



BENICARLÓ · CASTELLÓN

Sector Sant Isidre

250 viviendas junto al centro de Benicarló

7.281 m² de suelo

25.113 m²t

250 viviendas

La oportunidad en cifras

Siete parcelas resultado que forman la totalidad de la Unidad de Ejecución UE-1 del Sector «Sant Isidre», con la gestión urbanística completada y las obras de urbanización en ejecución.

Suelo residencial en venta

Benicarló · Castellón ·

7.281 m²

suelo aportado · 5.421 m² de suelo neto edificable en 7 parcelas

25.113 m²t

techo residencial · uso comercial en planta baja

250

viviendas · 39 en planta baja, 172 en planta piso y 39 áticos

100 %

de la propiedad y condición de agente urbanizador

1T 2027

final previsto de la urbanización · edificación simultánea posible

500 m

del Ayuntamiento · 1,1 km de la estación · 1,3 km de la playa

LO QUE DISTINGUE A ESTE SUELO

- 01 Suelo finalista en una ciudad consolidada**
Último gran vacío residencial en el borde del casco urbano de Benicarló, en continuidad con la trama existente y a cinco minutos a pie del centro.
- 02 Gestión urbanística terminada**
Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente e inscrito; sin planeamiento ni gestión pendientes para iniciar la edificación.
- 03 Control total del calendario**
Propietario único de la totalidad del ámbito: el comprador decide el ritmo de la promoción y el orden de las fases, parcela a parcela, sin depender de terceros.
- 04 Obra de urbanización avanzada**
Obras iniciadas y ejecutadas en torno al 70 %, con finalización prevista en el primer trimestre de 2027. Es posible simultanear la urbanización y la edificación, de modo que el comprador puede iniciar proyecto y licencia sin esperar al final de obra.
- 05 Escala de promoción**
250 viviendas y 9 locales en cuatro manzanas en torno a una plaza, que admiten un desarrollo por fases parcela a parcela.
- 06 Conectividad**
AP-7 a 6 minutos, N-340 al pie del ámbito, estación de Benicarló-Peníscola a 15 minutos a pie; Castelló a 50 minutos y Valencia a hora y media.



Vista aérea de la propuesta de ordenación: cuatro manzanas de PB+5 y PB+3 en torno a una plaza central, con el casco urbano y el mar al fondo. Infografía orientativa, no vinculante.



El ámbito sobre la ortofoto actual (PNOA), entre la avenida de Jacinto Benavente (N-340) y la calle de Alcalá de Xivert.

Documento informativo sin carácter contractual; superficies y parámetros sujetos a comprobación registral, catastral y urbanística. Precio a consultar.

La información suministrada ha sido preparada con la máxima rigurosidad, no obstante, los detalles son meramente informativos y no vinculantes.

Benicarló

Capital funcional del Baix Maestrat, en el litoral norte de Castellón: 30.000 habitantes, puerto, playas, industria y una de las huertas más productivas de la Comunidad Valenciana.

UNA ECONOMÍA DIVERSIFICADA

Benicarló (30.296 habitantes, INE 2025) forma con Vinaròs y Peñíscola el núcleo urbano y turístico del norte de Castellón. Su economía combina el **puerto pesquero y deportivo**, una **agricultura de alto valor** (alcachofa con denominación de origen, cítricos y hortalizas), una **industria diversificada** (mueble, química, agroalimentario, construcción) y un **turismo** apoyado en las playas urbanas, el Parador y la proximidad de Peñíscola.

Es cabecera de servicios de la comarca: centro de salud, institutos, piscina y pabellón municipales, puerto deportivo y una oferta comercial que incluye grandes superficies (Mercadona, Lidl) y el comercio tradicional del centro. El hospital comarcal se sitúa en Vinaròs, a 10 minutos.

Demanda residencial: población estable de 30.000 habitantes con demanda de primera residencia y de reposición sobre un parque mayoritariamente anterior a 2008, a la que se suma la segunda residencia del litoral (Peñíscola, Vinaròs); la oferta de obra nueva dentro del casco urbano es escasa.

CONEXIONES

Autopista	AP-7, enlace Benicarló-Peníscola a 3 km (6 min)
Carretera	N-340 al pie del ámbito · CV-135 hacia Càlig y el interior
Ferrocarril	Estación de Benicarló-Peníscola (Regional y Media Distancia Valencia-Castelló-Tarragona-Barcelona), a 1,1 km
Aeropuertos	Castelló 60 km · Reus 100 km · Valencia 150 km
Capitales	Castelló 50 min · Tarragona 1 h 10 · Valencia 1 h 30 · Barcelona 2 h

Suelo residencial en venta

Benicarló · Castellón ·



Benicarló desde el mar: el puerto pesquero y deportivo, la playa del Morrongo y el casco urbano, con la huerta y el Maestrat al fondo

POSICIÓN EN EL CORREDOR



BENICARLÓ EN DATOS

Habitantes	30.296 (INE 2025)
Comarca	Baix Maestrat (Castellón)
Término	48 km² · 8 km de litoral
Puerto	pesquero y deportivo
Playas	Morrongo, Caracola, Gurugú
Distintivos	Alcachofa DOP · Fallas y Fiesta de la Alcachofa de interés turístico

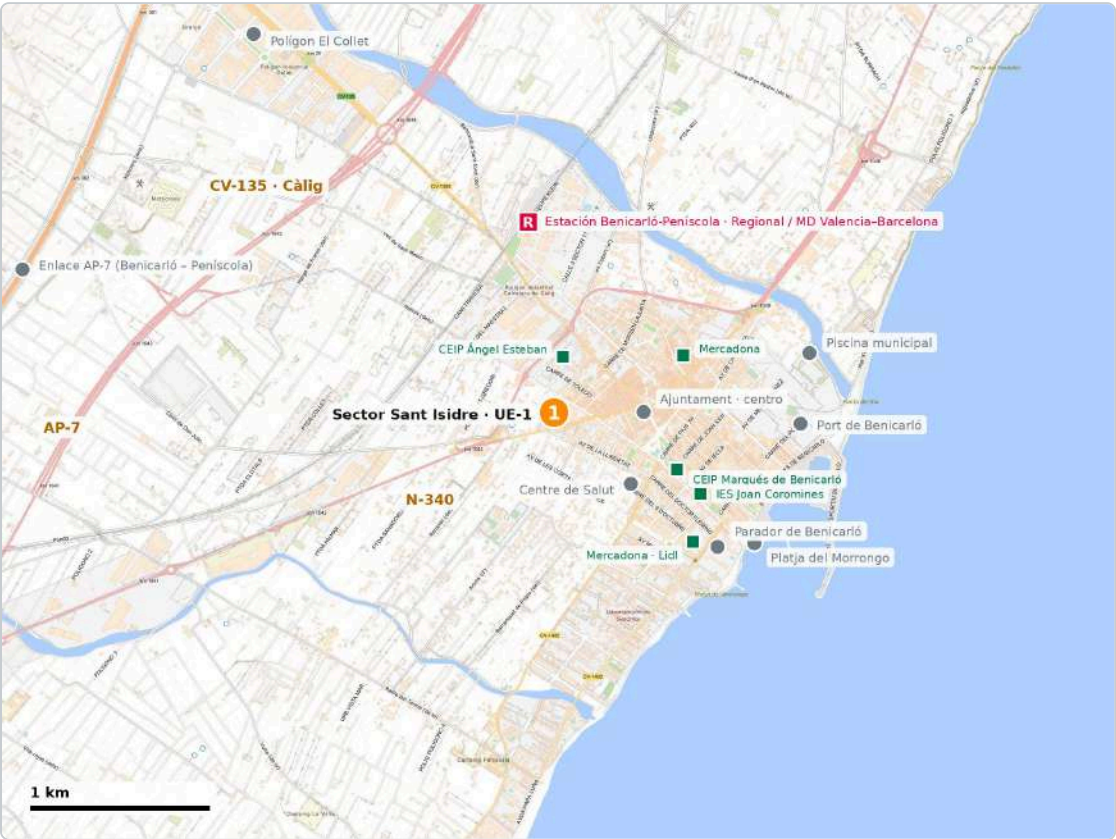
El emplazamiento

Borde oeste del casco urbano, a 500 m del Ayuntamiento: el ámbito completa la trama consolidada entre la avenida de Jacinto Benavente (N-340) y la calle de Alcalá de Xivert.

Suelo residencial en venta

Benicarló · Castellón ·

PLANO DE SITUACIÓN



Base: mapa IGN · 1 ámbito UE-1 · R estación · supermercados y centros educativos · puntos grises: centro, puerto, playa, centro de salud, Parador, piscina, polígono El Collet y enlace de la AP-7. Distancias en línea recta; tiempos orientativos.

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

Comercio	Mercadona (c/ Mestre Serrano) 790 m · Mercadona y Lidl (av. Papa Luna) 1,1 km · 15 min a pie · comercio del centro 500 m · C.C. Portal Mediterráneo (Vinaròs) 5 km · 9 min en coche
Educación	CEIP Ángel Esteban 310 m · CEIP Marqués de Benicarló 750 m · IES Joan Coromines 930 m
Salud	Centre de Salut 580 m · Hospital Comarcal de Vinaròs 6 km · 10 min en coche
Deporte y ocio	Piscina municipal 1,5 km · 5 min en coche · playa del Morrongo 1,3 km · 18 min a pie · puerto deportivo 1,4 km · 20 min a pie · Parador 1,2 km · 17 min a pie · Peñíscola 7 km · 12 min en coche
Transporte	N-340 a 300 m · estación 1,1 km · 15 min a pie · enlace AP-7 3 km · 6 min en coche · polígono El Collet 3 km · 6 min en coche

EL ENTORNO

Al este, la edificación plurifamiliar y el comercio de la avenida de Jacinto Benavente y del centro histórico; al sur, viviendas unifamiliares recientes; al oeste, la N-340 y la huerta. Un emplazamiento urbano, con todos los servicios a pie, y a la vez en el límite de la ciudad, con vistas abiertas hacia el interior.

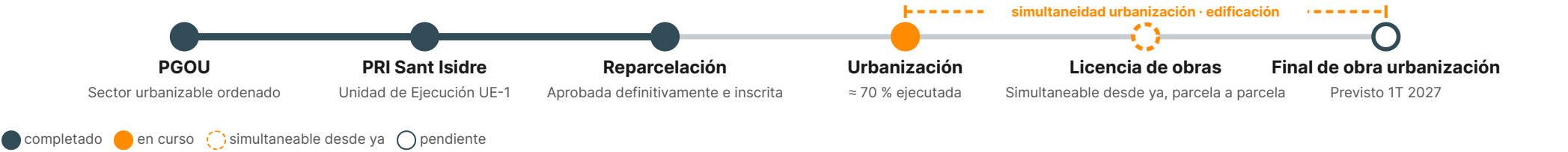
El activo y su situación urbanística

Siete parcelas resultado de la reparcelación, 5.421 m² de suelo neto y 25.113 m²t: todo el aprovechamiento de la unidad en una sola mano.

Suelo residencial en venta

Benicarló · Castellón · I

HITOS DE LA GESTIÓN

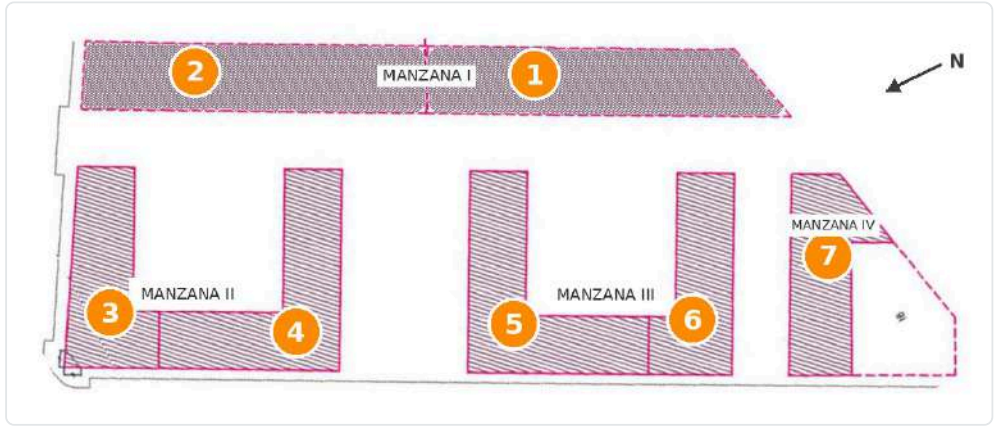


PARÁMETROS

Clasificación	Suelo urbano no consolidado en proceso de urbanización (sector ordenado del PGOU)
Calificación	Residencial plurifamiliar · comercial en planta baja
Techo	25.112,65 m²t · 250 viviendas · 9 locales
Alturas	VI plantas (PB+5) en las parcelas 1, 2 y 7 · tramos de IV plantas en las parcelas 3 a 6
Gestión	Propietario único y agente urbanizador · Proyecto de Reparcelación inscrito (modificación de 5 parcelas pendiente de inscripción)
Urbanización	≈ 70 % ejecutada · final previsto en el 1T 2027 · posibilidad de simultanear urbanización y edificación · costes pendientes a cargo del propietario
Fincas	7 parcelas resultado · 100 % propiedad · notas simples con la documentación

PARCELAS RESULTADO

Parcela	Alturas	Suelo (m²)	Techo (m²t)	Viv.
1	VI	989,62	5.169,85	47
2	VI	1.012,27	5.241,02	46
3	IV / VI	620,86	2.606,16	28
4	IV / VI	817,55	3.359,51	39
5	IV / VI	819,39	3.361,20	39
6	IV / VI	570,27	2.432,74	28
7	VI	591,37	2.942,17	23
Total		5.421,33	25.112,65	250



Esquema de parcelas y manzanas del Proyecto de Reparcelación: manzana I (parcelas 1 y 2, VI plantas, frente a la avenida); manzana II (parcelas 3 y 4) y manzana III (5 y 6), con tramos de IV plantas; manzana IV (parcela 7, VI plantas); plaza central y viales interiores.

Una propuesta de producto

250 viviendas de 1 a 4 dormitorios con plazas de aparcamiento, terrazas y áticos, en cuatro manzanas en torno a una plaza pública: un barrio nuevo a cinco minutos del centro.

Suelo residencial en venta

Benicarló · Castellón ·



Vista aérea nocturna: el nuevo conjunto en continuidad con la trama residencial del casco urbano.



Plaza central: locales en planta baja y acceso a los portales.



Espacio interior de manzana: viviendas con terrazas sobre zonas ajardinadas y recorridos peatonales.

■ ENCAJE POR PARCELA

Viviendas	250 · 39 en planta baja con acceso independiente, 172 en planta piso, 39 áticos
Locales	9 en planta baja en el frente de la avenida y la plaza
Tipologías	De 1 a 4 dormitorios; plantas de 4 viviendas por rellano en las manzanas de VI plantas
Fases	Siete parcelas independientes: desarrollo por fases de 23 a 47 viviendas
Nota	Propuesta de ordenación orientativa elaborada para el análisis del activo; no vinculante

Infografías orientativas, no vinculantes.

La información suministrada ha sido preparada con la máxima rigurosidad, no obstante, los detalles son meramente informativos y no vinculantes.

Proceso de venta

Venta del conjunto de las siete parcelas resultado de la UE-1 del Sector «Sant Isidre» · precio a consultar.

Suelo residencial en venta

Benicarló · Castellón · |

■ OBJETO

Transmisión de las siete parcelas resultado del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-1 del Sector «Sant Isidre» de Benicarló (5.421,33 m² de suelo neto y 25.112,65 m²t), con la condición de agente urbanizador y las obras de urbanización en curso (final previsto en el primer trimestre de 2027, con posibilidad de simultanear urbanización y edificación).

■ DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE

- Notas simples registrales y certificaciones catastrales de las parcelas resultado.
- Plan de Reforma Interior del Sector «Sant Isidre» UE-1 y ficha del PGOU.
- Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito; modificación en tramitación.
- Proyecto de Urbanización, certificaciones de obra y estado de ejecución.
- Propuesta de ordenación y encaje de viviendas (orientativos).

Se facilita bajo solicitud a los interesados que acrediten su interés.

■ CONDICIONES

- Precio a consultar; las ofertas se valorarán conjuntamente con sus condiciones y plazos.
- Venta en bloque de las siete parcelas, con posibilidad de estudiar fórmulas de adquisición por fases.



Infografía orientativa de la plaza central, no vinculante.