superficie: Modulo 2.-	1.628,41m2	x5 Plantas	8.142,05m2t
Superficie: Modulo 3.-	707,66m2	x1 Plantas	707,66m2t
Superficie: Modulo 4.-	659,50m2	x5 Plantas	3.297,50m2t
Superficie: Modulo 5.-	17,83m2	x1 Plantas	17,83m2t
Superficie: Modulo 6.-	12,66m2	x1 Plantas	12,66m2t
Superficie: Modulo 7.-	614,49m2	x5 Plantas	3.072,45m2t
Superficie: Modulo 8.-	1.313,89m2	x5 Plantas	6.569,45m2t
Superficie: Modulo 9.-	1.192,91m2	x1 Plantas	1.192,91m2t
Superficie: Modulo 10.-	473,37m2	x5 Plantas	2.366,85m2t
Superficie: Modulo 11.-	857,18m2	x5 Plantas	4.285,90m2t
Superficie: Modulo 12.-	13,25m2	x1 Plantas	13,25m2t
Superficie: Modulo 13.-	580,31m2	x5 Plantas	2.901,55m2t
TOTAL TECHO LUCRATIVO			39.839,71m2t

LEYENDA	SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
Superficie: Modulo RV	9.630,29m2	Viaro de tránsito	9.630,29m2s
Superficie: Modulo JL	1.621,12m2	Jardines	1.621,12m2s
Superficie: Modulo ED	4.713,75m2	Educativo-Cultural	4.713,75m2s
TOTAL SUELO DOTACIONAL			15.965,16m2s

DILIGENCIA Aprobada por Pleno (provisionalmente)
 de fecha 22 FEB. 2007
 Benicarlo, 3 MAR. 2007
 EL SECRETARIO,



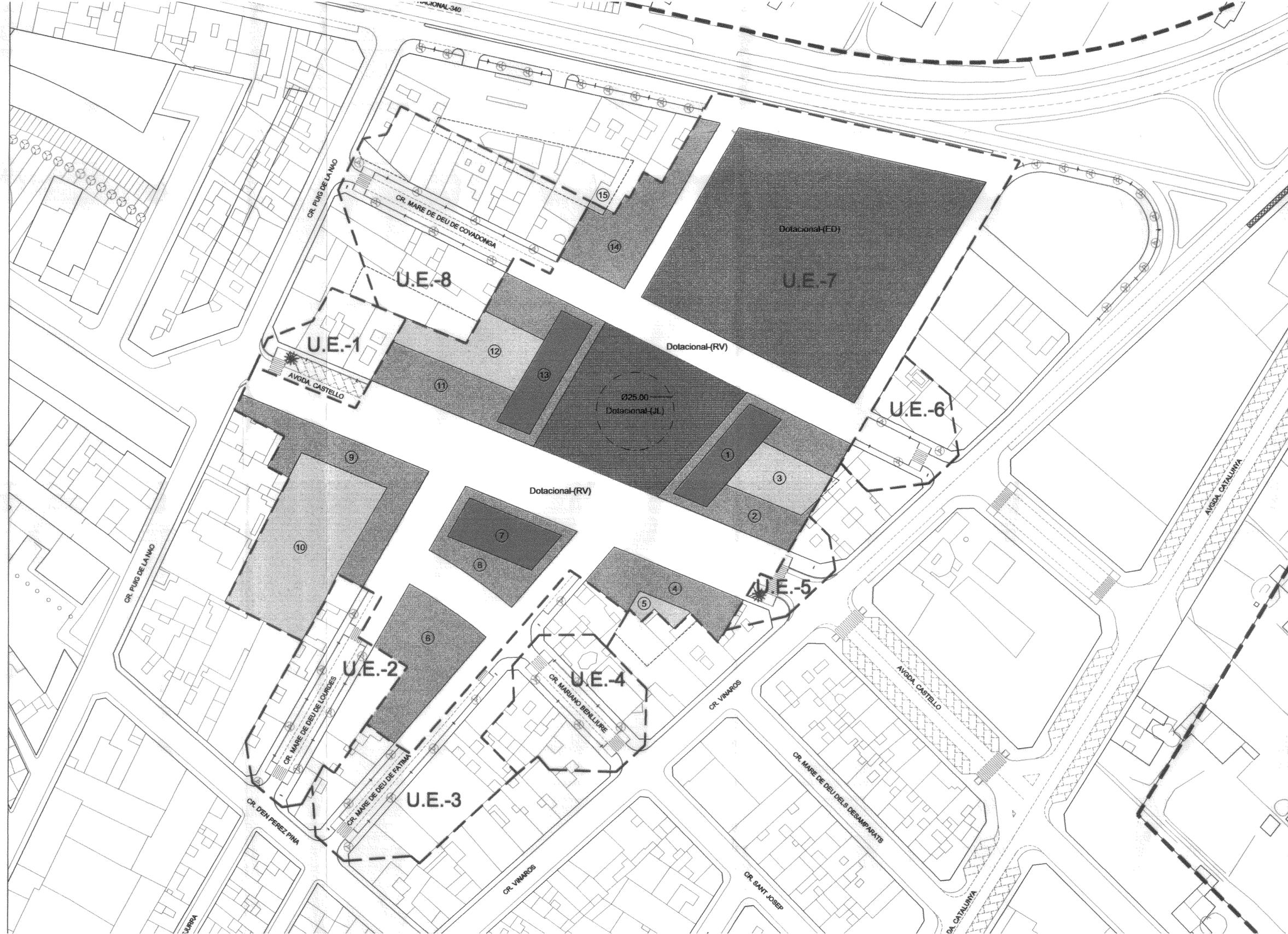
PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
 U.A.-7 DEL P.G.O.U. DE BENICARLO

ESCALA 1/1000 PLANO 4

EMPLAZAMIENTO:
 P.R.I.M - U.E.7
 BENICARLO (CASTELLON)

PROMOTOR:
 D. JOSE MARIA FOIX MIQUEL
 D. MARIANO FOIX MIQUEL
 Dña. JOAQUINA FOIX MIQUEL
 D. SILVERIO PELLICER RUIZ
 Dña. ANTONIA PELLICER RUIZ
 D. ROMEO PIÑANA LORES

ESTADO ACTUAL



LEYENDA	SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
Superficie: Modulo 1.-	410,75m2	x6 Plantas	2.464,50m2t
Superficie: Modulo 2.-	849,36m2	x5 Plantas	4.246,80m2t
Superficie: Modulo 3.-	429,36m2	x1 Plantas	429,36m2t
Superficie: Modulo 4.-	586,90m2	x5 Plantas	2.934,50m2t
Superficie: Modulo 5.-	102,13m2	x1 Plantas	102,13m2t
Superficie: Modulo 6.-	909,40m2	x5 Plantas	4.547,00m2t
Superficie: Modulo 7.-	427,31m2	x6 Plantas	2.563,86m2t
Superficie: Modulo 8.-	523,76m2	x5 Plantas	2.618,80m2t
Superficie: Modulo 9.-	937,33m2	x5 Plantas	4.686,65m2t
Superficie: Modulo 10.-	1.570,46m2	x1 Plantas	1.570,46m2t
Superficie: Modulo 11.-	1.097,57m2	x5 Plantas	5.487,85m2t
Superficie: Modulo 12.-	599,20m2	x1 Plantas	599,20m2t
Superficie: Modulo 13.-	447,06m2	x6 Plantas	2.682,36m2t
Superficie: Modulo 14.-	857,35m2	x5 Plantas	4.286,75m2t
Superficie: Modulo 15.-	13,25m2	x1 Plantas	13,25m2t
TOTAL TECHO LUCRATIVO			39.233,47m2t

LEYENDA	SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
Superficie: Modulo RV	8.076,60m2	Vario de tránsito	8.076,60m2s
Superficie: Modulo JL	2.072,76m2	Jardines	2.072,76m2s
Superficie: Modulo ED	5.578,00m2	Educativo-Cultural	5.578,00m2s
TOTAL SUELO DOTACIONAL			15.727,36m2s

DILIGENCIA.- Aprobado por *Plano (Ampliación)*
 de fecha 22 FEB. 2007
 Benicarlo, 13 MAR. 2007
 EL SECRETARIO,



PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
 U.A.-7 DEL P.G.O.U. DE BENICARLO

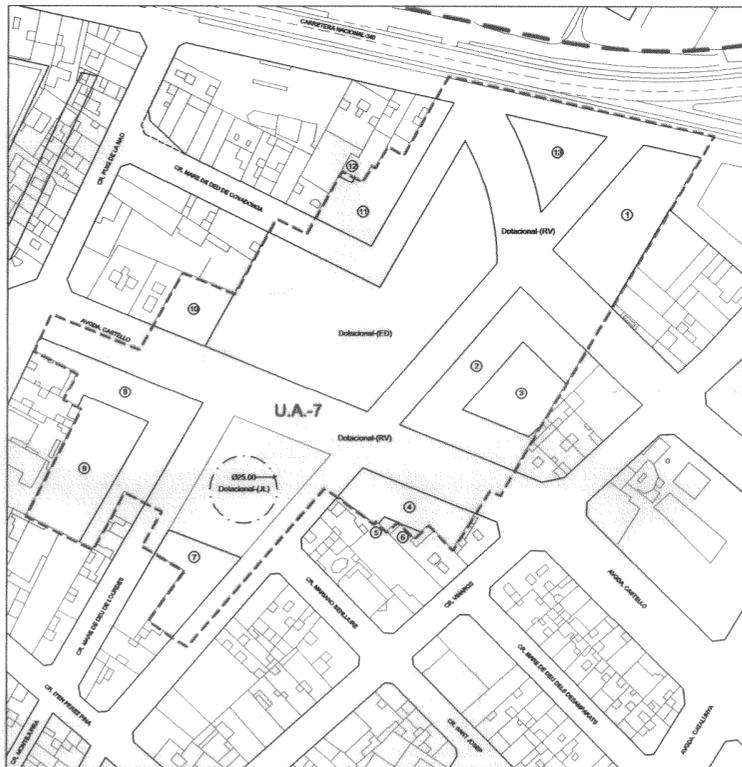
ESTADO PROYECTADO

ESCALA 1/1000
1-5
 PLANO

EMPLAZAMIENTO:
 P.R.I.M - U.E.7
 BENICARLO (CASTELLON)

PROMOTOR:
 D. JOSE MARIA FOIX MIQUEL
 D. MARIANO FOIX MIQUEL
 Dña. JOAQUINA FOIX MIQUEL
 D. SILVERIO PELLICER RUIZ
 Dña. ANTONIA PELLICER RUIZ
 D. ROMEO PIÑANA LORES

SITUACION P.G.O.U. 1986



SITUACION MODIFICACION 2004



M2.- TECHO LUCRATIVO UA-7

LEYENDA	SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
Superficie: Modulo 1.-	1.451,93m2	x5 Plantas	7.259,65m2t
Superficie: Modulo 2.-	1.628,41m2	x5 Plantas	8.142,05m2t
Superficie: Modulo 3.-	707,66m2	x1 Plantas	707,66m2t
Superficie: Modulo 4.-	659,50m2	x5 Plantas	3.297,50m2t
Superficie: Modulo 5.-	17,83m2	x1 Plantas	17,83m2t
Superficie: Modulo 6.-	12,66m2	x1 Plantas	12,66m2t
Superficie: Modulo 7.-	614,49m2	x5 Plantas	3.072,45m2t
Superficie: Modulo 8.-	1.313,89m2	x5 Plantas	6.569,45m2t
Superficie: Modulo 9.-	1.192,91m2	x1 Plantas	1.192,91m2t
Superficie: Modulo 10.-	473,37m2	x5 Plantas	2.366,85m2t
Superficie: Modulo 11.-	857,18m2	x5 Plantas	4.285,90m2t
Superficie: Modulo 12.-	13,25m2	x1 Plantas	13,25m2t
Superficie: Modulo 13.-	580,31m2	x5 Plantas	2.901,55m2t
			39.839,71m2t

M2.- TECHO LUCRATIVO UE-7

LEYENDA	SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
Superficie: Modulo 1.-	410,75m2	x6 Plantas	2.464,50m2t
Superficie: Modulo 2.-	849,36m2	x5 Plantas	4.246,80m2t
Superficie: Modulo 3.-	429,36m2	x1 Plantas	429,36m2t
Superficie: Modulo 4.-	586,90m2	x5 Plantas	2.934,50m2t
Superficie: Modulo 5.-	102,13m2	x1 Plantas	102,13m2t
Superficie: Modulo 6.-	909,40m2	x5 Plantas	4.547,00m2t
Superficie: Modulo 7.-	427,31m2	x6 Plantas	2.563,86m2t
Superficie: Modulo 8.-	523,76m2	x5 Plantas	2.618,80m2t
Superficie: Modulo 9.-	937,33m2	x5 Plantas	4.686,65m2t
Superficie: Modulo 10.-	1.570,46m2	x1 Plantas	1.570,46m2t
Superficie: Modulo 11.-	1.097,57m2	x5 Plantas	5.487,85m2t
Superficie: Modulo 12.-	599,20m2	x1 Plantas	599,20m2t
Superficie: Modulo 13.-	447,06m2	x6 Plantas	2.682,36m2t
Superficie: Modulo 14.-	857,35m2	x5 Plantas	4.286,75m2t
Superficie: Modulo 15.-	13,25m2	x1 Plantas	13,25m2t
			39.233,47m2t

M2.- SUELO DOTACIONAL UA-7

LEYENDA	SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
Superficie: Modulo RV	9.630,29m2	Viario de tránsito	9.630,29m2s
Superficie: Modulo JL	1.621,12m2	Jardines	1.621,12m2s
Superficie: Modulo ED	4.713,75m2	Educativo-Cultural	4.713,75m2s
			15.965,16m2s

M2.- SUELO DOTACIONAL UE-7

LEYENDA	SUPERFICIE	PLANTAS	EDIFICABILIDAD
Superficie: Modulo RV	8.076,60m2	Viario de tránsito	8.076,60m2s
Superficie: Modulo JL	2.072,76m2	Jardines	2.072,76m2s
Superficie: Modulo ED	5.578,00m2	Educativo-Cultural	5.578,00m2s
			15.727,36m2s

INDICE

M2 SUELO DOTACIONAL / M2 TECHO LUCRATIVO	TOTAL
15.965,16 m2s / 39.839,71 m2t	0.4007m2s/m2t
0.4007m2s/m2t	

INDICE

M2 SUELO DOTACIONAL / M2 TECHO LUCRATIVO	TOTAL
15.727,36 m2s / 39.233,47 m2t	0.4009m2s/m2t
0.4009m2s/m2t	

SITUACION P.G.O.U. 1986
0.4007 m2s/m2t

SITUACION MODIFICACION 2004
0.4009 m2s/m2t

CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 17 - ANEXO REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

DILIGENCIA.- Aprobado por *Pleno (parcialmente)*
de fecha 22 FEB. 2007
Benicarlo, 13 MAR. 2007
EL SECRETARIO.
Carlos Bravo Sánchez

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
U.A.-7 DEL P.G.O.U. DE BENICARLO

ESCALA PLANO
1-6

EMPLAZAMIENTO:
P.R.I.M - U.E.7
BENICARLO (CASTELLON)

PROMOTOR:
D. JOSE MARIA FOIX MIQUEL
D. MARIANO FOIX MIQUEL
Dña. JOAQUINA FOIX MIQUEL
D. SILVERIO PELLICER RUIZ
Dña. ANTONIA PELLICER RUIZ
D. ROMEO PIÑANA LORES

CUADRO COMPARATIVO
ART. 17 ANEXO R.P.

EQUIPO REDACTOR:
ANTONIO JAIME IBAREZ MASIP. -ARQUITECTO.

F.Arquitecto:



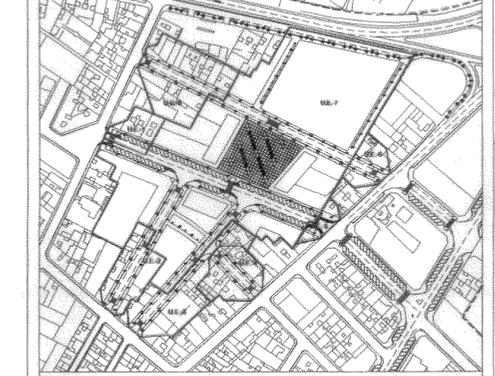
P.R.I. de la U.E.-7 del P.G.O.U.

U.E.-7		SUPERFICIE
LEYENDA		
Clave 2a (Aprovechamiento lucrativo)		9.761,19 m2s
Clave V1 (Vario)		8.076,60 m2s
Clave E1 (S.J.L.)-(Zonas verdes)		2.072,76 m2s
Clave D (PED)-(Equipamiento)		5.578,00 m2s
TOTAL SUPERFICIE U.E.-7		25.488,55 m2s

DILIGENCIA.- Aprobado por Pleno (parisionalmente)
 de fecha 22 FEB. 2007
 Benicarlo, 13 MAR. 2007
 EL SECRETARIO,

 Carlos Bravo Sánchez

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
 U.A.-7 DEL P.G.O.U. DE BENICARLO



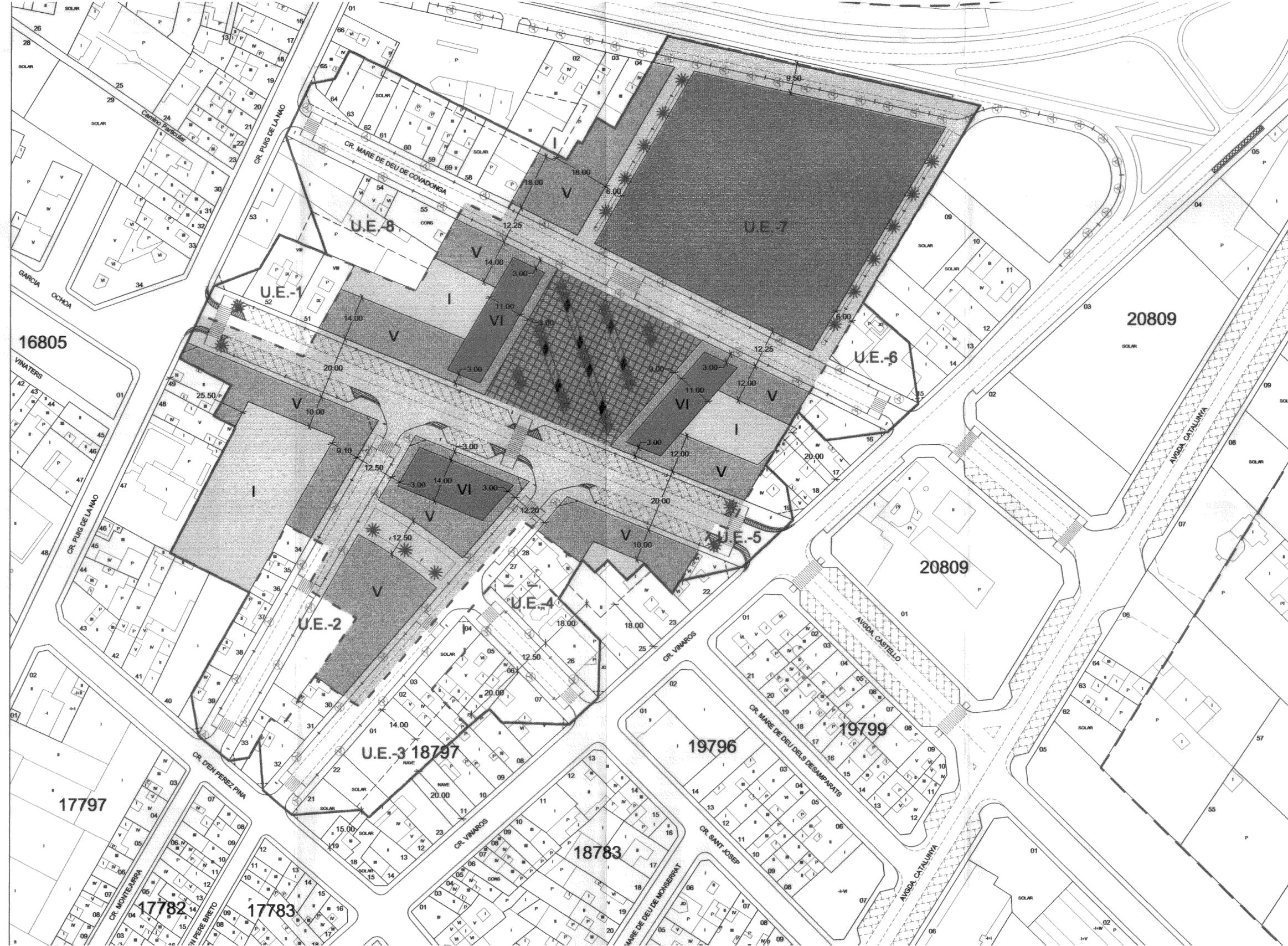
ESCALA 1/1000 PLANO 0-1

EMPLAZAMIENTO:
 P.R.I.M - U.E.7
 BENICARLO (CASTELLON)
 PROMOTOR:
 D. JOSE MARIA FOIX MIQUEL
 D. MARIANO FOIX MIQUEL
 Dña. JOAQUINA FOIX MIQUEL
 D. SILVERIO PELLICER RUIZ
 Dña. ANTONIA PELLICER RUIZ
 D. ROMEO PIÑANA LORES

USOS Y CATEGORIAS DEL SUELO
 PLANTA GENERAL

EQUIPO REDACTOR:

F.Arquitecto:



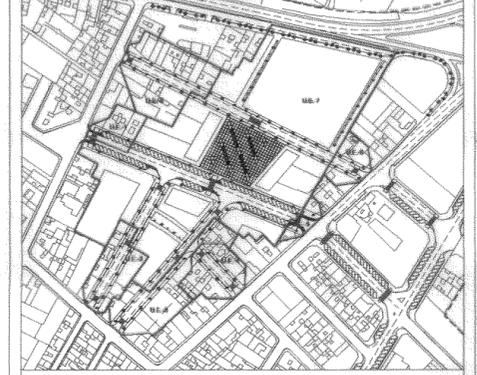
DILIGENCIA.- Aprobado por *Pleno (provisionalmente)*
 de fecha 22 FEB. 2007

Benicarló, 13 MAR. 2007
 EL SECRETARIO,
 Carlos Bravo Sánchez

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
 U.A.-7 DEL P.G.O.U. DE BENICARLO

ESCALA 1/1000 PLANO

0-2



EMPLAZAMIENTO:
 P.R.I.M - U.E.7
 BENICARLO (CASTELLON)
 PROMOTOR:
 D. JOSE MARIA FOIX MIQUEL
 D. MARIANO FOIX MIQUEL
 Dña. JOAQUINA FOIX MIQUEL
 D. SILVERIO PELLICER RUIZ
 Dña. ANTONIA PELLICER RUIZ
 D. ROMEO PIÑANA LORES

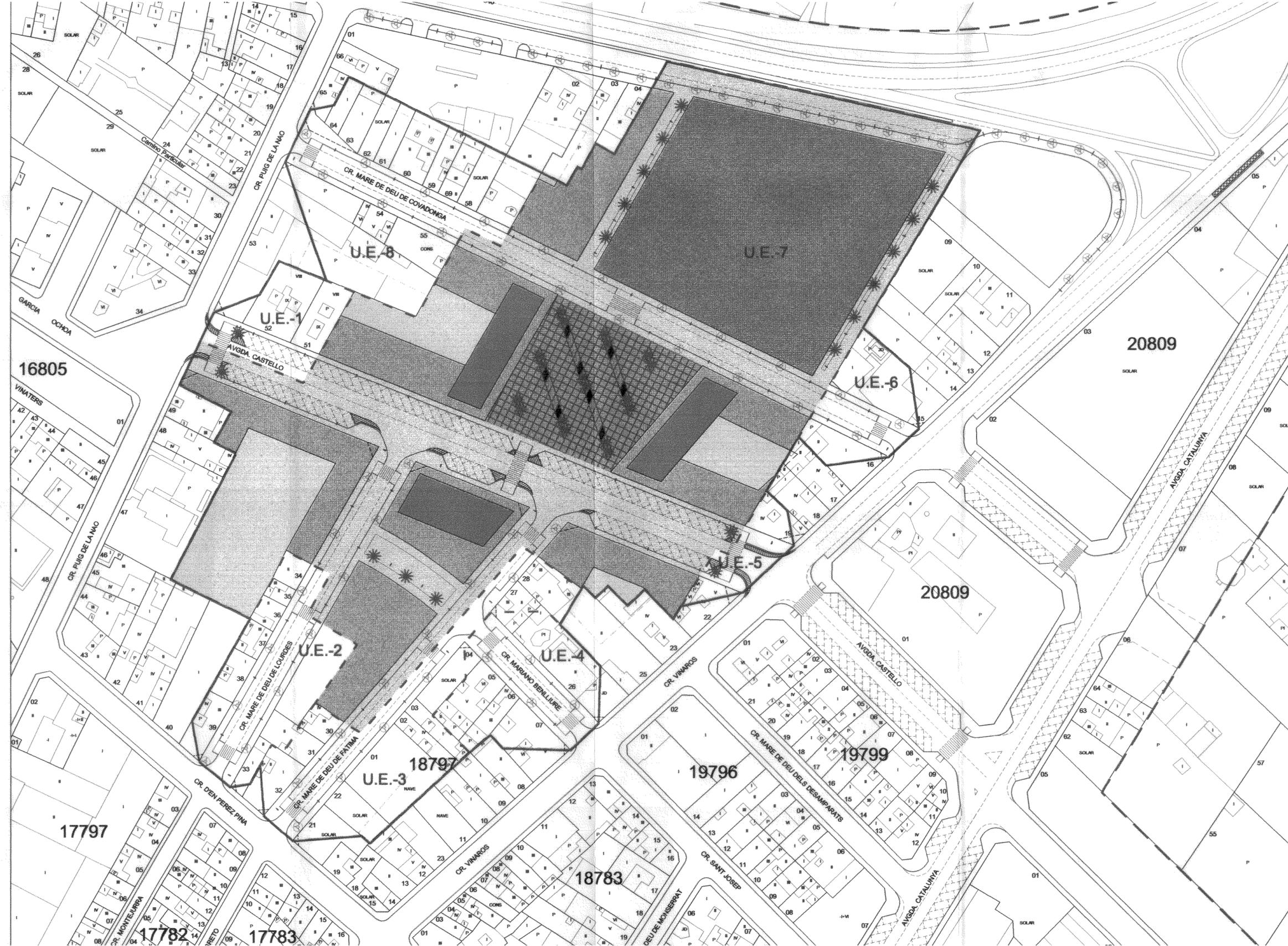
ALINEACIONES
 PLANTA GENERAL

EQUIPO REDACTOR:

ANTONIO JAIME IBAÑEZ MASIP.

F.Arquitecto:

-ARQUITECTO.



LEYENDA	
	DELIMITACION DEL P.R.I.M. DE LA U.A.-7
	DELIMITACION DE LAS U.E.

DILIGENCIA.- Aprobado por Pleno (provisionalmente)
de fecha 22 FEB. 2007

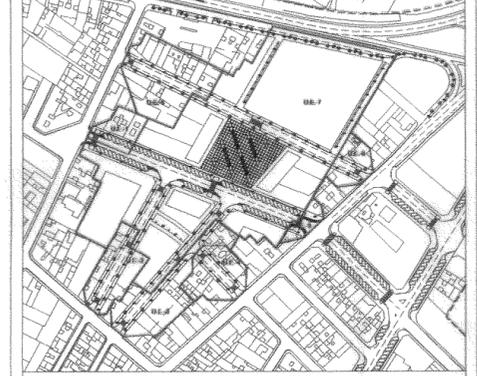
Benicarlo, 13 MAR. 2007
EL SECRETARIO,
Carlos Bravo Sánchez



PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
U.A.-7 DEL P.C.O.U. DE BENICARLO

ESCALA 1/1000 PLANO

0-3

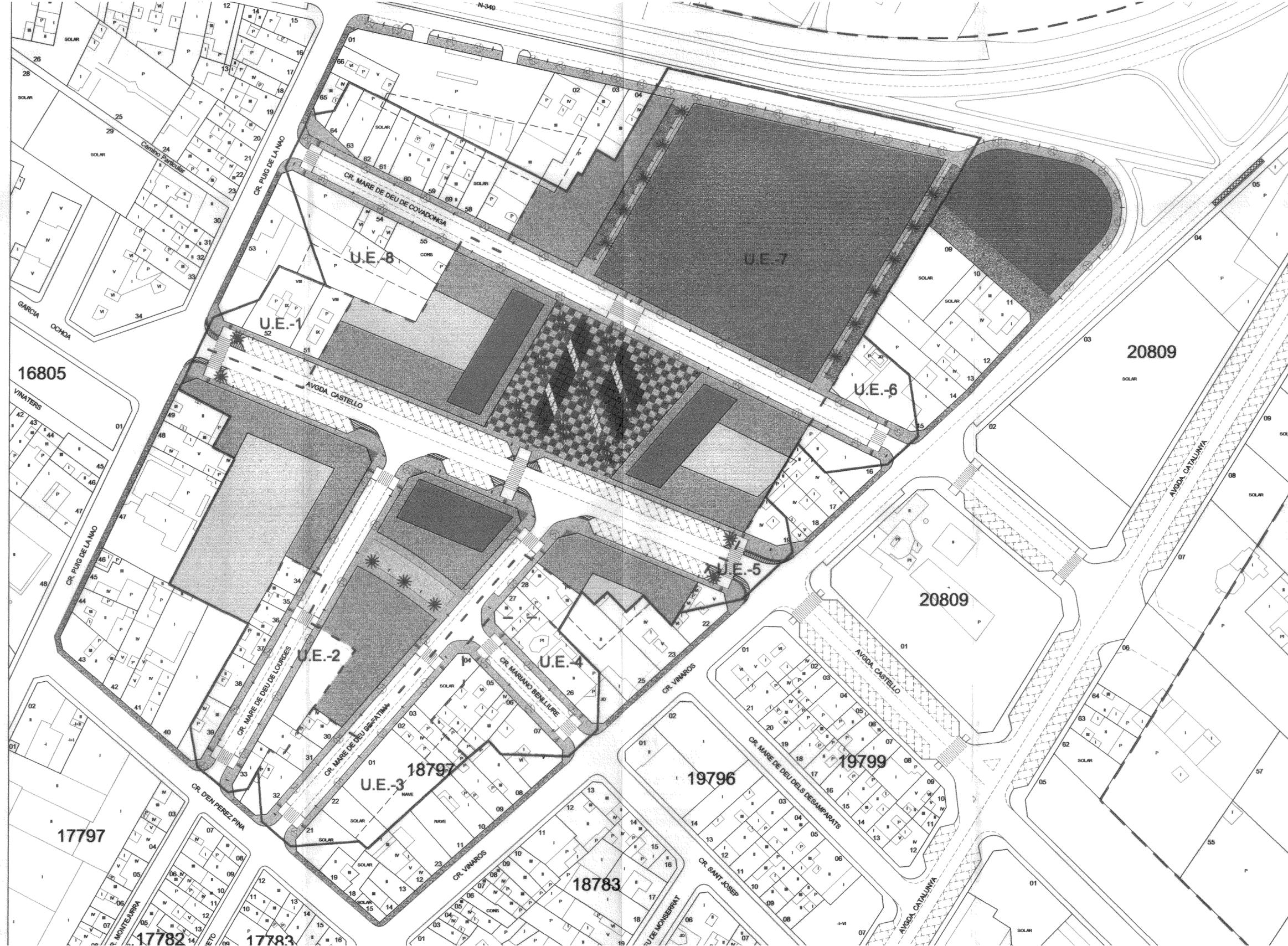


EMPLAZAMIENTO:
P.R.I.M - U.E.7
BENICARLO (CASTELLON)
PROMOTOR:
D. JOSE MARIA FOIX MIQUEL
D. MARIANO FOIX MIQUEL
Dña. JOAQUINA FOIX MIQUEL
D. SILVERIO PELLICER RUIZ
Dña. ANTONIA PELLICER RUIZ
D. ROMEO PIÑANA LORES

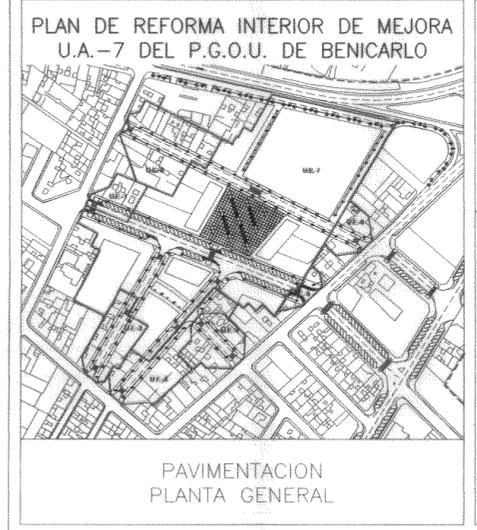
DELIMITACION
PLANTA GENERAL

EQUIPO REDACTOR:

F.Arquitecto:



DILIGENCIA.- Aprobado por Pleno (provisionalmente)
 de fecha 22 FEB. 2007
 Benicarlo, 13 MAR. 2007
 EL SECRETARIO,
 Carlos Bravo Sanchez



PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
 U.A.-7 DEL P.G.O.U. DE BENICARLO

ESCALA 1/1000 PLANO

0-4

EMPLAZAMIENTO:
 P.R.I.M - U.E.7
 BENICARLO (CASTELLÓN)
 PROMOTOR:
 D. JOSE MARIA FOIX MIQUEL
 D. MARIANO FOIX MIQUEL
 Dña. JOAQUINA FOIX MIQUEL
 D. SILVERIO PELLICER RUIZ
 Dña. ANTONIA PELLICER RUIZ
 D. ROMEO PIÑANA LORES

EQUIPO REDACTOR:

F.Arquitecto: