

**VERSION INICIAL de  
ANEXO DE HOMOLOGACIÓN  
PLAN de REFORMA INTERIOR Modificativo alineación C/ Bajada Conde Bau 17  
(Suelo Urbano Villa del Mar-Villa Isabel)  
(PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA Pº PILAR COLOMA 24-25)**

Promotor	Galyna Gerega
Emplazamiento	Paseo Pilar Coloma nº24 y 25 , 12560, Benicassim (Castellón) parcela catastral 0981901BE5308S0001YP parcela catastral 0981902BE5308S0001GP
Arquitecto	Jaime Sanahuja Rochera Mar Nadal Febrer Emilio Cubillos Gimeno En representación de Sanahuja Asociados Arquitectura, S.L.P.
Abogado	Christian Fabregat Beltrán, en representación de Fabregat Aragonés Abogados S.L.P.
A-ES 18-199	Diciembre 2021

## Datos Generales | Índice

## ÍNDICE

I.- ANTECEDENTES .....	3
II.- IDENTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.....	4
III.- CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	7
IV.- INCIDENCIA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR SOBRE EL PLAN GENERAL.....	7
ANEXO.- PLANOS.....	9

## I. ANTECEDENTES.-

### I.- ANTECEDENTES

Se propone el presente instrumento de Homologación como consecuencia de la formulación de un Programa de Actuación Aislada en el ámbito de suelo urbano del municipio de Benicassim, identificado como *“Programa de Actuación Aislada relativo a la bajada al mar situada al norte de Villa del Mar”*, formando parte del mismo como documento técnico, el *“Plan de Reforma Interior modificativo de la alineación del vial situado al Norte de la Villa del Mar”*. Siendo que la única finalidad del indicado instrumento de planeamiento, con efectos modificativos del planeamiento vigente es el desplazamiento del trazado del referido vial peatonal hacia el sur, de forma que, la ampliación de la anchura actual del mismo para totalizar la de tres metros contenida en el planeamiento vigente, recaiga en su totalidad en la parcela catastral nº 09801BE5308S0001YP, identificada como *“Villa del Mar”* y, una vez resulte aprobada por el Ayuntamiento, la agrupación de la indicada parcela con la parcela catastral nº 0981902BE5308S001GP, identificada como *“Villa Isabel”*, al aprobar el Programa de Actuación Aislada, la superficie a ampliar, conforme la anchura prevista en el planeamiento vigente, la misma por toda su longitud de trazado, desde la calle Conde Bau, hasta el Paseo Pilar Coloma, se ceda al Ayuntamiento, incidiendo la misma asimismo, en la superficie ampliada, únicamente sobre la parcela agrupada formada por las dos catastrales antes referidas.

En consecuencia, la única modificación que se formula a través del Plan de Reforma Interior es, la ampliación de la superficie del vial peatonal que transcurre entre la calle Conde Bau, hasta el Paseo Pilar Coloma, existente entre la *“Villa del Mar”* y *“Villa Margarita”* y, que totaliza la misma un total de 179,90 m<sup>2</sup>, materializándose la misma en la parcela que resulte de la agrupación de las parcelas catastrales 09801BE5308S0001YP (Pilar Coloma nº 24) y 0981902BE5308S001GP (Pilar Coloma nº 25).

Por ello, de conformidad con lo dispuesto la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 15/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y paisaje, estableciendo en su párrafo cuarto:

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

Se formula el presente instrumento de Homologación sobre un ámbito concreto del suelo urbano consolidado y con todos los servicios urbanísticos, mejorando únicamente los mismos en relación a la dotación viaria conforme se ha expuesto anteriormente.

Siendo que el instrumento de Homologación se define como un medio y no un fin en sí mismo, y más en el ámbito donde se concreta el presente documento, en el cual de forma sencilla, se procede a distinguir las determinaciones de ordenación estructural y las de ordenación pormenorizada, que tengan incidencia en el ámbito territorial en el que se ciñe o se perimetra el propio instrumento de homologación.

Siendo que la Homologación tiene como finalidad, tal como se ha expuesto, el diferenciar a través de su identificación, la ordenación estructural, para distinguirla de la ordenación pormenorizada, en el caso que nos ocupa, en el ámbito definido con criterios de unidad de manzana no se identifica ninguna de las determinaciones propias de la ordenación estructural, correspondiendo todas las existentes a las propias de la ordenación pormenorizada.

## II. IDENTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA

### II.-IDENTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA

La Homologación exige aprobar un documento de planeamiento complementario de dos planes en vigor o de los que se aprueben para su modificación o desarrollo.

El contenido de este documento se circunscribe, según la ley, a expresar o establecer las determinaciones que integran la *“ordenación estructural”*, definiendo especialmente las reservas de suelo que integran la red primaria de dotaciones públicas. No se trata, por tanto, de una reordenación íntegra del planeamiento vigente para adaptarlo a todas las exigencias de la nueva ley, sino de formar un documento que permita diferenciar las determinaciones de ordenación estructural, distinguiéndolas de las determinaciones de **ordenación pormenorizada** a las que se refiere el artículo 35 de la misma ley.

El presente Plan de Reforma Interior NO es modificativo de la ordenación estructural, afectando únicamente a la **ordenación pormenorizada**, de conformidad con su finalidad de ordenación del suelo urbano y de fijación de alineaciones de vial y ello, como se ha expuesto, únicamente con el desplazamiento hacia el lado sur del trazado del vial, conforme a la definición y emplazamiento establecido en el P.G.O.U. vigente.

Como se ha expuesto, en el ámbito definido en el presente instrumento de Homologación, se identifican como determinaciones de carácter estructural contenidas en el Artículo 21 de la Ley 5/2014, de 25 de Julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, las siguientes:

- Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial:

- Servidumbre de Protección derivada de la Ley de Costas 22/1988, de 28 de Julio, en relación con su Disposición Transitoria 3ª, apartado 3, que fija la misma para el suelo urbano en 20 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.
- Clasificación del suelo:
  - La propia clasificación de suelo urbano.
  - Plan Especial de Conservación y Preservación de las “Villas de Benicassim”, aprobado definitivamente el 30 de enero de 2006, y el Catálogo de Protección en lo que afecta las edificaciones “Villa del Mar” y “Villa Isabel”

Las referidas determinaciones no se alteran y únicamente se identifican como de incidencia en el ámbito del Programa de Actuación Aislada, su desarrollo y ejecución.

En cuanto a las determinaciones de ordenación pormenorizada definidas en del Artículo 35 de la L.O.T.U.P., en el cual se establecen las siguientes:

*“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.*

*2. Para la regulación de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, se tomará en consideración el instrumento de paisaje que acompañe al plan.*

*3. Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico”.*

No se alteran o modifican, manteniéndose como ordenación de desarrollo urbanístico, siendo el objeto del Programa de Actuación Aislada, la mejora en las condiciones de urbanización actualmente existente en relación al vial peatonal que transcurre entre la calle Conde Bau y Paseo Pilar Coloma, ampliando la anchura hoy existente para adecuarla a la prevista en el P.G.O.U. vigente y la total mejora de la urbanización del mismo.

En el sentido expuesto, el “vial peatonal” pasa a tener una anchura total de 3 ml, en su total longitud, desde la calle Conde Bau al Paseo Marítimo Pilar Coloma (total 102,56 m de longitud) y, con una ampliación de la zona de paso actualmente existente en 179,90 m2.

En el sentido expuesto, conforme se define en el Artículo 0.6 del propio P.G.O.U., la indicada modificación de trazado-alienación del vial peatonal conforme la definida en el P.G.O.U., es “una alteración singular de alguna o algunos elementos que lo integran” y dentro de las mismas, de las previstas en el punto 3, letra a), las definidas como, “ aquellas alteraciones que sólo afecten a determinaciones no básicas que, por no haber sido establecidas a título transitorio sean susceptibles de soluciones alternativas sin pérdida de coherencia (...)”



### III.- CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

#### III.- CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Se mantienen los parámetros urbanísticos previstos en el P.G.O.U. vigente y de los demás instrumentos de planeamiento vigentes.

### IV.- INCIDENCIA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR SOBRE EL PLAN GENERAL

#### IV.- INCIDENCIA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR SOBRE EL PLAN GENERAL

a) En las Normas Urbanísticas

Como consecuencia de la propuesta NO se modifican las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Urbana de Benicassim.

b) En los planos de Información y Ordenación

La presente modificación afecta a los Planos de Ordenación vigentes, en cuanto a la modificación de trazado del vial peatonal existente entre las calles "Conde Bau" y "Paseo Pilar Coloma", en su colindancia norte con la "Villa del Mar", Paseo Pilar Coloma nº 24, en una longitud de 102,56 ml.

c) En el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

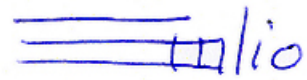
Como consecuencia de la propuesta NO se modifican las normas del Plan Especial de Conservación y Protección "Las Villas de Benicassim".

En definitiva, en el caso del presente Plan de Reforma Interior modificativo de la alineación del vial situado al Norte de "Villa del Mar", 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 L.O.T.U.P. y del propio P.G.O.U. de Benicassim.



Castellón, diciembre de 2021

Los Arquitectos,



Fdo. D. Jaime Sanahuja Rochera

Fdo. D<sup>a</sup>. Mar Nadal Febrer

Fdo. D. Emilio Cubillos Gimeno

(en representación de Sanahuja Asociados Arquitectura S.L.P)

Los abogados,



Christian Fabregat Beltrán,

en representación de Fabregat Aragonés Abogados S.L.P

**ANEXO.- PLANOS**