



**ANEXO HOMOLOGACIÓN  
PLAN DE REFORMA INTERIOR  
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 18.  
PGOU BENICARLÓ. (CASTELLÓN)**

PROMOTOR: HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.

Abril 2021



**Anexo homologación**  
**PLAN DE REFORMA INTERIOR PAI - U.A.18**

**INDICE**

- 1. ANTECEDENTES**
- 2. IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN**
- 3. MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**  
**COMPARACIÓN DE PARAMETROS URBANISTICOS**  
**INCIDENCIA DEL PRI SOBRE EL PLAN GENERAL**



## 1. ANTECEDENTES.

El presente anexo se redacta para dar cumplimiento a la Disposición Transitoria Segunda, de la Ley 15/2014 del 25 de Junio, de la Generalitat valenciana, de ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, que establece en su párrafo cuarto que:

*“La aprobación de los planes parciales, planes de reforma interior o de los planes especiales, que modifiquen las determinaciones de los planes generales o normas subsidiarias del planeamiento vigente a la entrada en vigor de esta ley, requiere homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con este fin”*

Al no concretar la Ley antes citada los documentos necesarios para dicha homologación, se propone aplicar lo establecido en el borrador del Reglamento de Planeamiento, actualmente en trámite. El mismo, en la disposición transitoria segunda, indica en el punto 3, que:

*“Preferente, la homologación que nos ocupa tendrá un carácter declarativo, de modo que establezca la correspondencia entre las determinaciones del plan que se homologa con las determinaciones de la normativa urbanística en vigor, con los ajustes que resulten necesarios a esa finalidad (...)”*

Se decide por tanto, añadir este anexo a la documentación del Plan de Reforma Interior, en cumplimiento de la normativa vigente.

## 2. IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente el 29 de julio de 1986, delimitó la Unidad de Actuación 18 y estableció para el ámbito de actuación en el que nos encontramos, un suelo calificado como urbano residencial, clave 2d, creando una ordenación pormenorizada en manzana cerrada y difiriendo su desarrollo a la gestión de una unidad de actuación.

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

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

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



### 3. MODIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA. NO AFECCION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL

El presente Plan de Reforma Interior no es modificativo de la ordenación estructural, afectando únicamente a la ordenación pormenorizada:

1. Se ajusta la delimitación de la Unidad de Actuación.
2. Se adecua la ordenación de las edificaciones en planta, se aumenta su altura (ático retranqueado 3m.) y disminuye la profundidad edificable, siempre por debajo del índice de edificabilidad máxima.
3. Se relocaliza la zona verde y se incorpora un nuevo vial peatonal, que conecta el vial rodado de nueva creación con la zona verde.

Se cumple por lo tanto con las determinaciones del Artículo 35 de la LOTUP que establece las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada:

*“ 1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:*

- a. La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.*
- b. La red secundaria de dotaciones públicas.*
- c. La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.*
- d. La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.*
- e. La delimitación del trazado de las vías pecuarias en el transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.*
- f. La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.*
- g. La fijación de alineaciones y rasantes.*
- h. El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.*
- i. La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.*



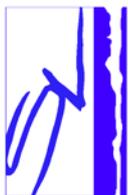
- j. *La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*
- k. *En los núcleos urbanos tradicionales de municipios con población inferior a 2.000 habitantes, sin crecimiento o con crecimiento escaso, la delimitación de pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación, y con exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y la escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 69.3.b de esta ley."*

No existen modificaciones, ni se afecta, altera, o incide en ningún elemento de la ordenación estructural.

Las determinaciones propias de la ordenación estructural las define la LOTUP en el artículo 21, punto 1, y son las siguientes:

- a. *Objetivos e indicadores de sostenibilidad, con perspectiva de género y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.*
- b. *Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.*
- c. *Red primaria.*
- d. *Delimitación de zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.*
- e. *Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.*
- f. *Clasificación del suelo.*
- g. *Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.*
- h. *Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.*
- i. *Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.*
- j. *Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.*
- k. *Política pública de suelo y vivienda."*

En definitiva, con esta modificación, se incide solo en la ordenación pormenorizada, no afectando a la ordenación estructural.



### 3.1. COMPARACIÓN PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	<b>Plan General vigente (FICHA PGOU)</b>	<b>Alternativa propuesta PRI (medición s/levantamiento topográfico)</b>
Superficie ÁMBITO	7.410,11 m <sup>2</sup> s	7.577,13 m <sup>2</sup> s
Superficie Z. VERDES	1.500,00 m <sup>2</sup> s	1.618,74 m <sup>2</sup>
Superficie VIARIA	1.250,00 m <sup>2</sup> s	1.769,46 m <sup>2</sup> s
Índice de EDIFICABILIDAD BRUTA	2,6696 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	2,6638 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t
M <sup>2</sup> TECHO EDIFICABLE	19.782,07 m <sup>2</sup> t	20.184,01 m <sup>2</sup> t
Relación suelo de cesión (ZV+VIARIO) /TECHO EDIFICABLE	0,1390 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	0,1679 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t

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

- La superficie de la Unidad de Actuación es algo mayor a la reflejada en PGOU, según el levantamiento topográfico realizado al efecto. Además, se han hecho algunos ajustes para poder urbanizar el total del viario y se ha incluido un espacio residual, que no cumpliría con la parcela mínima edificable incorporándola al viario público.
- El índice de edificabilidad, como resultado de la ordenación y volumetría propuestas, sufre una pequeña reducción respecto al de PGOU, el techo edificable aumenta proporcionalmente, al haber aumentado la superficie del ámbito.
- Se ha aumentado la superficie de Zonas Verdes.
- Se ha aumentado la superficie destinada a viarios rodados y peatonales.

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

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

Asimismo, en el Proyecto de Urbanización se aplicarán los Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género (ANEXO XII de la LOTUP), justificando dicha aplicación en apartado específico de la memoria del proyecto, además del correspondiente reflejo en planos y presupuesto.



### 3.2. INCIDENCIA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR CON EL PGOU.

1. La propuesta afecta a los planos de ordenación del PGOU. El Plan de Reforma Interior incorpora 2 planos con eficacia normativa:
  - Ordenación Propuesta.
  - Ordenanzas, Alturas y Alineaciones.

En definitiva, en el caso del presente Plan de Reforma Interior, se ha justificado su limitado alcance, adecuándose a la Ordenación Estructural y respetándose los criterios generales de crecimiento territorial y urbano, procurando un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, tal y como se define en el artículo 7 de la LOTUP.

Benicarló, abril de 2021

Vicente Seguí Moreno  
Arquitecto COACV nº 4791