

## ÍNDICE

1. **LOS OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ**
  - 1.1. OBJETIVOS TERRITORIALES PARA LA VERTEBRACIÓN DEL ÁREA FUNCIONAL ELS PORTS- BAIX MAESTRAT.
  - 1.2. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PARA LA CONFIGURACIÓN, CONSOLIDACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.
  - 1.3. OBJETIVOS SOBRE EL MODELO URBANÍSTICO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO.
2. **LAS 125 DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ**
  - 2.1. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD
  - 2.2. DIRECTRICES RELATIVAS A LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS
  - 2.3. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN Y EL DESARROLLO DEL PLAN
3. **LA INFRAESTRUCTURA VERDE DE BENICARLÓ. DEFINIENDO LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO: ENTORNO NATURAL Y PAISAJÍSTICO, ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES Y SISTEMA TERRITORIAL DE PROTECCIÓN.**
  - 3.1. ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES.
  - 3.2. CONECTORES TERRITORIALES PRINCIPALES.
  - 3.3. EL SISTEMA TERRITORIAL DE PROTECCIÓN
  - 3.4. REDES PRIMARIAS EN EL MEDIO RURAL.
4. **LOS CRITERIOS GENERALES DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y URBANO DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ**
  - 4.1. MODELO DE CRECIMIENTO: SATISFACCIÓN DE LAS DEMANDAS REALES Y ADECUACIÓN A LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.
  - 4.2. MODELO DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y URBANO: CRITERIOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
  - 4.3. EL CRECIMIENTO URBANO PROPUESTO: SECTORES, TIPOS DE ACTUACIÓN Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.
5. **LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE BENICARLÓ**
  - 5.1. LAS REDES PRIMARIAS.
  - 5.2. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO.
  - 5.3. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.

## ÍNDICE

- 5.4. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
- 6. UMBRALES DE DESARROLLO E INDICADORES PARA EL SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ.**
  - 6.1. UMBRALES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ: LA SECUENCIA ESPACIAL Y TEMPORAL DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.
  - 6.2. INDICADORES PARA LA EVALUACIÓN Y EL SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ.
- 7. SOBRE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
  - 7.1. DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.
  - 7.2. EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- 8. RESUMEN EJECUTIVO**

DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL

LIBRO II: MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO

# 1 | LOS OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ

- 1.1. OBJETIVOS TERRITORIALES PARA LA VERTEBRACIÓN DEL ÁREA FUNCIONAL ELS PORTS- BAIX MAESTRAT.
- 1.2. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PARA LA CONFIGURACIÓN, CONSOLIDACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.
- 1.3. OBJETIVOS SOBRE EL MODELO URBANÍSTICO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO.

---

En desarrollo de los objetivos generales y de las diversas directrices que integran el documento de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, son Objetivos de la planificación de la ordenación estructural del municipio de Benicarló que se incorporan en este Plan General y que definen su modelo urbano-territorial los siguientes:

## 1.1. OBJETIVOS TERRITORIALES PARA LA VERTEBRACIÓN DEL ÁREA FUNCIONAL ELS PORTS-BAIX MAESTRAT.

La Directriz 69 de la ETCV define las Áreas Funcionales como los ámbitos territoriales intermedios entre el espacio regional y el municipal, definidos como los adecuados para la gestión y la planificación territorial supramunicipal, capaces de articular el territorio de manera efectiva y delimitadas de acuerdo con criterios que reflejan la funcionalidad del territorio, tales como los desplazamientos obligados y no obligados, los procesos de expansión urbana, la optimización de las áreas de prestación de servicios supramunicipales y los corredores de transporte público.

El Área Funcional de Els Ports-Baix Maestrat comprende 33 municipios de la provincia de Castellón con una población de 91.576 habitantes y una superficie de 2.270 Km<sup>2</sup>, lo que supone una densidad media de 40 habitantes/Km<sup>2</sup> que se puede calificar de muy baja, ya que es más de cinco veces inferior a la media regional.

Benicarló forma parte de esta Unidad Territorial, presenta una población de 26.468 habitantes (el 29% de la totalidad del Área Funcional) y su término cuenta con 48 Km<sup>2</sup> (el 2,07% del total del Área Funcional), lo que supone una densidad media de 565 habitantes/Km<sup>2</sup> (más del doble de la media regional), lo que denota la desigual localización de la población del Área Funcional entre los municipios del interior y los del litoral. Junto con Vinaròs, constituyen los municipios de mayor rango poblacional de la comarca donde, además, se detecta una elevada concentración de actividades industriales y de servicios terciarios, por lo que presentan evidentes síntomas de "centralidad territorial". Esta condición ha sido reconocida por la ETCV otorgándole al conjunto de ambos municipios el carácter de Área Urbana Integrada entendiéndose por tal (Directriz 71) ámbitos territoriales formados por agrupaciones de municipios definidas por criterios morfológicos, de movilidad, de actividad económica y mercado de trabajo entre otras, que puedan considerarse, con independencia de sus límites administrativos, como células urbanas de funcionamiento conjunto.

Las Áreas Urbanas Integradas constituyen el primer nivel de planificación supramunicipal y son los espacios adecuados para la ordenación de, entre otros, los sistemas de transporte público, la infraestructura verde, los bulevares metropolitanos, los procesos de conurbación, los equipamientos supramunicipales, la vivienda con algún tipo de protección pública y la fórmulas de cooperación y gobierno intermunicipal.

La principal propuesta sobre estos municipios (Objetivo 23 de la ECV) tiene que girar alrededor de la coordinación de su planificación física la cual incluirá, entre otras, determinaciones relacionadas con:

- Las posibilidades de transporte público, localización de intercambiadores modales y otras prestaciones de servicios conjuntas.
- La ejecución de ejes viarios de conexión con tratamiento de bulevar urbano y las reservas de suelo necesarias.
- La definición de la Infraestructura Verde.
- La posibilidad de implantación de un modelo conjunto de ocupación de suelo.
- La definición de sistemas estructurantes globales: equipamientos, servicios, espacios libres y la ubicación selectiva de equipamientos y actividades estratégicas en los ejes de conexión.
- El sistema de espacios abiertos.
- La mejora paisajística de los espacios intersticiales y creación de cinturones verdes para separar físicamente los municipios.
- El tratamiento único de los sectores de suelo urbano y urbanizable.
- La planificación de la vivienda protegida.
- La coordinación del Suelo No Urbanizable contiguo.
- La planificación de suelo para actividades económicas.

Dentro de esta categoría territorial, la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana define un Sistema Nodal de Referencia conformado por tres niveles (Sistemas Urbanos Metropolitanos, Ciudades Medias y Nodos de apoyo al Sistema Rural) formado por aquellos Municipios y Área Urbanas Integradas que crean polaridad territorial respecto a las prestaciones de bienes y servicios al conjunto del Territorio y deben ser utilizados como referencia en la planificación supramunicipal. Dentro del Sistema Nodal de Referencia de Ciudades Medias se definen dos tipos: los Centro de Polaridad Principal y los de Polaridad Complementaria.

El Área Urbana Integrada Vinaròs-Benicarló constituye un Centro de Polaridad Principal para el Área Funcional de Els Ports-Baix Maestrat; es decir ejerce una fuerte polaridad sobre el conjunto de la misma y es un ámbito idóneo para ubicar equipamientos de carácter supramunicipal vertebradores del territorio.

En congruencia y desarrollo de las directrices de la ETCV, relacionadas en el Capítulo I y II del Título IV del Decreto 1/2011 para la consecuencia de una mayor vertebración y eficiencia territorial del conjunto de la Comunitat Valenciana, así como las relacionadas con el sistemas de ciudades, se establecen los siguientes objetivos para la ordenación estructural:

- 1.1. Fortalecimiento de la integración del municipio de Benicarló en el Área Funcional Els Ports-Baix Maestrat, a través de la asunción de las estrategias territoriales específicas dispuestas en la propia ETCV que aseguran la coordinación de las políticas de planificación en estos los municipios del Área Funcional.
- 1.2. Complementariamente, es objetivo principal específico, la consolidación y puesta en valor del Área Urbana Integrada Vinaròs-Benicarló, mediante las siguientes acciones:
  - A. La asunción e integración en el Plan General de las oportunidades territoriales que surgen para el Centro de Polaridad Principal (Vinaròs-Benicarló) de posición estratégica tras la previsión de la nueva circunvalación de la CN-340 y la desafectación del trazado original de esta infraestructura por el núcleo principal, por ello:
    - a. Prevé la conversión en bulvar metropolitano del trazado original de la CN-340, lo que contribuye a potenciar el Área Urbana Integrada Vinaròs-Benicarló.
    - b. Configura la travesía de la CN-340 (por medio de su recualificación urbana) como uno de los elementos referenciales de la red primaria viaria del modelo de ciudad, induciendo procesos regenerativos del territorio colindante y permitiendo articular una estrategia de sutura en la fractura territorial existente entre las zonas oriental y occidental del núcleo urbano.
    - c. Genera un Polígono Comarcal para la Innovación en el entorno del Parque Industrial de Collet, entre la AP-7 y la Variante de la CN-340.
  - B. La consideración como elementos principales de la ordenación estructural de este Plan General de las ramblas perpendiculares al litoral con elevada capacidad para convertirse en conectores biológicos y territoriales y elementos de mejora urbana. Específicamente asume el objetivo de potenciar la función territorial de la Rambla de

Cervera a fin de vehicular las relaciones entre el Litoral y el interior del Área Funcional de Els Ports- Baix Maestrat y con capacidad de localizar áreas de ocio.

- C. La revalorización, como criterio sustantivo de ordenación, de los espacios libres litorales libres de edificación por su elevado potencial cualificador del territorio. Y conectado, con este objetivo, específicamente, la contribución de Benicarló a la conformación de la Vía Litoral entre Vinaròs y Alcossebre.

- 1.3. La consideración de que el fortalecimiento de la integración del municipio de Benicarló en el Área Funcional Els Ports-Baix Maestrat, lejos de asumir la conurbación con Peñíscola y Vinaròs, exige establecer como objetivo el evitar el efecto dicha patología territorial, a fin de mantener la diversificación de este sistema de ciudades (primer objetivo de la ETCV).

## 1.2. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PARA LA CONFIGURACIÓN, CONSOLIDACIÓN Y PROTECCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

En cumplimiento de las directrices de la ETCV incluidas en el Título III del Decreto 1/2011, se establecen los siguientes objetivos de ordenación estructural:

- 2.1. La adopción, como elemento determinante del nuevo modelo urbano territorial, de la Infraestructura Verde, sustrato territorial que permite conservar y poner en valor activos ambientales, culturales y paisajísticos del territorio (conforme a la Directriz 43 de la ETCV).
- 2.2. Asegurar la protección de las áreas ambientalmente relevantes del municipio:
  - a. Estribaciones Serranas de los Tres Colls y Puig de la Nao. Es objetivo del Plan proteger el valor natural y ambiental de estas áreas así como su potencialidad paisajística que presentan, dada su relevancia topográfica, desarrollando funciones de intervisibilidad con el resto del término municipal y, en especial, con el núcleo de población y el Litoral.
  - b. Basseta del Bovalar. Además de su valor natural como espacio de humedad, se ha extendido su protección hasta las áreas forestales cercanas, con la finalidad de crear un pasillo ecológico que evite el aislamiento entre la Basseta del Bovalar y la montaña de la Tossa. Todo ello, en cumplimiento de las especificaciones establecidas al efecto en el Documento de Referencia al Documento Consultivo del Plan General de Benicarló.
- 2.3. La preservación de los conectores territoriales pertenecientes a la Infraestructura Verde de Benicarló a fin de asegurar sus funciones de conexión biológica y territorial a escala comarcal:
  - a. Conectores Fluviales: Ramblas de Cervera, Alcalá y Aigua D´Oliva: el Plan persigue asegurar sus funciones de conexión biológica y territorial a escala comarcal.
  - b. Red de Vías Pecuarias y principales caminos rurales, procurando su conexión con la red de itinerarios cívicos y la red de espacios libres urbanos.

La red de vías pecuarias se complementa con la identificación de una serie de caminos rurales cuyo protagonismo proviene de su aptitud para configurar una red mallada de conectores territoriales que incrementa las capacidades de accesibilidad al territorio desde modos no motorizados, relacionando entre sí el sistema de Ramblas, las áreas ambientalmente relevantes de la Tossa, Basseta del Bovalar, la Montaña del Puig y la red de dotaciones, equipamientos y Parques Rurales propuestos.

2.4. La valorización del sistema territorial de protección, a través de los siguientes objetivos específicos:

- a. Garantía de protección de los yacimientos arqueológicos, con la adecuada valorización territorial de los poblados iberos y la necrópolis romana vinculada a las formaciones paisajísticamente relevantes de La Tossa y la Puig de la Nao.
- b. La protección agrícola de la denominación de origen "Alcachofa de Benicarló". La conservación como activo territorial de primer orden de la mayor parte del suelo agrícola del municipio de alta capacidad agrológica, se configura como Objetivo de este Plan General Estructural conforme a la Directriz 48 de la ETCV. La preservación de estos suelos de procesos de urbanización adquiere una dimensión estratégica en la definición y ordenación de la Infraestructura Verde.

2.5. La conformación del trazado en el municipio de la Vía Litoral entre Vinaròs y Alcossebre.

2.6. La preservación de los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo, impidiendo su incorporación a procesos de transformación urbanística. Específicamente, en relación con los riesgos de inundabilidad, los objetivos son:

- a. Asegurar, en todo caso, la protección e integración en la Infraestructura Verde de este Plan General los suelos con riesgos de inundabilidad del entorno de la rambla de Alcalá que según la Revisión de PATRICOVA se encuentran en los siguientes niveles de peligrosidad: Nivel 3 y Nivel 4.
- b. La asunción de la cautela del PATRICOVA sobre los suelos adyacentes a la Rambla de Cervera que se adscriben por este a la zona de "Peligrosidad geomorfológica" (suelos donde se presumen inundaciones históricas aun cuando no se encuentran catalogadas) y que con carácter preferente estos suelos (conforme al artículo 14 del Plan Territorial) deben quedar integrados en la Infraestructura Verde del Territorio y, además, en ellos (artículo 18.2) con prohibición del uso residencial. No obstante, en atención al grado de edificaciones existentes en el entorno de Playa Norte, el Plan General adopta las siguientes decisiones:
  - Establecer la Rambla de Cervera como límite natural a la capacidad de crecimiento del núcleo de Benicarló y, por tanto, el destino de los suelos localizados al norte del cauce debe ser su preservación de cualquier proceso de ocupación con usos urbanos para contribuir a la protección ambiental del litoral. Así establece su clasificación como suelo no urbanizable.
  - No obstante, el Plan General remite a la elaboración de un Plan Especial específico para el análisis detallado de este ámbito a fin de determinar con

precisión cuáles de sus diversas zonas deben quedar incorporadas a la Infraestructura Verde y cuáles zonas del diseminado de Playa Norte, aun manteniendo su clasificación de no urbanizable, tienen capacidad para aplicar, justificadamente, medidas de minimización de impactos territoriales, a fin de eximir la prohibición del uso residencial existente (conforme al apartado 4 del artículo 18) siempre que, se incorpore al Plan Especial, un estudio específico y detallado de la zona en que se justifique la escasa incidencia del riesgo de inundación en relación con el uso a reconocer.

- 2.7. Cualificar el suelo rural con la provisión de redes primarias que contribuyan a que la Infraestructura Verde, además de su función ecológica, asuma, de manera proporcionada a su capacidad de carga, funciones dotacionales e infraestructurales. Para ello, se identifican por el Plan General tres tipos de escenarios aptos para activar el territorio:
  - a. El entorno del cruce entre la Variante de la CN-340 y la carretera de Càlig, se considera un espacio apto para el desarrollo de funciones dotacionales vinculadas con la sostenibilidad del sistema de infraestructuras urbanas.
  - b. Espacios adyacentes a las Ramblas de Cervera y Aiquadoliva. Se trata de ámbitos idóneos para el desarrollo de Áreas Rurales de ocio y descanso, donde poder desarrollar funciones deportivas y recreativas. El objetivo es que estas áreas sirvan para la promoción del ocio de la población (fundamentalmente la tercera edad) y como nichos de "empleos verdes".
  - c. Espacio de intermediación entre las Ramblas de Cervera y Aquadoliva y entre la Montaña del Puig de la Nao y de La Tossa. En este caso, se trata de dotaciones vinculadas con el conocimiento de la naturaleza ejerciendo una función pedagógica y educativa.
- 2.8. La preservación del patrimonio rural del municipio.
- 2.9. Compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la estructura verde del territorio (conforme a la directriz 78.1.a de la ETCV). A tal fin se ha adoptado como primer condicionante de los nuevos desarrollos el análisis de la capacidad de acogida del territorio en función de los valores de la infraestructura verde (directriz 79 y 92 de la ETCV).

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

El Plan General Estructural de Benicarló tiene como objetivo principal conseguir un modelo de ciudad mediterránea compacta y ambientalmente sostenible, para lo cual adopta una serie de objetivos de planificación en materia de ocupación del suelo tanto para usos residenciales como para actividades económicas basados en los principios de racionalidad y sostenibilidad:

- 3.1. Promover un crecimiento urbano en continuidad, tanto en lo que se refiere al ensanche de la ciudad consolidada como para procurar la integración urbana de la dispersión territorial incontrolada existente. Para ello, adopta los siguientes objetivos específicos en materia de modelo urbano:

- a. Posibilitar la integración urbana y ambiental de la periurbanización de baja densidad de carácter irregular existente en el suelo anteriormente clasificado como no urbanizable. El reconocimiento de estos asentamientos residenciales irregulares del suelo no urbanizable supone su consideración como "desarrollos urbanísticos de facto" y, dada su proximidad a los tejidos urbanos consolidados, el Plan General adopta el objetivo de su integración con la ciudad, mejorando y completando su ordenación estructural.
- b. Favorecer la renovación del entorno de la actual CN-340 amparada en su conversión en un bulvar urbano con vocación de convertirse en un eje de centralidad territorial.
- c. Procurar una mejora del área central de la ciudad mediante una estrategia de la movilidad sostenible que posibilita 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.
- d. Fomenta la implantación de un modelo urbano diverso y eficiente desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.
- e. Evitar los efectos nocivos derivados de la conurbación con Peñíscola y Vinaròs.

El conjunto de estos objetivos de ordenación se adecúa a los principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial regulados en la Directriz 78 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

- 3.2. El Nuevo Plan General tiene por objetivo impulsar un modelo de ordenación en materia de Actividades Económicas que responda eficazmente a las potencialidades detectadas por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana para Benicarló, proponiendo, para ello, Actuaciones Estratégicas en el marco de este documento. Asimismo, asume como objetivos apoyar la oferta de servicios y el desarrollo de la ciudad del conocimiento, conforme los objetivos 17 y 24 de la ETCV.
- 3.3. Proveer de vivienda protegida la oferta inmobiliaria para atender a los sectores de la población que lo precisen y en particular para garantizar la vivienda a las personas mayores y a los jóvenes, todo ello, en desarrollo de los objetivos 21 y 22 de la ETCV.
- 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.



DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL

LIBRO II: MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO

# 2 | LAS 125 DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ

## 2.1. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

- 2.1.1. DIRECTRICES PARA LA CONSECUCCIÓN DE UN MODELO URBANO-TERRITORIAL QUE PROMUEVA UNA UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO.
- 2.1.2. DIRECTRICES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE MODELOS DE ESPACIO PÚBLICO INNOVADORES EN MATERIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y FOMENTO DE ENERGÍAS RENOVABLES.
- 2.1.3. DIRECTRICES SOBRE EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.
- 2.1.4. DIRECTRICES EN MATERIA DE ENERGÍA.
- 2.1.5. DIRECTRICES EN MATERIA DE RESIDUOS.
- 2.1.6. DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.
- 2.1.7. DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL.
- 2.1.8. DIRECTRICES PARA LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.
- 2.1.9. DIRECTRICES PARA LA PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.

## 2.2. DIRECTRICES RELATIVAS A LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

- 2.2.1. DIRECTRICES PARA LA MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS Y LA CALIDAD DEL PAISAJE.
- 2.2.2. DIRECTRICES PARA LA INTERVENCIÓN EN NÚCLEOS HISTÓRICOS Y ÁREAS DEGRADADAS
- 2.2.3. DIRECTRICES PARA EL DISEÑO DE LA RED DE PARQUES URBANOS, ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.
- 2.2.4. DIRECTRICES PARA LA MEJORA DE LOS EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.
- 2.2.5. DIRECTRICES PARA GARANTIZAR UNA DISTRIBUCIÓN EQUILIBRADA DE USOS EN EL MODELO TERRITORIAL.
- 2.2.6. DIRECTRICES PARA LA MOVILIDAD Y EL TRANSPORTE PÚBLICO.
- 2.2.7. DIRECTRICES PARA ASEGURAR EL ACCESO A LA VIVIENDA.

## 2.3. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN Y EL DESARROLLO DEL PLAN

- 2.3.1. DIRECTRICES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU DESARROLLO.
- 2.3.2. DIRECTRICES PARA LA DEFINICIÓN DE CONDICIONES OBJETIVAS EN QUE SEA POSIBLE LA CLASIFICACIÓN DE NUEVOS SUELOS URBANIZABLES

---

## 2.1. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

### 2.1.1. DIRECTRICES PARA LA CONSECUCCIÓN DE UN MODELO URBANO-TERRITORIAL QUE PROMUEVA UNA UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO.

El Plan General Estructural de Benicarló pretende la consecución de un modelo urbano-territorial de alta calidad, compacto, mixto y eficiente desde el punto de vista de la sostenibilidad. Para la consecución de este modelo urbano-territorial adopta las siguientes directrices de sostenibilidad sobre utilización racional del suelo:

1. En suelo urbano, respeta y preserva la ciudad existente, mejorándola y procurando la reutilización de los espacios de la misma que se encuentran en desuso. Específicamente, favorece la renovación del entorno de la actual CN-340 amparada en su conversión en un bulevar urbano con vocación de convertirse en un eje de centralidad territorial. Así, la actuación en el entorno del cementerio y la transformación del área industrial localizada junto a la CV-135 (SI-RI-02 BATRA I y SI-RI-02 BATRA II) reflejan la voluntad del Plan General por experimentar la capacidad que tiene la ciudad existente para satisfacer las nuevas demandas.
2. Clasificar como urbanizable exclusivamente el necesario para cubrir el potencial poblacional determinado en base a los criterios de la ETCV y tras valorar la capacidad de implantación de nuevas edificaciones y usos en el suelo urbano. En este sentido, la oferta

residencial contemplada tiene en cuenta el desajuste existente en las características actuales del parque residencial, dado el excesivo protagonismo que presenta la vivienda no principal, en especial la vivienda vacía. El objetivo es promover la optimización del parque de viviendas vacías al objeto de que cubra parte de las necesidades detectadas de los estudios de tendencias diagnosticados.

3. La clasificación de suelo urbanizable se realiza en continuidad con el suelo urbano, aprovechando los terrenos aptos para ello junto al casco urbano que se integren con el menor coste en la nueva estructura general y sin afectar a los terrenos que deben ser excluidos del proceso de transformación por contar con valores ambientales o con riesgos ciertos. En este sentido, se entienden límites infranqueables para el crecimiento urbano de uso dominante residencial la Rambla del Cervera -por el norte- y el trazado del ferrocarril por el oeste.
4. Al tiempo, se promueve la integración urbanística, en continuidad, del diseminado -no afectado por riesgos de inundación- que ha surgido en la partida de Sanadorlí, incorporando estos asentamientos desconectados a la trama urbana de la ciudad, orientando con carácter prioritario los nuevos desarrollos urbanísticos hacia esas zonas del territorio, con objeto de lograr una continuidad entre el centro urbano y los barrios periféricos. Con ello se consigue concentrar infraestructuras y servicios, evitando el uso masivo del vehículo privado.
5. Reestructurar los tejidos suburbanos de baja densidad y/o los desarrollos aislados procedentes del crecimiento a saltos, integrándolos con las estructuras urbanas, dotándolos de centralidad y acceso al transporte público y redensificándolos en la medida de lo posible.
6. Impedir nuevos crecimientos urbanísticos en zonas alejadas del núcleo urbano consolidado y con baja densidad, optando por un modelo de concentración de población, infraestructuras y servicios.
7. No obstante, de forma excepcional, en atención a la previa clasificación como urbanizable y la aprobación de su Programa de Actuación, el Plan General tolera el desarrollo urbanístico del Sector Saint Gregori. Sin embargo, en caso de que se verifique el incumplimiento de plazos sin iniciarse la efectiva urbanización y edificación, podrá procederse por la Administración Urbanística -de forma justificada y previa incoación del procedimiento adecuado con trámite de alegaciones para los interesados- a su desprogramación en la medida que no la materialización de este desarrollo no es elemento necesario para la consecución de los objetivos definitorios del nuevo modelo territorial adoptado.
8. Atacar y solventar el problema territorial y ambiental ocasionado por los asentamientos de viviendas ilegales en SNU desarrollados al margen de los procedimientos formalizados de urbanización y edificación, activando el procedimiento de minimización de impactos previsto en los artículos 210 a 212 de la LOTUP.
9. Evitar clasificaciones de terrenos que incrementen los riesgos de conurbación. Para ello, el Plan General adopta como directriz estratégica la clasificación de los terrenos adyacentes a Peñíscola y Vinaròs como no urbanizables de especial protección (por riesgo de

inundabilidad en el caso de la adyacencia a Peñíscola y para la preservación del Litoral y de alta productividad agrícola en el caso de Vinaròs). Al tiempo, se identifica una Zona Rural localizada en la franja de 500 metros respecto del límite con el término municipal de Peñíscola al oeste del trazado del ferrocarril. El objetivo de la identificación de esta zona es la preservación de estos suelos de futuras clasificaciones urbanísticas al objeto de favorecer la discontinuidad de los modelos urbanos de ambos municipios y contribuir a la sostenibilidad territorial permitiendo el funcionamiento del territorio en red.

10. Evitar o minimizar cualquier tipo de actuación conducente a la desestabilización de la línea de la costa para evitar agravar los efectos del cambio climático. Favorecer actuaciones conducentes a la estabilización de playas, y dunas; rehabilitación del transporte de sedimentos en zonas de erosión, etc.
11. Dotar a los nuevos desarrollos urbanísticos de uso dominante residencial de una densidad eficiente, preferentemente de nivel de media densidad, salvo que se trate de actuaciones de integración urbana con un grado relevante de edificaciones aisladas en los ámbitos del espacio semiurbanizado existente, en cuyo caso, se adopta el criterio de baja densidad si bien promoviendo una densificación selectiva de los asentamientos irregulares. Para el desarrollo de esta directriz se establecen las siguientes recomendaciones para la ordenación pormenorizada:
  - a. Plantear en los planes de ordenación pormenorizada tipologías edificatorias o combinaciones tipológicas consecuentes con la compacidad. Este criterio debe ponderarse teniendo en cuenta su impacto sobre el paisaje urbano, permitiendo una cierta libertad a la arquitectura y su coherencia con formas tradicionales en caso de conveniencia.
  - b. Limitar la altura media de los edificios de vivienda colectiva en áreas de media y alta densidad para disminuir los gastos energéticos derivados del transporte vertical (incremento de gasto con la altura; necesidad funcional de duplicar el número de ascensores en edificios en alturas superiores a siete plantas) y no destinar las plantas bajas a vivienda sino aprovecharlas para la incorporación de usos no residenciales, ya sean comerciales o dotacionales, que propicien la mezcla y la diversidad de usos y la utilización del espacio público a lo largo de todo el día
12. Para obtener una ciudad equilibrada, se adopta la estrategia de promover la proximidad de las dotaciones y servicios a los ciudadanos de la periferia mitigando los desequilibrios territoriales existentes.
13. Con el objetivo de asegurar la diversidad y funcionalidad, el Plan califica el suelo sobre la base de unas zonas estructurales en las que se pretende que haya una adecuada oferta de suelo de diferentes usos, densidades y tipologías.
14. Fomentar un modelo de crecimiento de usos mixtos, evitando la creación de entornos mono funcionales o áreas funcionales homogéneas con altas necesidades de movilidad, vinculando los tejidos urbanos resultantes con las redes de transporte colectivo y no motorizado, y empleando tipologías edificatorias acordes con estos objetivos. El Plan General Estructural de Benicarló, en relación con esta cuestión, introduce un Índice de Edificabilidad Terciaria en todas las actuaciones de uso global residencial, al objeto de

favorecer el desarrollo de funciones y servicios de proximidad que, al tiempo, eviten desplazamientos motorizados.

15. Para evitar los continuos urbanizados, se preservan corredores libre de edificación y urbanización.

### **2.1.2. DIRECTRICES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE MODELOS DE ESPACIO PÚBLICO INNOVADORES EN MATERIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y FOMENTO DE ENERGÍAS RENOVABLES.**

El espacio público tiene que ser autosuficiente con respecto al consumo de energía y la gestión de los vectores ambientales, con el fin de asegurar la calidad ecológica de la ciudad y la mejora de su metabolismo. El espacio público debe ser diseñado con materiales y soluciones de bajo impacto ambiental y debe promover la realización de los nuevos valores del ahorro y la eficiencia energética y agua, reducción de la contaminación y los retos de sostenibilidad orgánica. Se debe utilizar la urbanización del espacio público y las zonas verdes propuestas tanto para el ahorro energético como para el control climático. El objetivo es reducir el efecto isla de calor en las áreas urbanas. Para todo ello, en los Planes de Ordenación Pormenorizada, se desarrollarán los siguientes objetivos:

16. Se priorizará el diseño de espacios de razonable mantenimiento y bajo consumo hídrico y energético.
17. El verde urbano ha de ser empleado como un instrumento de mejora de las condiciones de habitabilidad de los usuarios mediante su capacidad de favorecer la calidad ambiental y el confort.
18. El proyecto del arbolado debe contribuir decisivamente a dar expresión no sólo al paisaje urbano sino a la propia estructura de la ciudad creando redes de calles verdes que conectan parques y áreas de uso peatonal, reforzando puntos singulares de la trama urbana.
19. Las especies vegetales a emplear deben contar con variabilidad estacional. Ello implica utilizar árboles de hoja caduca y copa ancha para proteger las plantas inferiores de las viviendas en verano y permitir el acceso del sol en invierno.
20. Utilización de pavimentos absorbentes del calor en los climas cálidos o muy expuestos y que, además, permitan la infiltración del agua de lluvia al freático.
21. Incorporar sistemas de filtro verde o porosos en la urbanización, por sus condiciones de absorción de la radiación solar, su baja temperatura, su permeabilidad; en suma, para favorecer el comportamiento térmico del suelo.
22. Los materiales empleados en la urbanización del espacio han de contemplar criterios de eficiencia tales como: procedencia ecológicamente contrastada, resistencia, durabilidad, fácil reposición y mantenimiento, y reciclabilidad.

23. Utilizar el agua, en forma de fuentes o de láminas que faciliten la evaporación y la refrigeración del aire circulante.
24. Seleccionar las especies más apropiadas teniendo en cuenta su altura en su madurez, la forma de su copa y las variaciones estacionales que presentan su follaje y la densidad de sus ramas,.
25. Para ubicar árboles y plantas en la urbanización, hay que hacer un cálculo previo de las sombras que proyectarán.
26. Control del viento, favorable o desfavorable desde la vegetación. Cuando sea necesaria la refrigeración hay que utilizar la topografía y la vegetación para canalizar el viento alrededor del edificio y asegurar así la ventilación natural.
27. El planeamiento debe tener como objetivo la racionalización de la gestión de la energía consumida en la red de los espacios públicos.
28. Se incorporarán tecnologías encaminadas al ahorro energético en el alumbrado público, tanto en la elección de la fuente lumínica como en su control inteligente.
29. Las luminarias se equiparán con reguladores y estabilizadores de flujo que permitan adaptar el flujo luminoso a las diferentes necesidades según hora del día, zona a iluminar y época del año.
30. Se preverán asimismo sistemas de funcionamiento automático a partir de fotocélulas (activan y desactivan la luminaria en función del nivel de luminosidad) o relojes astronómicos (regulan el funcionamiento en función del ocaso y el orto). Se aplicarán también reguladores de flujo en la cabecera de la instalación, que permitan regular la tensión de toda la línea de suministro de las luminarias.
31. Incorporar dispositivos fotovoltaicos integrados en el diseño del mobiliario urbano (por ejemplo, pérgolas fotovoltaicas, cerramientos de pistas deportivas, etc) al objeto de coadyuvar a satisfacer la demanda energética del sistema de alumbrado público.

### **2.1.3. DIRECTRICES SOBRE EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.**

32. El Plan General justifica la suficiencia de caudal hídrico para los desarrollos proyectados. En el caso de que las condiciones naturales de estos recursos se alteren por cualquier circunstancia, en calidad o cantidad, se preverá la modulación de la programación de los nuevos desarrollos para ajustarse a la capacidad real de los recursos hídricos. La comprobación de la capacidad y equilibrio de los acuíferos debería realizarse con una frecuencia no superior a 5 años.
33. La modificación de los tipos de regadío tenderá a su mayor eficacia, y requerirá de la comprobación previa de la suficiencia de recursos hídricos.

34. La red de saneamiento será separativa en las zonas de nueva dotación, y en las zonas consolidadas en las que se intervenga.
35. La Administración Pública fomentará el uso racional y sostenible del agua tanto en las intervenciones públicas (riego de espacios urbanos, mejora de las infraestructuras, reciclaje), como en las privadas (normas de construcción, uso de piscinas, uso en actividades, etc.).
36. El vertido de aguas residuales en ámbitos no urbanos se realizará obligatoriamente mediante su depuración previa.
37. El Plan General prevé la ampliación de las redes generales de abastecimiento y saneamiento.

#### 2.1.4. DIRECTRICES EN MATERIA DE ENERGÍA.

38. Fomentar el aprovechamiento bioclimático de la ciudad existente.
39. Creación de microclimas de calidad ambiental en el entorno de la edificación de acuerdo con los principios bioclimáticos, adaptados a las condiciones climáticas del municipio, contando con sistemas pasivos como la vegetación y el uso de masas de agua, como medios de regulación térmica, contribuyendo así a reducir los costes económicos y energéticos y los niveles de ruido que conlleva la ventilación mecánica.
40. Diseñar estructuras urbanas compatibles con sistemas centralizados de climatización, estableciendo requisitos para la instalación de infraestructuras de frío y calor compartidas a escala de barrio (district heating), con una mayor eficiencia energética que los sistemas individuales por viviendas.
41. Promover la eficiencia en las redes de transporte y alumbrado estableciendo medidas de regulación y ahorro en el alumbrado y transporte público.
42. Introducir en las condiciones generales de las instalaciones, establecidas mediante la ordenación pormenorizada, criterios sobre generación renovable en cuanto a localización, integración arquitectónica, proporción de cobertura de la demanda energética total e impactos indirectos sobre los usos (por ejemplo, el ruido en las instalaciones eólicas).
43. Establecer condiciones de edificación que contemplen soluciones específicas para la mejora del comportamiento térmico de la envolvente en la edificación nueva y rehabilitada.
44. Establecer, mediante la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, criterios de soleamiento y ventilación en relación con las condiciones del clima y la forma y posición de la edificación, con el objetivo de favorecer, según las necesidades, la captación o protección eficiente de energía solar en el mayor número de edificios y de reducir la carga energética asociada a la climatización.

45. Promover la eficiencia energética tanto del parque residencial de nueva construcción como del existente En el planeamiento urbanístico general y de desarrollo se debe establecer una contribución mínima procedente de las energías renovables y un determinado grado de autosuficiencia energética que permita combinar la generación local con las medidas de ahorro y eficiencia, tal y como establece el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico HE Ahorro de Energía.
46. Promover la instalación de sistemas eficientes de calefacción y refrigeración en la edificación y realizar un uso y mantenimiento adecuado de los mismos.
47. Establecer en los edificios públicos y en las viviendas de promoción pública criterios de eficiencia energética más exigentes de los establecidos en el CTE, como por ejemplo instalación de paneles fotovoltaicos, sistemas domóticos, de calefacción y refrigeración centralizada o de regulación automática de la temperatura y programación sectorizada, etc.

#### 2.1.5. DIRECTRICES EN MATERIA DE RESIDUOS.

48. Estudiar la ubicación, gestión y manejo de los vertederos con criterios de racionalidad urbanística y ecológica, clausurando cuando sea necesario los vertederos existentes que generen impactos locales en términos de incremento de emisiones, contaminación y reducción de la biodiversidad.
49. Garantizar que se cumple la obligatoriedad de tratamiento de los residuos peligrosos que, en caso contrario, pueden contaminar el suelo, el agua o la atmósfera, contribuyendo a incrementar las emisiones o los gastos energéticos de tratamiento.
50. Reducir los movimientos de tierras e incluir medidas de gestión de los movimientos de tierras y de sus vertidos.
51. Promover el compostaje de residuos orgánicos y los provenientes de la poda de parques y jardines para reducir el uso de fertilizantes químicos o derivados de combustibles fósiles en el ajardinamiento.
52. Establecer medidas operativas, a través de ordenanzas municipales, para fomentar la reutilización y la gestión sostenible de los residuos de construcción y demolición de acuerdo con la normativa estatal, asegurando el seguimiento de estas actividades en el municipio.
53. Emplear materiales de construcción locales (naturales, renovables) y evitar materiales de alto impacto ambiental que contribuyan a incrementar las emisiones.
54. Establecer medidas correctoras y preventivas respecto a las emisiones y a la contaminación ambiental, prestando especial atención a la calidad del aire, a la protección de la atmósfera y al incremento en los riesgos de contaminación debida a los incendios forestales.

55. Garantizar la eficacia en la recogida de basuras a la escala municipal, actuando a todas las escalas: edificio (cuartos de basuras, normativa estatal CTE-DB-HS2); vía pública y espacio público (equipamiento necesario; mantenimiento adecuado) ; barrio (espacios reservados para la recogida centralizada, integración en el paisaje urbano), con el fin de reducir los gastos energéticos asociados a la recogida e incrementar la calidad urbana.

#### 2.1.6. DIRECTRICES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.

56. Proteger y custodiar los ecosistemas naturales del entorno de Benicarló, asegurando el mantenimiento de sus servicios ecosistémicos: establecer, a través del planeamiento urbano municipal, un alto grado de protección para las zonas naturales, agrícolas, verdes, etc., especialmente las más arboladas, para preservar la capacidad de sumidero de carbono de los ecosistemas naturales.
57. Se considerará como causa revisión la alteración de los elementos definitorios de la Infraestructura Verde que realiza el presente Plan General.
58. En los suelos especialmente protegidos se fomenta su conservación y revalorización para su mayor disfrute y apreciación por parte de la población. Estos suelos se preservan de la acción urbanizadora, y se regirán por la legislación sectorial vigente.
59. Las actuaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable deberán respetar las masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés, procurando mantenerlas e integrarlas.
60. El Plan General protege de manera específica los cauces naturales, tanto por su implícita función drenante en el territorio, como por su función ecológica y paisajística natural, que es determinante en el municipio Para ello se protegen de manera especial sus riberas, complementariamente a su regulación legal. Al formar parte de la infraestructura verde del Plan General, cualquier afección a las zonas protegidas de los cauces deberá atenderse de manera prioritaria.

#### 2.1.7. DIRECTRICES PARA LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL.

61. El Plan General contiene un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que recoge todos los bienes arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos de interés. En él se incluye el conjunto de normas de protección y fomento de su conservación y rehabilitación, así como las cautelas necesarias en cualquier actuación que se realice en ellos.
62. La inclusión de nuevos elementos a este inventario municipal podrá realizarse de manera continua, siguiendo para ello el procedimiento reglado en la legislación patrimonial autonómica.
63. El Ayuntamiento y las demás administraciones públicas fomentarán la recuperación del patrimonio cultural y su puesta en valor, actuando directamente sobre él y estableciendo ayudas o ventajas a las iniciativas particulares que se propongan en dicho sentido.

64. 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.
65. Se consideran de interés agrícola y cultural los terrenos de alta capacidad agrológica destinados a la denominación de origen "Alcachofa de Benicarló", delimitados por el Plan General como suelo no urbanizable de protección.
66. El Plan General considera que los poblados iberos y la necrópolis romana vinculada a las formaciones paisajísticamente relevantes de La Tossa y la Puig de la Nao conforma un activo territorial de primera magnitud para fortalecer segmentos turísticos alternativos al sol y playa vinculados con el disfrute y conocimiento del medio natural y de sus valores patrimoniales.

#### 2.1.8. DIRECTRICES PARA LA REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO RURAL.

67. Es objetivo del Plan General la preservación del patrimonio rural del municipio. Por ello se dará prioridad a los usos agropecuarios en el Suelo No Urbanizable, así como a cualquier actividad directamente relacionada con ellos.
68. Se considera el sector turístico como colaborador a la estabilidad y suficiencia del empleo de estas rurales, por lo que se favorecerá su implantación, especialmente si se relaciona con las estructuras rurales.
69. Las Normas Urbanísticas regulan las condiciones tipológicas y estéticas de las construcciones autorizables en el Suelo No Urbanizable, son el fin de que armonicen con su entorno.
70. El Plan General considera las vías pecuarias y los caminos rurales como elementos del patrimonio histórico heredado que cumple funciones ambientales e infraestructurales de integración territorial, por lo que deben ser preservados.

#### 2.1.9. DIRECTRICES PARA LA PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES O INDUCIDOS.

71. El Plan General ha preservado del desarrollo urbanístico todas las áreas en las que se conoce la existencia de algún riesgo natural. En el caso de que en el futuro, como consecuencia de mayor estudio o información, se detectase la existencia de alguno no reflejado, se incorporarán al Plan General las previsiones necesarias, sin ser preciso para ello proceder a su completa revisión.
72. El Plan General identifica, en función de los estudios incorporados a la Memoria de Información y del propio Estudio Ambiental Estratégico, los terrenos susceptibles de riesgo de inundación. En ellos se limitará la implantación de cualquier uso no primario, y se justificará la no afección a bienes o personas. Podrán modificarse los límites de esta protección si se dispone de información más específica obtenida o validada por organismo competente.

73. La ordenación del Litoral de Playa Norte se preserva mediante su clasificación como suelo no urbanizable. No obstante, se dispone la necesidad de elaborar un Plan Especial para determinar y concretar la integración a la Infraestructura Verde de las zonas de su interior, y determinar la posibilidad de aplicación en otras de medidas de minimización de impacto territorial.

Los criterios de este Plan Especial son: (A) la preservación de los valores naturales del territorio no contaminado por edificaciones, (B) evitar afecciones a los riesgos de inundabilidad existentes en el entorno de la Rambla de Cervera, (C) implementar criterios de ordenación que permitan la recuperación de la Vía Litoral configurándola como el principal itinerario cívico y de accesibilidad sostenible del espacio resultante y argumento de conexión entre la ciudad y el Litoral de Playa Norte, (D) promover la minimización del impacto territorial causado por los núcleos de población surgidos en este ámbito acudiendo a la aplicación del régimen de excepcionalidad arbitrado por el PATRICOVA para las zonas de "peligrosidad geomorfológica" y (E) reconocer el carácter estratégico del resto del ámbito territorial incluido en la franja de 500 metros proponiendo su clasificación como Suelo No Urbanizable Protegido.

74. Los suelos clasificados en el Plan General como Suelo No Urbanizable de cualquier categoría que sufran los efectos de un incendio forestal sólo podrán reclasificarse nuevamente como suelos protegidos, y no podrán minorar las protecciones derivadas de su uso y aprovechamiento forestal. En cualquier caso se deberá plantear inicialmente la opción de su reforestación con especies adaptadas.
75. Cualquier actuación que se ejecute en terrenos que se encuentren a menos de 50 metros de suelo forestal deberá atender a las medidas de prevención y seguridad establecidas en este Plan General y en la legislación sectorial. No se fomentará la instalación de viviendas ni de ninguna actividad económica a una distancia inferior a 25 m. de suelo forestal.
76. Las administraciones públicas fomentarán con sus inversiones la mejora y seguridad de los espacios naturales, especialmente de las franjas de protección colindantes con los viales públicos y las áreas de uso público.

## 2.2. DIRECTRICES RELATIVAS A LA MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

### 2.2.1. DIRECTRICES PARA LA MEJORA DE LOS ENTORNOS URBANOS Y LA CALIDAD DEL PAISAJE.

77. Las acciones inversoras del Ayuntamiento en temas urbanísticos se dirigirán principalmente a la mejora de las condiciones del casco consolidado y de sus espacios públicos. En este sentido, adquiere una especial relevancia el establecimiento de una nueva estrategia de ordenación urbana de la movilidad en base a la definición de supermanzanas, lo que permitiría liberar de tráfico rodado un importante porcentaje de la red de calles del núcleo consolidado, favoreciendo el desarrollo de programas de reurbanización orientados a incrementar los indicadores de confortabilidad del espacio público (eliminación de aparcamientos anexos a red viaria, revegetación, introducción de mobiliario urbano, etc).

78. El borde periférico meridional que constituye el límite del suelo urbanizado con el entorno rural recibirá, por la ordenación pormenorizada, un tratamiento específico para facilitar la continuidad del medio urbano con la infraestructura verde del territorio. La voluntad de conexión con la Infraestructura Verde del territorio responde al objetivo de facilitar el contacto con los ciclos naturales y agrícolas y con la comprensión de los mismos. Para ello, se entiende necesario promover la prolongación de caminos rurales en la red de calles a definir en los planes de ordenación pormenorizada y, al tiempo, aprovechar la presencia de plantaciones de frutales para su calificación como espacios pertenecientes a la red secundaria de espacios libres y zonas verdes.

Tanto la apertura visual y efectiva hacia el paisaje como la creación de senderos peatonales entre el campo y la ciudad así como la presencia de huertos ecológicos buscan potenciar esta directriz. El huerto urbano no debe ser considerado sólo como un lugar de cultivo que favorece el autoconsumo de productos agrícolas, sino como un espacio para el ocio y el tiempo libre, la educación, el encuentro y el intercambio. La agricultura urbana así considerada juega un papel ambiental, económico y social innegable que favorece las relaciones sociales y se integra en los sistemas de espacios verdes urbanos.

79. En las áreas no urbanizables próximas a la zonas urbanas se restringe la posibilidad de ejecutar cualquier construcción que tenga carácter urbano, con el fin de preservar la correcta transición del paisaje urbano al rural
80. Las Normas Urbanísticas relativas a la ejecución de obras urbanización exigirán el estricto cumplimiento de la legislación vigente sobre contaminación lumínica. Asimismo las normas referidas a la construcción de edificios y habilitación de locales señalarán con especificidad la obligación del cumplimiento de la legislación vigente en materia de ruido.
81. Las Normas Urbanísticas regularán los acabados de las construcciones con el objeto de garantizar su armonización con el conjunto, estilo y carácter de la población, en sus diferentes áreas.
82. Los Planes de Ordenación Pormenorizada integrarán y desarrollarán las previsiones del Estudio del Paisaje de este Plan General, estableciendo las medidas oportunas para asegurar la mejora de la calidad de la unidad a la que pertenezca y la integración de los elementos definitorios de cada una.
83. Asimismo, los Planes de Ordenación Pormenorizada promoverán el mantenimiento de áreas de cultivos frutales preexistentes en su ámbito integrándolas en el proceso urbanizador a partir de un empleo inteligente de la densidad urbana propuesta.

## 2.2.2. DIRECTRICES PARA LA INTERVENCIÓN EN NÚCLEOS HISTÓRICOS Y ÁREAS DEGRADADAS

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.

### 2.2.3. DIRECTRICES PARA EL DISEÑO DE LA RED DE PARQUES URBANOS, ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

85. Incrementar las zonas verdes existentes en el municipio y aumentar la densidad de arbolado en las vías públicas.
86. Establecer la adecuada reserva de espacios y zonas verdes en el planeamiento urbanístico.
87. Establecer una dotación vegetal mínima basada en las distancias a pie a las zonas verdes de proximidad (parques de bolsillo, plazas arboladas, etc.), y en la interconexión tanto entre ellas como con los parques urbanos centrales y con los ecosistemas del entorno urbano, formando una red de corredores verdes ligada a la infraestructura verde del territorio.
88. Establecer criterios que permitan un carácter multifuncional y polivalente de las zonas verdes y los espacios públicos. La Red primaria de Zonas Verdes y Espacios Libres se dirige a la totalidad de la población de Benicarló. Precisamente, de esta condición socialmente diversa de la Red de parques deviene la disposición de diferentes espacios, para usos específicos o polivalentes, adecuados para todas las edades. Es decir, la creación de ambientes diferenciados, convenientemente equipados y funcionalmente diversos es un criterio de ordenación básico de esta categoría de espacio libre.
89. Favorecer la diversidad paisajística mediante la diferenciación entre áreas blandas, naturalizadas, y áreas duras desplegando una estrategia combinatoria de ambos tipos de tratamiento. La simbiosis entre vegetación, naturalización superficial y topografía ayuda a conformar diferentes escenarios, acotar recintos para crear espacios de intimidad contemplativa o singularizar determinados puntos de los parques creando hitos visuales y paisajísticos.
90. Emplear, siempre que sea posible, y al margen de sus cualidades funcionales (densidad de sombra, porte, etc.) las especies locales adaptadas al clima del lugar y que, además, sean resistentes al agresivo entorno urbano, y de alta capacidad de retención de CO<sub>2</sub>. Establecer criterios para la adaptación de las zonas verdes al medio natural existente (topografía, arbolado, etc.).
91. Introducir criterios bioclimáticos y de calidad ambiental (confort térmico, ruido, contaminación, etc.) en el diseño de las zonas verdes y los espacios públicos, creando microclimas en el entorno de la edificación a través de medidas como la plantación de vegetación, la permeabilización del suelo, la instalación de masas de agua, etc. De este modo se incrementa la biodiversidad del espacio urbano mediante su naturalización y se consiguen microclimas menos extremos, incrementando el confort en el espacio público, y optimizando así su uso peatonal no motorizado (reduciendo por tanto los gastos energéticos asociados a la movilidad) y reduciendo además la necesidad global de refrigeración mecánica en el entorno urbano (las condiciones climáticas de los espacios interiores dependen de las exteriores).

#### 2.2.4. DIRECTRICES PARA LA MEJORA DE LOS EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PÚBLICAS.

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.

#### 2.2.5. DIRECTRICES PARA GARANTIZAR UNA DISTRIBUCIÓN EQUILIBRADA DE USOS EN EL MODELO TERRITORIAL.

97. Planificar la disposición de locales para uso comercial, de ocio y de trabajo, por ejemplo, oficinas, así como pequeñas industrias tales como talleres, etc. en los nuevos desarrollos urbanísticos, intentando evitar, en la medida de lo posible, la localización de estos equipamientos y servicios en lugares alejados de las zonas residenciales.
98. Favorecer la implantación de actividades comerciales y terciarias en planta baja y en relación directa con la calle y posibilitar, mediante los correspondientes cambios de uso, la utilización de las plantas bajas como locales de equipamiento.
99. Favorecer y fomentar los usos reversibles y coyunturales en las reservas de la red secundaria de dotaciones y equipamientos para hacer frente a demandas puntuales.
100. Fomentar la flexibilidad de usos, estudiando la posibilidad de autorizar determinados usos en suelos urbanos y urbanizables en función del cumplimiento de criterios que garanticen la calidad ambiental y los objetivos de adaptación y mitigación.

## 2.2.6. DIRECTRICES PARA LA MOVILIDAD Y EL TRANSPORTE PÚBLICO.

El desarrollo de la movilidad sostenible es uno de los principales retos de las ciudades. La movilidad sostenible tiene varias dimensiones y componentes: sistemas de transporte público sostenibles, asequibles y con un consumo energético eficiente; un entorno que fomente el transporte blando, como los desplazamientos a pie y en bicicleta; fácil acceso a todos los barrios, a pie, en bicicleta y en transporte público; redes de transporte local bien conectadas a las redes regionales; redes periurbanas que deben planificarse teniendo en cuenta el desarrollo espacial y el uso global del suelo; y nodos de transporte bien integrados con las actividades sociales, culturales y económicas, incluidas las de ocio. La infraestructura de movilidad debe desarrollarse con una perspectiva a largo plazo que tenga en cuenta las necesidades futuras, así como la futura evolución tecnológica, espacial y urbana.

La estrategia de movilidad sostenible diseñada para Benicarló se sustenta en la necesidad de recuperar para el ciudadano el espacio público de una ciudad que, pese a su escala, se encuentra sometida a la tiranía del automóvil privado para sus desplazamientos tanto intra como interurbanos. Sin embargo, Benicarló cuenta con un régimen de distancias entre las distintas zonas de la ciudad que resultan especialmente idóneas para promover el predominio de los modos peatonales en recorridos inferiores a 1 Km- distancia prácticamente coincidente con la longitud máxima de su área central- la bicicleta (medio de transporte especialmente eficaz para desplazamientos no superiores a 7 KM) y el transporte colectivo. No obstante, numerosas arterias viarias presentan parámetros de diseño en su sección transversal donde la distribución de espacios entre el automóvil y los modos no motorizados alcanza la cifra de 80%-20%. Parece absolutamente necesario revertir este carácter si queremos recuperar el espacio público de la ciudad como ámbito para el intercambio, la relación y el contacto entre personas en condiciones de seguridad y amabilidad. Si el espacio público es, en esencia, la ciudad, un ciudadano lo es en plenitud cuando ocupa sin límites el espacio público. Además, la reconfiguración complementaria del espacio público que conllevaría la activación de esta estrategia tendría notables consecuencias para el incremento de la competitividad económica de la ciudad.

Para que ello sea posible, además de una correcta distribución de las centralidades urbanas por todo el tejido, que permita la materialización de la proximidad de funciones como garantía de la compacidad y la complejidad urbanas, hay que tomar consciencia de que el uso del espacio público por el coche (tanto en tránsito como estacionado en la vía pública) es incompatible con los usos que necesitan los niños, los ancianos y los ciudadanos en general. Es decir, a excepción del vehículo de paso, el resto de usuarios pueden hacer compatibles sus objetivos en un espacio común, también la presencia del vehículo del residente. Está claro que hay una desproporción entre la ocupación espacial y los desplazamientos del vehículo privado, por lo que cabe asegurar que el vehículo es el factor que mayores disfunciones urbanas genera e impide que la ciudad sea para el ciudadano y se convierta en la ciudad para los coches.

Garantizar, a la vez, la funcionalidad urbana y una nueva concepción del espacio público supone, por un lado traspasar parte de los desplazamientos que hoy realiza el transporte privado al resto de modos de transporte y asignar para cada modo una red que haga compatibles además de la funcionalidad, el resto de usos y funciones urbana.

El objetivo de esta directriz estratégica es reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o

restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).

El desarrollo de esta directriz estratégica precisa de la implementación de las siguientes medidas específicas:

101. Planificar de forma integrada los usos del suelo (clasificación y calificación) y las redes de transporte, sobre todo el público. Articular las redes y los tejidos, superando la simple incrustación o superposición.
102. Evitar una dispersión innecesaria de la población en zonas mal comunicadas y excesivamente dependientes del transporte privado.
103. Integrar el diseminado residencial de Playa Sur en el tejido urbano con objeto de lograr una continuidad entre el centro urbano y los barrios periféricos, concentrando así infraestructuras y servicios y evitando el uso masivo del vehículo privado.
104. Revisar las propuestas de localización periférica de los equipamientos urbanos (centros educativos, hospitales, etc.), buscando para su ubicación áreas centrales y con buenas oportunidades de comunicación a través de modos activos (caminando, en bicicleta).
105. Fomentar la intermodalidad mediante la creación de aparcamientos disuasorios en conexión con nodos de transporte público y con redes peatonales y ciclistas
106. Eliminar el efecto barrera de la actual CN-340, restituyendo la continuidad transversal del espacio público urbano circundante.
107. Fomentar la cercanía del comercio y de los servicios de proximidad a las zonas residenciales.
108. Crear las infraestructuras y condiciones necesarias para un transporte sostenible en los nuevos desarrollos urbanos, limitando estrictamente el espacio dedicado al automóvil y fomentando el desplazamiento a pie y en bicicleta mediante la creación de zonas peatonalizadas y de calmado de tráfico.
109. Diseñar una nueva forma de organización urbana denominada la "supermanzana" que permitirá reinventar el espacio público para una ciudad mediterránea, compacta y compleja. La supermanzana, conformada por varias manzanas de la ciudad existente, se constituye en la célula básica de organización urbana en materia de movilidad de manera que quede taxativamente prohibido el tránsito del vehículo de paso en su interior. Una vez definidas las supermanzanas, se puede comenzar a especializar el viario de acceso desde el exterior mediante soluciones preferentemente periféricas para los modos motorizados privados y axiales para los modos públicos y no motorizados.
110. Crear y consolidar redes de itinerarios peatonales y de prioridad peatonal interconectados que faciliten la continuidad del acceso peatonal a la totalidad del casco urbano.

111. Crear y consolidar redes ciclistas funcionales, seguras y atractivas interconectadas y en continuidad, que faciliten el acceso en bicicleta a la totalidad del casco urbano respetando en todo momento la prioridad peatonal.
112. Pensar la ciudad para el desplazamiento de una población envejecida con dificultades para conducir, circular en bicicleta o incluso andar más allá de 300 ó 400 metros, cambiando el sistema jerarquizado de equipamientos por otro basado en ámbitos y en actividades: equipamientos y dotaciones de proximidad y de carácter generalista a una distancia máxima de 300 metros de cualquier residencia (accesible andando); equipamientos generalistas y especializados situados en lugares críticos de la ciudad a los que se pudiera acceder mediante el transporte público.

### 2.2.7. DIRECTRICES PARA ASEGURAR EL ACCESO A LA VIVIENDA.

113. Salvo que se prorrogue por la Comunidad Autónoma la regulación de la Disposición Transitoria Sexta de la LOTUP en relación con la disposición transitoria segunda de la ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, relativa a la suspensión de la exigencia de dicha reserva a todos los planes parciales y de reforma interior que cumplan los requisitos exigidos en la referida norma estatal, este Plan General ha previsto que cada ámbito de suelo urbanizable con uso residencial cuente con la reserva de vivienda protegida en una proporción mínima del 30% de la edificabilidad residencial a implantar. En las actuaciones de renovación del suelo urbano, el porcentaje aplicable es del 10% de la nueva edificabilidad residencial propuesta.

## 2.3. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN Y EL DESARROLLO DEL PLAN

### 2.3.1. DIRECTRICES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU DESARROLLO.

114. Con carácter general las directrices sobre la ordenación urbanística coinciden con las directrices sobre sostenibilidad en materia de uso racional del suelo, por lo que se dan por reproducidas las expresadas anteriormente.
115. El Plan clasifica como urbano el que cuenta con los servicios o grado de consolidación necesario para ello, sin perjuicio de que se reconozca como tal el que ya cuenta con dicha clasificación en el planeamiento vigente.
116. El suelo urbanizable es el que, por su magnitud y por su situación estratégica, define el modelo de desarrollo elegido y constituye la base para poder absorber el crecimiento previsible de los distintos usos.

Su delimitación y características se apoyan en los criterios definidos en los objetivos y resto de directrices estratégicas, en la relación con los usos dominantes actuales y en su integración en la trama formada por los elementos determinantes de la red primaria o estructural. La clasificación como suelo urbanizable por el Plan General supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.

117. En todo caso el planeamiento de desarrollo que se redacte en cumplimiento de las previsiones del Plan General Estructural se ajustará a las determinaciones de las fichas de gestión correspondientes. Estos instrumentos de ordenación pormenorizada favorecerán el uso del transporte público y la movilidad no motorizada. Así mismo, se formularán con criterios de ordenación flexible que estableciendo una ordenación global permitan una gestión progresiva que se ajuste a las características diferenciadas de cada zona y a las condiciones derivadas de actuaciones anteriores.
118. Las áreas de nuevo crecimiento se desarrollarán mediante instrumentos de planeamiento que optarán de manera preferente por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, salvo que la realidad territorial y su adecuación paisajística no lo permitan.
119. Los planes parciales y de reforma interior deben asegurar la integración paisajística de la actuación y un diseño que garantice una ordenación con el menor impacto medioambiental. El estudio de integración paisajística de los planes de desarrollo o modificativos que afecten a suelos incluidos en la Infraestructura Verde tendrá en cuenta esta circunstancia de forma prioritaria.
120. Específicamente los Planes Parciales de los sectores con fines de integración urbano y ambiental de las áreas y irregulares deben favorecer en los espacios vacíos de edificación la creación de centralidades urbanas periféricas que equilibren el peso específico del área central de la ciudad.
121. En la programación se priorizará la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio. A tal fin, se dará preferencia al inicio de los desarrollos de las unidades de ejecución en suelo urbano y al desarrollo del sector urbanizable que cuenten fácil conexión a las redes generales ya implantadas.

### **2.3.2. DIRECTRICES PARA LA DEFINICIÓN DE CONDICIONES OBJETIVAS EN QUE SEA POSIBLE LA CLASIFICACIÓN DE NUEVOS SUELOS URBANIZABLES**

122. El presente Plan General parte de la consideración de que los terrenos previstos por él con la clasificación de suelo urbanizable son suficientes y proporcionados para dar respuesta a una evolución previsible de la población y de la demanda de terrenos urbanizados en los próximos 20 años.
123. Por ello, con carácter general, solo se admitirán reclasificaciones que afecten a suelos no urbanizable comunes cuyos riesgos naturales o inducidos así lo permitan, y siempre que su necesidad venga avalada por un estudio de demanda del uso que se pretende implantar y suponga un refuerzo de las directrices de este documento, debiendo cumplir los nuevos crecimientos con los criterios de desarrollo sostenible preconizados por la LOTUP y desarrollados en la ETCV.
124. En el entorno del casco de Benicarló no se admitirán nuevos desarrollos residenciales en tanto no esté programada el 70% de la extensión superficial de todos los suelos residenciales previstos en el Plan en dicho entorno. A su vez, y en dicho ámbito, no se admitirán nuevos desarrollos industriales o terciarios en tanto no estén aprobados los

respectivos programas de actuación integrada de los suelos previstos para dichos usos dominantes. Las citadas condiciones se deberán complementar con un grado de consolidación por la edificación no menor al 50% del total de las actuaciones previstas para cada uso. Cualquier nuevo desarrollo implicará, en su caso, la reserva de suelo dotacional de red primaria acorde con sus previsiones.

125. En ningún caso las reclasificaciones para incorporar nuevos suelos urbanizables, que sean justificadas en función de demandas imprevisibles, podrán tener por objeto terrenos preservados por este Plan General Estructural con la finalidad de evitar el efecto de la conurbación con los municipios de Peñíscola y Vinaròs.

DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL

LIBRO II: MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO

# 3

## LA INFRAESTRUCTURA VERDE DE BENICARLÓ. DEFINIENDO LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO: ENTORNO NATURAL Y PAISAJÍSTICO, ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES Y SISTEMA TERRITORIAL DE PROTECCIÓN.

### 3.1. ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES.

- 3.1.1. ESTRIBACIONES SERRANAS DE LOS TRES COLLS Y PUIG DE LA NAO.
- 3.1.2. MONTAÑA Y BASSETA DEL BOVALAR.

### 3.2. CONECTORES TERRITORIALES PRINCIPALES.

- 3.2.1. CONECTORES FLUVIALES: RAMBLAS DE CERVERA, ALCALÁ Y AIGUA D'OLIVA.
- 3.2.2. RED DE VÍAS PECUARIAS Y PRINCIPALES CAMINOS RURALES.

### 3.3. EL SISTEMA TERRITORIAL DE PROTECCIÓN

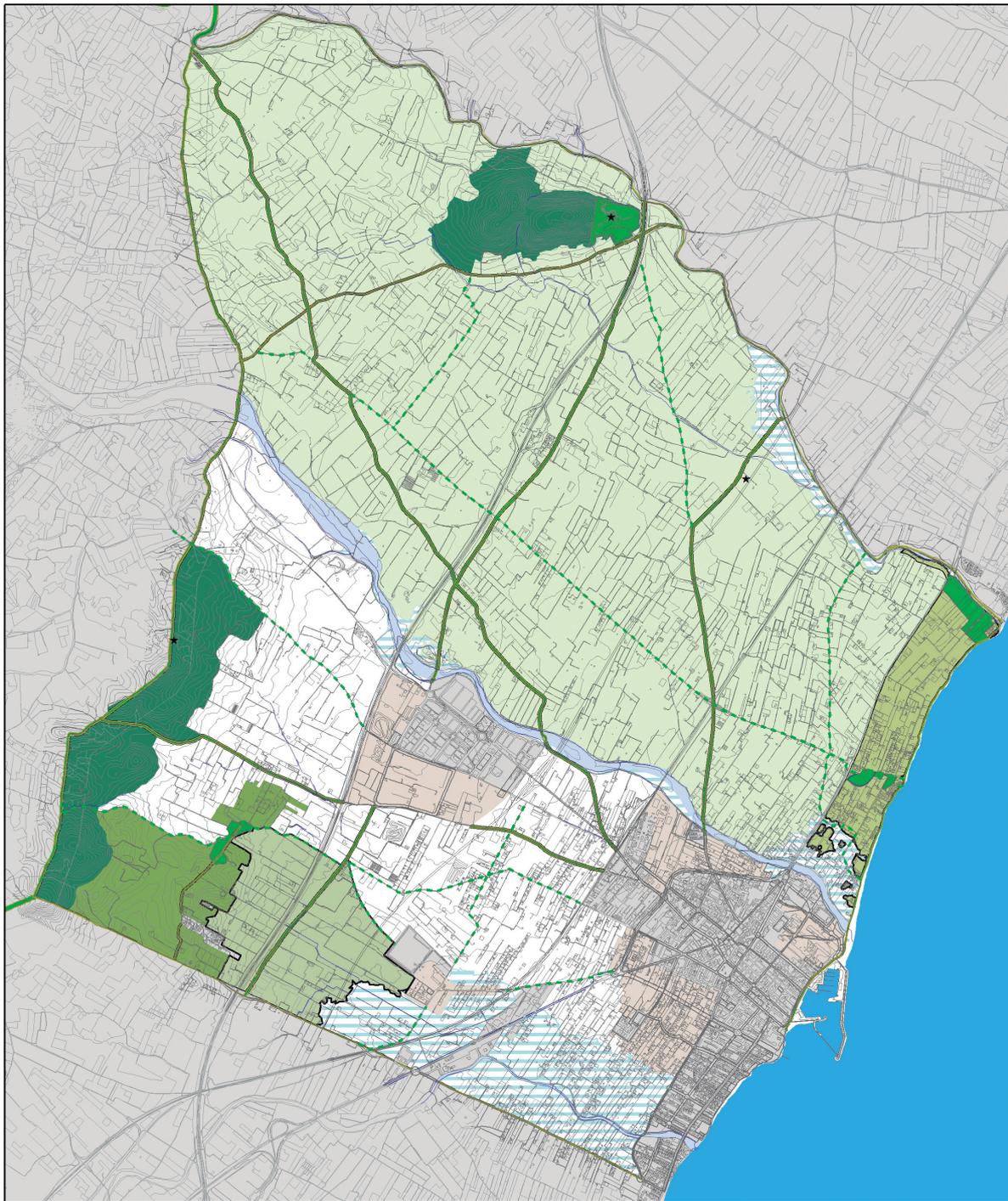
- 3.3.1. PROTECCIÓN CULTURAL: LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.
- 3.3.2. PROTECCIÓN AGRÍCOLA: LA DENOMINACIÓN DE ORIGEN "ALCACHOFA DE BENICARLÓ"
- 3.3.3. PROTECCIÓN ANTE LOS RIESGOS DE INUNDABILIDAD.
- 3.3.4. PROTECCIÓN ANTE LOS RIESGOS DE CONURBACIÓN.
- 3.3.5. PROTECCIÓN DEL LITORAL.

### 3.4. REDES PRIMARIAS EN EL MEDIO RURAL.

La Infraestructura Verde del Territorio incluye los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico, cultural, visual, etnográfico, identitario, etc., así como sus conexiones biológicas y territoriales, las cuales son indispensables para la mejora de la biodiversidad y de los procesos ecológicos del territorio. Esta Infraestructura Verde es una herramienta clave de planificación territorial que debe orientar los crecimientos urbanísticos del futuro preservando el territorio de mayor valor que debe quedar fuera de este proceso urbanizado. A escala municipal la Infraestructura Verde crea "corredores verdes" alrededor de los núcleos urbanos y preserva la identidad de cada pueblo, evitando la conurbación descontrolada con otros núcleos urbanos cercanos.

La definición de la Infraestructura Verde del término municipal de Benicarló **comporta identificar las permanencias territoriales que conforman la raíz etimológica del sitio para que la transformación de la ciudad se produzca de manera dialogante con aquellas.**

La Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) , en su artículo 4 la define como el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores. La infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión.



INFRAESTRUCTURA VERDE	REDES PRIMARIAS EN MEDIO RURAL	DETERMINACIONES GRÁFICAS
<p><b>ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #006400; margin-right: 5px;"></span> ESTRIBACIONES SERRANAS DE LOS TRES COLLS Y PUIG DE LA NIÑO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #3CB371; margin-right: 5px;"></span> MONTAÑA Y BASSETA DEL BOVALAR</li> </ul> <p><b>CONECTORES TERRITORIALES PRINCIPALES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; margin-right: 5px;"></span> CONECTORES FLUVIALES: RAMBLAS DE CERVERA, ALCALÁ Y AIGUA D'OLIVA.</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; margin-right: 5px;"></span> RED DE VÍAS PECUARIAS</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed #008000; margin-right: 5px;"></span> PRINCIPALES CAMINOS RURALES</li> </ul>	<p><b>EL SISTEMA TERRITORIAL DE PROTECCIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #000000; margin-right: 5px;"></span> BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC), DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (YAC).</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; margin-right: 5px;"></span> PROTECCIÓN AGRÍCOLA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; margin-right: 5px;"></span> PROTECCIÓN ANTE LOS RIESGOS DE INUNDABILIDAD</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #3CB371; margin-right: 5px;"></span> PROTECCIÓN ANTE LOS RIESGOS DE CONJURACIÓN</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; margin-right: 5px;"></span> PROTECCIÓN DEL LITORAL</li> </ul>	<p><b>DETERMINACIONES GRÁFICAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed #000000; margin-right: 5px;"></span> LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #A9A9A9; margin-right: 5px;"></span> ZUR. ZONA URBANIZADA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #D2B48C; margin-right: 5px;"></span> ZND. ZONA DE NUEVO DESARROLLO</li> </ul>

INFRAESTRUCTURA VERDE

El apartado 5 del citado Artículo de la LOTUP regula las funciones de la infraestructura verde, que son las siguientes:

- a. Preservar los principales elementos y procesos del patrimonio natural y cultural, y de sus bienes y servicios ambientales y culturales.
- b. Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad, la salud de los ecosistemas y la calidad del paisaje.
- c. Proporcionar una metodología para el diseño eficiente del territorio y una gradación de preferencias en cuanto a las alternativas de los desarrollos urbanísticos y de la edificación.
- d. Orientar de manera preferente las posibles alternativas de los desarrollos urbanísticos hacia los suelos de menor valor ambiental, paisajístico, cultural y productivo.
- e. Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.
- f. Favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos.
- g. Vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de la imagen e identidad urbana, mediante itinerarios que propicien la mejora de la calidad de vida de las personas y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio.
- h. Mejorar la calidad de vida de las personas en las áreas urbanas y en el medio rural, y fomentar una ordenación sostenible del medio ambiente urbano.

Por su parte la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana define la Infraestructura Verde en su Directriz 87 como **el Sistema Territorial que incluirá los espacios con valores ambientales, paisajísticos y patrimoniales, así como sus conexiones que resulten necesarios para mantener los procesos básicos ecológicos del territorio, a fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y orientar los futuros desarrollos urbanos y territoriales.**

La importancia de la definición de la Infraestructura Verde radica en la consideración del suelo como un recurso no renovable que es portador de valores ambientales y culturales. Por lo tanto, es imprescindible compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la Infraestructura Verde del Territorio permitiendo que desarrolle tres funciones básicas: ecológica, infraestructural y dotacional o de equipamiento.

De esta forma, las Directrices 79 y 92 de la ECTV regulan que los nuevos desarrollos deberán adecuarse a la capacidad de acogida del territorio materializada en la Infraestructura Verde y, por tanto, la planificación territorial y urbanística deberán definir ésta con carácter previo al análisis y determinación de las necesidades de suelo para futuros desarrollos residenciales y de actividades económicas.

Benicarló con una extensión total de 47 Km<sup>2</sup> se encuentra situado en la zona baja del piedemonte del Baix Maestrat, en la parte Sur de la depresión costera que desde la base del Montsía se extiende hasta la Sierra de Irta, formando una extensa llanura abierta al mar.



*Acantilados costeros*



*Rambla de Cervera*



*Zona Húmeda de la Basseta de Bovalar*

Los límites del término municipal son los siguientes:

- Al Norte, el barranco de Aguaoliva, siendo de límite entre los términos de Benicarló y Vinaròs.
- Al Sur, la Ralla de Terme hace de divisoria con el término municipal de Peñíscola.
- Hacia el Oeste la línea divisoria se encuentra por las orlas montañosas que separa al término municipal de Càlig.

Fisiográficamente el término es prácticamente llano en su totalidad, con escasos accidentes orográficos. El más llamativo es el Cerro del Puig de la Nao, con 166 m de altura, situado en el límite Norte del término municipal. Otras elevaciones montañosas reconocidas en el municipio es el alargado Cerro de la Tossa de 168 m de altura, que actúa como límite entre los términos municipales de Benicarló y Calig. En ambas elevaciones montañosas se han localizado restos de los asentamientos de los antiguos pobladores de la comarca.

Son tres los ríos que surcan el término de Oeste hacia el mar; el Aguaoliva al Norte, la rambla de Cervera o de Río Seco y la Rambla de Alcalá por el Sur. Sus respectivas cuencas fueron amplias depresiones que se han colmatado dando lugar a unos suelos muy aptos para la agricultura. Por lo corto de su recorrido y la intensidad de las precipitaciones, principalmente registradas a finales de verano, a menudo consecuencia del fenómeno conocido como "Gota fría", estos cursos superficiales se encuentran durante gran parte del año en estado seco, recogiendo en momentos muy puntuales una gran intensidad de caudal.

**Forman parte de la infraestructura verde del Plan General Estructural de Benicarló los siguientes elementos:**

- a. Terrenos forestales delimitados por el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR).
- b. Los terrenos que en atención a sus valores paisajísticos se incluyen por el presente Plan General Estructural como Zonas Rurales Protegidas.
- c. Los terrenos que en atención a su interés agrícola se incluyen por el presente Plan General Estructural como Zonas Rurales Protegidas.
- d. Elementos que por su valor histórico, artístico, cultural y/o patrimonial son incluidos en el Plan General Estructural como Bienes de Interés Cultural (BIC), Bienes de Relevancia Local (BRL) o Yacimientos Arqueológicos.
- e. Las zonas con peligrosidad o riesgo cierto de inundación.
- f. Elementos que garantizan la adecuada conectividad territorial tales como cauces fluviales y vías pecuarias.
- e. Las redes primarias de espacios libres públicos calificadas por el Plan General Estructural de Benicarló.

En consecuencia, la Infraestructura Verde del término municipal de Benicarló está constituida por los siguientes elementos:

### 3.1. ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES.

Las Áreas Ambientalmente Relevantes son recursos naturales que se entienden insustituibles e irremplazables desde el punto de vista de la conservación, fragilidad, singularidad o especial protección, cuya presencia en un espacio concreto a ordenar, va a condicionar sensiblemente su Capacidad de Acogida.

Las Áreas Ambientalmente Relevantes reúnen determinados valores ambientales que se deteriorarían por la alteración de las condiciones de uso preexistentes.

#### 3.1.1. ESTRIBACIONES SERRANAS DE LOS TRES COLLS Y PUIG DE LA NAO.

Corresponden con los únicos relieves montañosas existentes al Oeste y Norte del municipio. Estas se encuentran dispuestas en dirección NE-SW. Interrumpida por la Rambla de Cervera concluye la representación caliza del término con la elevación topográfica del Puig de la Nao. Su relevancia surge como consecuencia de constituir las áreas más elevadas del municipio, además de por su buen estado conservación.

En estas áreas se encuentran aún formaciones arbóreas y arbustivas mediterráneas típicas, conservadas a pesar de las regresiones ocasionadas por los continuos incendios a los que se han visto sometidas. Proliferan una gran variedad de especies tanto vegetales como animales representativas de la biota mediterránea.

Al valor natural y ambiental de estas áreas hay que añadir la potencialidad paisajística que presentan, dada su relevancia topográfica, desarrollando funciones de intervisibilidad con el resto del término municipal y, en especial, con el núcleo de población y el Litoral. Esta caracterización



*Estribaciones Serranas.*

debe ser aprovechada para activar iniciativas que, aprovechando la red capilar de caminos que se infiltran en el interior de estas áreas diseñar una red de itinerarios que permitan acceder a los yacimientos arqueológicos existentes y un sistema de miradores paisajísticos que ofrecerán un conjunto de imágenes con la ciudad y el mar actuando como fondo escénico.

### 3.1.2. MONTAÑA Y BASSETA DEL BOVALAR.

La Basseta del Bovalar constituye una de las escasas áreas húmedas del interior de Benicarló. Recargado por las aguas pluviales y en ocasiones puntuales por aportes artificiales, se ha desarrollado una orla de vegetación lagunar, junto a una fauna en gran parte constituida por variedades domesticadas de anátidas. Constituye además un espacio de uso público que actúa como parque periurbano. Su posición intermedia entre la ciudad y la Tossa le postula como un punto neurálgico en las posibles rutas verdes que pueden desarrollarse entre ambos espacios.

La delimitación de estos ámbitos se ha extendido abrazando áreas forestales cercanas, identificadas todas ellas en el Plan Forestal de la Comunidad Valenciana, consiguiendo, con ello, la creación de un pasillo ecológico que evita el aislamiento entre la Basseta del Bovalar y la montaña de la Tossa. Todo ello, en cumplimiento de las especificaciones establecidas al efecto en el Documento de Referencia al Documento Consultivo del Plan General de Benicarló.

## 3.2. CONECTORES TERRITORIALES PRINCIPALES.

Los conectores territoriales pertenecientes a la Infraestructura Verde de Benicarló se integran en dos grupos diferenciados:

### 3.2.1. CONECTORES FLUVIALES: RAMBLAS DE CERVERA, ALCALÁ Y AIGUA D'OLIVA.

Las ramblas constituyen auténticas señas de identidad geomorfológicas del municipio, rompiendo con la fisiografía llana de la extensa vega de Benicarló.

Por otra parte las desembocaduras de las ramblas forman auténticos humedales como consecuencia de la intercepción de la superficie con el nivel freático del acuífero. Asociadas a estas áreas húmedas aparece una gran representación de especies tanto vegetales como animales propias de encharcamientos estables.

La belleza paisajística, geomorfología, junto a la riqueza vegetal y faunística que se genera consecuencia de las surgencias dadas por el acuífero aluvial Mio Plioceno en las desembocaduras de las ramblas, son los factores que han determinado la designación de estas áreas como ambientalmente relevantes. La infraestructura verde como sistema territorial continuo y articulado es un elemento fundamental en la estrategia de preservación del paisaje. Y, en este sentido, resultan especialmente relevantes estos espacios ligados al agua.

De este sistema de Ramblas destaca la de Cervera por su capacidad para desarrollar funciones de conector biológico y territorial de escala comarcal, vehiculando las relaciones entre el Litoral y el interior del Área Funcional de Els Ports- Baix Maestrat. Esta condición estructurante dentro del sistema conectivo de la Infraestructura Verde y su repercusión supramunicipal, le

confieren un carácter preferencial para la localización de áreas de ocio y Parques Rurales que alimenten las funciones recreativas, educativas y medioambientales del territorio de Benicarló posibilitando el acercamiento y disfrute de su población.

### 3.2.2. RED DE VÍAS PECUARIAS Y PRINCIPALES CAMINOS RURALES.

Examinándolas en su verdadera dimensión, las Vías Pecuarias constituyen vitales corredores florísticos y faunísticos que interconectan entre sí espacios naturales. La intercomunicación entre las distintas comunidades además de incrementar las posibilidades de la conservación favorece el intercambio genético de las poblaciones y la biodiversidad. Asimismo, ecosistemas donde han desaparecido determinadas poblaciones pueden ser recolonizadas y regeneradas naturalmente a través de estos pasillos ecológicos.

La pérdida de su antigua función como soporte de la trashumancia, y la falta de una efectiva protección, ha originado la ocupación indiscriminada de algunos de sus tramos por la edificación fuera de control. Sin embargo, las vías pecuarias son un recurso potencial y básico para la gestión sostenible del territorio municipal ya que permiten interconectar espacios ambientalmente valiosos y podrían ser el soporte de un uso recreativo o incluso ecoturístico ordenado del mismo.

Por su configuración predominantemente radial respecto al núcleo de población se constituyen en los principales argumentos de conexión entre el medio natural y el medio urbano y, por tanto, su continuidad e infiltración a través de la trama urbana y su articulación con la red de itinerarios cívicos y la red de espacios libres urbanos se constituye en un criterio primordial de la ordenación prevista en el Nuevo Plan General de Benicarló.

Las vías pecuarias, como espacio físico de dominio público, tienen unas afecciones territoriales que han de ser tenidas en cuenta para la ordenación del territorio, y que condicionan directamente la Capacidad de Acogida de sus teselas constituyentes. Las vías pecuarias reconocidas en el término municipal de Benicarló, son:

<b>NOMBRE DE VÍA PECUARIA</b>	<b>ANCHURA LEGAL</b>
Vereda del Camino de San Mateo	20.89 m
Vereda del Camino de Uldecona	20.89 m
Vereda del Camino de San Jorge	20.89 m
Vereda del Camino dels Molinés	20.89 m
Vereda del Barranco de Agua-Oliva	20.89 m
Vereda del Bobalar y Tosa	20.89 m
Colada del Camino de la Raya	10 m.
Colada del Camino de Vinaroz a Calig	10 m.
Colada de la Balseta	10 m.
Abrevadero y Descansadero de la Balseta	----
Colada del Litoral	10 m.

Las vías pecuarias clasificadas fueron aprobadas mediante Orden de 29 de Mayo de 1969. En la actualidad se encuentra deslindada íntegramente en el término municipal de Benicarló la vía Pecuaría Colada del Litoral, publicado su deslinde en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón nº. 74 a fecha de 22 de Junio de 1982.

La red de vías pecuarias se complementa con la identificación de una serie de caminos rurales cuyo protagonismo proviene de su aptitud para configurar una red mallada de conectores territoriales que incremente las capacidades de accesibilidad al territorio desde modos no motorizados, relacionando entre sí el sistema de Ramblas, las áreas ambientalmente relevantes de la Tossa, Basseta del Bovalar, la Montaña del Puig y la red de dotaciones, equipamientos y Parques Rurales propuestos.

### 3.3. EL SISTEMA TERRITORIAL DE PROTECCIÓN

#### 3.3.1. PROTECCIÓN CULTURAL: LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

La relevancia del número de enclaves existentes en el territorio es el testimonio evidente de la evolución cultural del hombre a lo largo del tiempo. Benicarló ha estado poblado desde tiempo grecorromano hasta la actualidad.

Los principales yacimientos catalogados son:

- La Tossa Alta
- Puig de la Nau
- Mas de Fabra

La localización de los poblados iberos y la necrópolis romana vinculada a las formaciones paisajísticamente relevantes de La Tossa y la Puig de la Nao conforma un activo territorial de primera magnitud para fortalecer segmentos turísticos alternativos al sol y playa vinculados con el disfrute y conocimiento del medio natural y de sus valores patrimoniales.

#### 3.3.2. PROTECCIÓN AGRÍCOLA: LA DENOMINACIÓN DE ORIGEN "ALCACHOFA DE BENICARLÓ"

La existencia de suelos muy fértiles en la extensa vega aluvial de Benicarló junto a la existencia de un acuífero superficial, son las causas por las que en Benicarló se ha desarrollado una huerta altamente productiva, constituyendo uno de los pilares básicos de la economía del municipio.

En esta huerta de la vega del Baix Maestrat se puede observar diferentes tipos de cultivos. Entre todos los existentes predomina la alcachofa. La producción y comercialización de este producto comienza a finales de la década de los años cuarenta.

En 1989, la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación de la Generalitat Valenciana, ratificó la Denominación de Origen "Alcachofa de Benicarló". El 12 de Noviembre del 2003, según el reglamento (CE) nº 1979-2003 de la Comisión completando el anexo 2400/96 del DOCE L294, se reconoce la Denominación de Origen Protegida "Alcachofa de Benicarló / Carxofa de Benicarló" en la Unión Europea. En el año 1994 se crea el programa de actuaciones para reglamentar la denominación específica "Alcachofa de Benicarló" y su consejo regulador.

Otro tipo de cultivo de gran importancia en el territorio es el de los cítricos, concretamente el cultivo dedicado a la naranja. La explotación se desarrolla en grandes y extensas fincas dadas en el interior del territorio. Es aquí, donde la especulación del suelo no ha ocasionado la fragmentación de la propiedad, como ha sido el caso de los terrenos ubicados en las áreas más próximas al litoral.

Los cultivos de cítricos requieren de grandes aportes hídricos. Anteriormente a los sistemas de riego localizado (goteo) empleados recientemente y cada vez más impuesto por ser de mayor eficacia hídrica, se ha empleado el sistema de riego por inundación. Este se basa en un sistema en el que la distribución de las aguas se hace mediante acequias. Hoy día este sistema se encuentra cada vez más en desuso, quedando reducida a unas pocas fincas repartidas por el término municipal de Benicarló. Entre los cítricos cultivados se encuentra las variedades de Clementina de Nules, Valencia late y Naval late.

El abastecimiento de aguas se encuentra gestionado por la Comunidad de Regantes de la Pou Cenia. Dispone de un total de cuatro aprovechamientos de captaciones subterráneas para atender la demanda de los socios. La distribución se realiza desde la Estación de Impulsión y Filtrado de las aguas procedente del embalse ubicado en el término municipal de Sant Jordi.

Se está observando un desplazamiento de los usos agrícolas de regadíos hacia el Este, hacia cotas superiores por la mejora técnica en las perforaciones subterráneas que captan agua a mayores profundidades.

En las áreas más cercanas a la costa, en donde existe un predominio del microparculario se observa la tendencia hacia la suburbanización del campo, con la coexistencia de pequeñas viviendas.

Por otra parte hay que hacer constar que gran parte de estos microparcularios localizados a áreas próximas a la costa, ha perdido su actividad agrícola como consecuencia de la fuerte presión urbanística a la que están sometidos.

Estos suelos se extienden de este a oeste del término municipal al norte de la Rambla de Cervera, se consideran un activo territorial de primer nivel, depositario de la historia y patrimonio cultural ligado a la productividad de este territorio. Su régimen de explotación íntimamente vinculado con la población local y comarcal y, por consiguiente, las posibilidades que ofrece para instrumentar medidas orientadas al autoabastecimiento contribuye a la sostenibilidad del modelo urbano-territorial propuesto. La preservación de estos suelos de procesos de urbanización adquiere una dimensión estratégica en la definición y ordenación de la Infraestructura Verde.

### 3.3.3. PROTECCIÓN ANTE LOS RIESGOS DE INUNDABILIDAD.

Las áreas sometidas a riesgos de inundación en los terrenos adyacentes al sistema de Ramblas que se identifican en el Plan General Estructural, son:

1. Aquellos terrenos del suelo no urbanizable o urbanizable (sin programa de actuación aprobado) del planeamiento general anterior que se encuentran incluidos en las zonas identificadas con riesgos de inundación en el estudio del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) de los cauces de las Ramblas de Alcalá y Cervera y Barranco d'Aiguadoliva. Y ello, porque éste supone un estudio más actualizado y con mayor

precisión que el realizado por el PATRICOVA, y en aplicación de las disposiciones de este instrumento, en estos ámbitos resultan preferentes las conclusiones de inundabilidad derivadas del documento del SNCZI para dichas cuencas.

2. En lo concerniente al resto de áreas territoriales no analizadas en el estudio de riesgos de inundación del SNCZI:
  - a. Se incorporan a la Infraestructura Verde los terrenos incluidos en las zonas de peligrosidad de inundación de los niveles 1 a 6 del PATRICOVA.
  - b. En ejercicio de la facultad otorgada por el propio PATRICOVA al planeamiento general, se incluyen en la Infraestructura Verde sólo aquellos ámbitos identificados con la cautela de zonas con riesgo por peligrosidad geomorfológica del suelo que a su vez tengan valores naturales o de otra índole merecedores de una calificación de zona rural de protección. En este nivel de peligrosidad, el PATRICOVA ha identificado diferentes mecanismos geomorfológicos, que por sus características, actúen como un indicador de la presencia de inundaciones históricas, no necesariamente catalogadas, debiéndose identificar la probabilidad de reactivación de los fenómenos geomorfológicos, y en su caso los efectos susceptibles de generarse.

En el artículo 14 de la Normativa del PATRICOVA se regula que, con carácter general, las zonas de peligrosidad de inundación de niveles 1 a 6 formarán parte de la Infraestructura Verde del Territorio. Por su parte, los espacios incluidos en la zona de peligrosidad geomorfológica, y que no forman parte de esta infraestructura, podrán ser incluidos en la misma por la planificación territorial y urbanística de carácter estructural.

Conforme a lo establecido en el Artículo 17 el planeamiento territorial y urbanístico estructural clasificará como suelo no urbanizable de especial protección el Dominio Público Hidráulico de conformidad con su legislación reguladora, así como las zonas de peligrosidad de nivel 1 delimitadas en el PATRICOVA, salvo aquéllas que estén clasificadas como suelo urbano. Asimismo, el planeamiento no podrá dar lugar a un incremento del riesgo de inundación en su término municipal o en el de otros municipios potencialmente afectados, a excepción de los supuestos previstos en el Artículo 23, sobre la gestión de la Infraestructura Verde frente al riesgo de inundación.

Quizás la determinación más concluyente, en relación con los niveles de peligrosidad asignados a los suelos de Benicarló, sea la establecida en el Artículo 18 donde se regula que el suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación no podrá ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable, excepto en los municipios con elevado riesgo de inundación, entre los que no se encuentra Benicarló, que se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 15 sobre esta cuestión.

Además, para el suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación en los niveles 2,3,4,5 y peligrosidad geomorfológica, entre los usos prohibidos relacionados en el apartado 2 de este artículo, se encuentran las viviendas, uso correspondiente a la mayor parte de las edificaciones emplazadas tanto en Playa Sur (partida de Sanadorlí) como en el Litoral de Playa Norte.

### 3.3.4. PROTECCIÓN ANTE LOS RIESGOS DE CONURBACIÓN.

La mayor parte de los riesgos de conurbación se encuentran salvaguardados gracias a los suelos protegidos por riesgos de inundabilidad y por su alta capacidad agrícola que limitan con los términos municipales vecinos de Peñíscola y Vinaròs. No obstante, existe un sector del término municipal localizado al oeste del ferrocarril en contacto con el término municipal de Peñíscola (Raya del Término) que no cuenta con valores a proteger. Por ello, se entiende pertinente protegerlo a los solos efectos de evitar futuras clasificaciones urbanísticas en los mismos que pudieran inducir la activación de procesos de conurbación no deseados. Con ello se garantiza la discontinuidad de los modelos urbanos de ambos municipios. Es decir, no se están protegiendo valores intrínsecos del soporte territorial sino la potenciación de un sistema de ciudades racional y sostenible, objetivo territorial de primer nivel para la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

### 3.3.5. PROTECCIÓN DEL LITORAL.

En el Objetivo 9 "Planificar y Gestionar de forma adecuada el Litoral" la ETCV afirma que el suelo aún vacante del litoral es un activo para la excelencia del territorio. Por su parte, cuando se analiza el planeamiento urbanístico del litoral, tomando como referencia los 500 metros desde la línea de dominio público marítimo terrestre (área de influencia de la ley de Costas), de las aproximadamente 20.000 hectáreas de esta franja, algo más del 61% es suelo urbano y urbanizable, el 33% es suelo no urbanizable protegido y el restante 6% suelo no urbanizable común. Este último suelo, algo más de 1.000 hectáreas, representa una gran oportunidad para cualificar el territorio y constituye un activo muy valioso que los municipios deben preservar como reserva estratégica de futuro por sus importantes valores agrícolas ambientales y paisajísticos. Esto exige que cualquier proyecto que sobre proponga sea un instrumento real de mejora de la calidad y de la competitividad de ese territorio.

En este sentido, la ETCV recomienda que los criterios de ordenación urbana y territorial en la franja de 1.000 metros desde la línea del dominio público marítimo-terrestre permitan mantener la mayor superficie posible de espacios abiertos, encauzando las futuras ordenaciones urbanísticas al cumplimiento de este fin. Esta recomendación se aplicará especialmente en entornos de espacios de interés ambiental y paisajístico, frentes litorales libres de edificación y corredores con funcionalidad biológica y territorial, especialmente los que unen el litoral con el resto de la Infraestructura Verde del territorio.

El ámbito del litoral de playa norte que discurre entre la ribera del mar y la CN-340, se encuentra clasificado, en su mayor parte, como suelo no urbanizable común. En desarrollo de las determinaciones de la Directriz 112 de la ETCV, será conveniente incluir como suelos estratégicos aquellos que no se han visto sometidos a procesos de ocupación irregular con edificaciones residenciales que se encuentran incluidos en la franja Litoral de 500 metros desde la línea interior de la ribera del mar. Sobre los suelos contaminados con edificaciones clandestinas ya hemos analizado la casuística existente ocasionada por la irrupción de la Revisión del PATRICOVA.

La ordenación de los suelos preservados se regirá por las directrices sobre el Litoral establecidas en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

Entre los principios directores de la ordenación del Litoral que establece la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana en su directriz 135 destacan por su relación con la estrategia de ordenación orientada a la preservación de este espacio:

- a. Integrar los espacios naturales protegidos del litoral y los de mayor valor ambiental, paisajístico y territorial en la Infraestructura Verde del Territorio.
- b. Garantizar la preservación de esta Infraestructura Verde en el litoral, el mantenimiento de sus procesos, la conexión entre ecosistemas marinos y terrestres y de éstos con el resto del territorio.
- c. Considerar como estratégicos los suelos no urbanizables de la franja litoral y su puesta en valor, cuando sea procedente, a través de proyectos cualificadores del territorio.
- d. Reducir los riesgos naturales e inducidos con atención especial a las inundaciones, la erosión, la estabilización de la costa y los derivados del cambio climático.
- e. Proteger y propiciar un uso sostenible de las playas en función de su capacidad de acogida.
- f. Fomentar los consumos moderados de suelo en la franja litoral.
- g. Propiciar una estructura económica diversificada del litoral, desincentivando actividades poco compatibles con los activos ambientales y paisajísticos del territorio.

Entre las propuestas estratégicas identificadas por la ETCV destaca, por su incidencia en el litoral de Benicarló, la Vía Litoral. Se trata de un recorrido blando y continuo que recorre el litoral junto al mar conectando todos los espacios naturales de interés de la franja litoral. Es una vía que se debe acondicionar para el tránsito peatonal y de vehículos no motorizados de modo que se posibilite un recorrido íntegro de los 470 kilómetros de la costa de la Comunidad Valenciana desde la desembocadura del río Sénia hasta Pilar de la Horadada.

Esta vía se va adaptando a las características de los espacios por los que discurre y está integrada por los paseos marítimos, senderos, caminos rurales y viarios existentes e incorpora, a su vez todos los hitos paisajísticos de valor del territorio. El trazado podrá coincidir con rutas tan importantes como la ruta de las Torres Vigía, la Vía Augusta, la Vía Dianium y la ruta Jaume I.

En conclusión, la ordenación del Litoral de Playa Norte debe integrar: (A) la preservación de los valores naturales del territorio no contaminado por edificaciones, (B) evitar afecciones a los riesgos de inundabilidad existentes en el entorno de la Rambla de Cervera, (C) implementar criterios de ordenación que permitan la recuperación de la Vía Litoral configurándola como el principal itinerario cívico y de accesibilidad sostenible del espacio resultante y argumento de conexión entre la ciudad y el Litoral de Playa Norte, (D) promover la minimización del impacto territorial causado por los núcleos de población surgidos en este ámbito acudiendo a la aplicación del régimen de excepcionalidad arbitrado por el PATRICOVA para las zonas de "peligrosidad geomorfológica" y (E) reconocer el carácter estratégico del resto del ámbito territorial incluido en la franja de 500 metros proponiendo su clasificación como Suelo No Urbanizable Protegido.

### 3.4. REDES PRIMARIAS EN EL MEDIO RURAL.

El medio rural, cada vez más, debe ser entendido como contenedor de funciones complementarias a las propiamente naturales -agroforestales o ganaderas- con destino a dotaciones, equipamientos y Parques Agrícolas y Rurales. Se trata, con ello de **dar acomodo a otras funciones a desarrollar por la Infraestructura Verde además de la ecológica, en especial usos dotacionales**; es decir, la consideración de este sistema como ámbito idóneo para el desarrollo de equipamientos que mejoren la calidad de vida de la población de Benicarló posibilitando su acercamiento a la naturaleza y al conocimiento de los valores subyacentes en el territorio. Con ello, además, se da cumplimiento a la Directriz 59 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana que regula la necesidad de implantar los equipamientos necesarios para permitir un uso público racional en toda la red que constituye la infraestructura verde.

**En el medio rural de Benicarló se identifican tres escenarios especialmente aptos para activar el territorio:**

1. El entorno de los restos arqueológicos del Poblado Ibero ubicado en la Montaña del Puig, con el objetivo de conformar un Parque Arqueológico en sus inmediaciones.
2. El área húmeda de la Boseta de Bovalar, apta para implantar un área de ocio rural.
3. La zona rural de protección del litoral en el área de Playa Norte. En este caso, se trata de dotaciones vinculadas con el conocimiento de la naturaleza ejerciendo una función pedagógica y educativa.

**Las Redes Primarias de Zonas Verdes y Espacios Públicos localizadas en las zonas rurales protegidas -pertenecientes a la infraestructura verde del territorio- del término municipal de Benicarló, aparecen reflejadas en la tabla adjunta:**

REDES PRIMARIAS	SUPERFICIE
PVP 04 PARQUE AGRÍCOLA	99.242 M2
PVP 05 BASETA DE BOVALAR	39.128 M2 <sup>1</sup>
PVP 06 PARQUE ARQUEOLÓGICO	112.1160 M2
PVP 07 CONECTOR LITORAL-ZONA AGRÍCOLA	31.238 M2
PVP 10 VIA LITORAL PLAYA NORTE	29.033 M2
PVP 11.1. PARQUE FLUVIAL RAMBLA CERVERA	42.842 M2
PVP 11.3 PARQUE FLUVIAL RAMBLA DE CERVERA	16.233 M2
<b>TOTAL</b>	<b>369.846 M2</b>

<sup>1</sup> Hay que indicar que, de esta superficie total, 31.507 m2, de titularidad privada, han quedado adscritas al suelo urbanizable para, mediante su inclusión en Áreas de Reparto, su obtención a través de la técnica de la equidistribución.

La mayor parte de las Redes Primarias pertenecientes a la Infraestructura Verde del Territorio se encuentran localizadas en la zona rural de protección del litoral, reforzando la condición estratégica conferida por la ETCV a este ámbito territorial.

DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL

LIBRO II: MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO

# 4 | LOS CRITERIOS GENERALES DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y URBANO DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ

- 4.1. MODELO DE CRECIMIENTO: SATISFACCIÓN DE LAS DEMANDAS REALES Y ADECUACIÓN A LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.
  - 4.1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL CRECIMIENTO PROPUESTO A LAS NECESIDADES REALES.
  - 4.1.2. CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.
- 4.2. MODELO DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y URBANO: CRITERIOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- 4.3. EL CRECIMIENTO URBANO PROPUESTO: SECTORES, TIPOS DE ACTUACIÓN Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.
  - 4.3.1. EL CRECIMIENTO URBANO DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.
  - 4.3.2. EL CRECIMIENTO URBANO DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL.

---

## 4.1. MODELO DE CRECIMIENTO: SATISFACCIÓN DE LAS DEMANDAS REALES Y ADECUACIÓN A LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

En cumplimiento del artículo 7.1 de la LOTUP, el Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló clasifica suelo urbano y suelo urbanizable en una dimensión suficiente para satisfacer las demandas que lo justifiquen e impedir la especulación, basándose en necesidades reales, previstas o sobrevenidas, y se justifica mediante parámetros objetivos que analicen las expectativas y posibilidades estratégicas de cada municipio en su contexto supramunicipal, de acuerdo con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. El crecimiento propuesto se basa, por tanto, en parámetros objetivos desde el punto de vista demográfico, el potencial económico, la accesibilidad, los requisitos del sistema de ciudades y la aptitud del territorio.

### 4.1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL CRECIMIENTO PROPUESTO A LAS NECESIDADES REALES.

En el Estudio de Vivienda integrante de la documentación del presente Plan General de Ordenación Estructural se estima que, en el horizonte de 20 años, la demanda de nueva vivienda necesaria para cubrir las necesidades deducidas de las tendencias diagnosticadas es de 6.592 unidades. En el presente apartado se procede a justificar la adecuación -a esta demanda- de la oferta de viviendas contemplada en el modelo territorial establecido en el PGOE. Y para ello, la metodología empleada ha sido:

1. Evaluar la capacidad potencial que presenta el suelo en situación básica de urbanizado de Benicarló para acoger nueva vivienda incluyendo tanto las parcelas vacantes del suelo urbano consolidado como el techo residencial estimado en las actuaciones de transformación urbanística de uso dominante residencial propuestas.
2. Evaluar la capacidad residencial estimada en el suelo urbanizable de uso dominante residencial.

Para la evaluación de la capacidad residencial que presenta el suelo en situación básica urbanizado no incluido en operaciones de transformación urbanística, hemos utilizado como fuente documental principal el dato de las parcelas catastrales urbanas no edificadas proporcionado por la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Pues bien, para Benicarló el suelo urbanizado no edificado presenta una superficie total de 79,33 hectáreas. Se ha comprobado que en el concepto "parcela catastral urbana no edificada" no se encuentran incluidos los suelos calificados como viales y zonas verdes públicas pero si suelos correspondientes a los sectores de suelo urbanizable de Povet (19,53 Has), Sector 11 (21,49 Has) y Sector 7 (4,86 Has). Detrayendo éstos, se estima que la superficie de las parcelas catastrales no edificadas clasificadas como suelo urbano es de 29,33 Has. Dado que la población actual de Benicarló asciende a 26.486 habitantes, la ratio que se obtiene es 11,07 m<sup>2</sup> de suelo urbanizado no edificado por habitante, valor considerablemente inferior al de otros municipios litorales de rango similar al de Benicarló (por ejemplo, a título orientativo, en el conjunto de la Costa del Sol andaluza este valor alcanza la impresionante cifra de 33,6 m<sup>2</sup>/habitante), lo cual revela que los efectos causados por la abrupta paralización del sector inmobiliario causada por la reciente crisis económica ha tenido una repercusión algo atemperada en este municipio.

Por otra parte, la superficie de suelo de categorización urbana en Benicarló, según datos del SIOSE; presenta la siguiente caracterización diferenciada por usos dominantes:

TEJIDO URBANO	SUPERFICIE	% S/TOTAL
RESIDENCIAL	316,6 HAS	64,31
ACTIVIDAD ECONÓMICA	164,6 HAS	33,43
DOTACIONAL	11,1 HAS	2,26
<b>TOTAL</b>	<b>492,30 HAS</b>	<b>100</b>

Según el SIOSE, la superficie de "vial, aparcamiento y zonas peatonales sin vegetación" de Benicarló es de 161,60 Has, lo cual supone un 32,82% de la superficie total de suelo con categorización urbana (492,30 Has). Si aplicamos este porcentaje a la superficie del tejido residencial de categorización urbana (316,6 has), obtenemos una estimación del suelo neto residencial edificable de 213 has. Dado que el parque residencial actual de Benicarló es de 17.840 viviendas, la densidad neta media que presenta el suelo urbanizado residencial es de 83,75 viviendas/hectárea.

La superficie del tejido residencial representa el 64,33% de la totalidad del suelo con categorización urbana. Aplicando esta proporción porcentual a la superficie de parcelas no edificadas en el suelo clasificado como urbano obtenida párrafos atrás (29,33 Has), resulta la superficie del suelo urbanizado de uso residencial no edificado: 19,0645 Has.

Pues bien, aplicando a esta superficie la densidad media que presenta el suelo urbanizado de uso residencial (83,75 viviendas/hectárea) antes explicitada, se obtiene un potencial de viviendas de 1.596 viviendas.

A esta cantidad hay que añadir las nuevas viviendas estimadas en las actuaciones de transformación urbanística propuestas en el PGOE: SR-RI-01 BATRA I -582 viviendas- y SR-RI-02 BATRA II -82 viviendas, de las que 60 son nuevas-. Añadiendo esta cifra a la obtenida en el párrafo anterior, se concluye que el potencial de viviendas que presenta el actual suelo en situación básica de urbanizado de Benicarló asciende a 2.238 viviendas, que dan cobertura al 34% de las demandas estimadas al año horizonte de 2.037.

Por su parte en las zonas de nuevo desarrollo de uso dominante residencial propuestas en el PGOU, el volumen de nuevas viviendas previsto asciende a 3.096. Sumando ambos valores se obtiene la "oferta total de nueva vivienda" contemplada en el PGOE: 5.334 nuevas viviendas, cantidad que representa el 81% de la demanda total expuesta al principio de este apartado (6.592 viviendas). El remanente existente, 1.258 viviendas, no debe ser considerado como demanda no satisfecha toda vez que, entre los objetivos del PGOE, se encuentra en un lugar prioritario la posibilidad de reducir la gran proporción de vivienda vacía existente -según el censo del INE de 2011, en Benicarló hay 4.165 viviendas vacías, el 23,35% del total del parque residencial-, por lo que se entiende necesario que, desde el gobierno municipal, se adopten las medidas oportunas para conseguir que este remanente pueda quedar cubierto por la transformación de un porcentaje de la vivienda vacía (la tercera parte, aproximadamente) en vivienda principal -con carácter preferencial- estrategia de ordenación de vital trascendencia para garantizar la sostenibilidad del modelo territorial que, sin embargo, podría quedar desvirtuada en el caso que la oferta residencial del PGOE se ajustase de manera estricta a la demanda deducida de los estudios de viviendas efectuados. Con esta decisión se pretende dar cobertura al objetivo expuesto en el Anexo de la Demanda de Vivienda donde se expresa la conveniencia de reducir el porcentaje de viviendas vacías hasta asemejarse al porcentaje autonómico, que es de un 16%.

La oferta de nueva vivienda ha de tener en cuenta el desajuste existente en la actualidad en el parque residencial de Benicarló, dado el excesivo peso específico que presenta la vivienda no principal -especialmente la vacía- y adoptar una estrategia de contención que obligue a satisfacer parte de la demanda futura a partir de su optimización.

#### **4.1.2. CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.**

La adecuación del modelo territorial propuesto en el presente Plan General de Ordenación Estructural y la ETCV se significa en tres directrices primordiales:

##### **A. EL MODELO TERRITORIAL CONTRIBUYE A LA POTENCIACIÓN DEL SISTEMA DE CIUDADES.**

Uno de los principales objetivos de planificación territorial impulsados por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana es el reforzamiento de una cierta estructura policéntrica. Para contribuir al cumplimiento de este objetivo el Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló apuesta por:

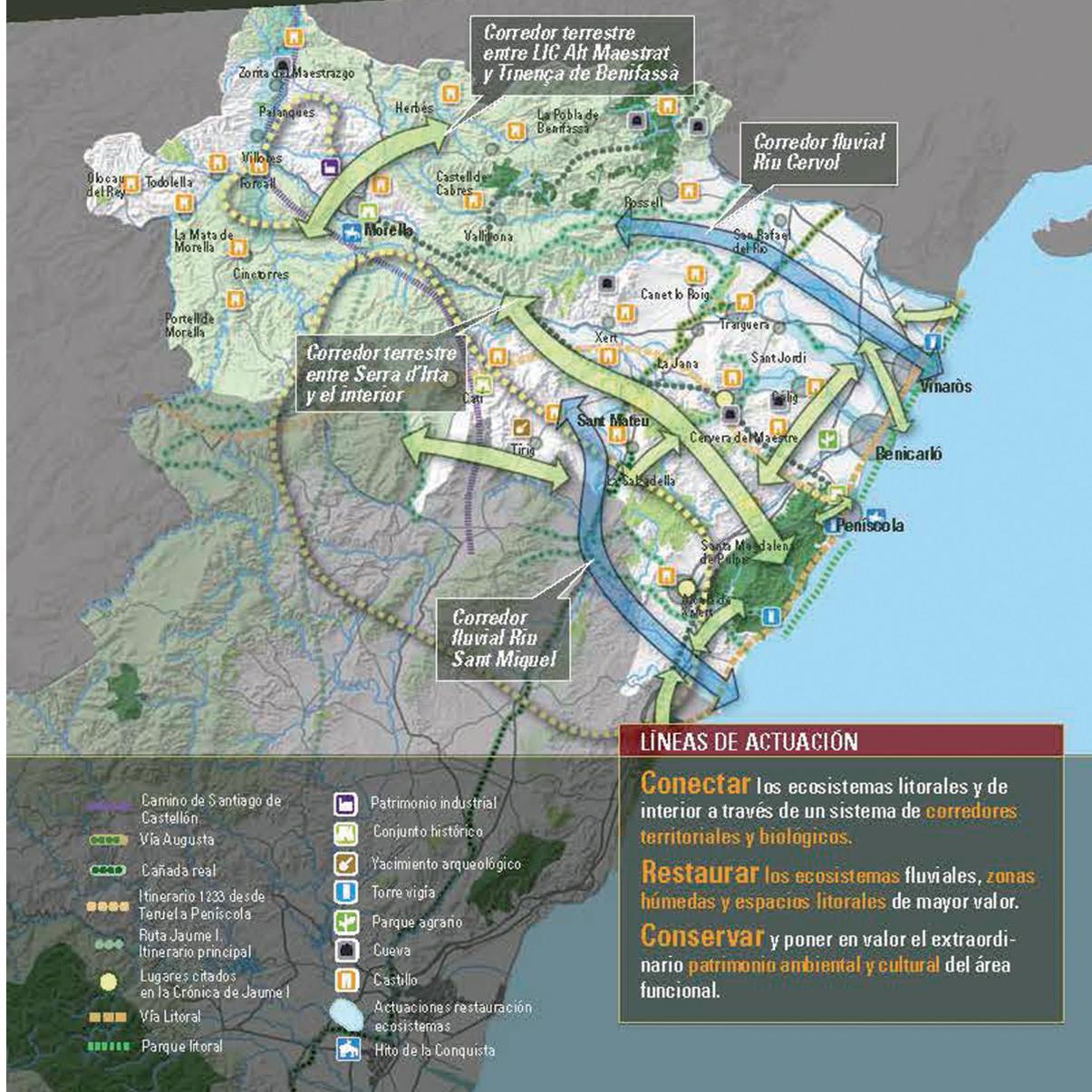
# ESTRATEGIA TERRITORIAL

GENERALITAT VALENCIANA

## Infraestructura Verde

Supone una **red funcional y ecológica** que conecta los espacios de mayor valor cultural, visual y ambiental de todo el área funcional. En el caso de Els Ports-Baix Maestrat actúa sobre uno de los patrimonios ambientales y culturales más valiosos del conjunto mediterráneo. Un patrimonio que es fruto, por una parte, de la existencia de **ecosistemas mediterráneos muy diversos y bien conservados**, con numerosos espacios protegidos. Por otra parte, por la presencia de una **red de ciudades con gran protagonismo histórico** y un elevado grado de conservación de su patrimonio arquitectónico.

Ambos factores dotan a este territorio de una **singularidad cultural** cuya puesta en valor es capaz de generar procesos de innovación en el territorio.



- a. **Favorecer la permeabilidad de la Infraestructura Verde, el mantenimiento de los paisajes rurales y la mitigación de los riesgos del territorio.** El reconocimiento de las Áreas Naturales Relevantes existentes en el término municipal (Tossa, Montaña del Puig de la Nao, Basseta del Bovalar, áreas forestales), la identificación de puntos neurálgicos del territorio mediante la localización de dotaciones, parques rurales y áreas de ocio conectados mediante la red de vías pecuarias y caminos rurales, la preservación de los suelos de alta capacidad agrícola, la significación del ámbito estratégico asociado al Litoral de Playa Norte, la detección de los suelos con riesgos de inundabilidad de los terrenos susceptibles de acoger procesos de urbanización y la identificación de corredores ecológicos asociados a la red de ramblas existente en el término municipal -en especial la Rambla de Cervera, conector ecológico primario con el interior del Área Funcional-, **garantizan la adopción de un modelo de crecimiento compatible con la capacidad de acogida del territorio y asegura la permanencia de los valores ambientales, naturales, paisajísticos, patrimoniales y culturales presentes en el término municipal.**
  
- b. **Evitar el efecto conurbación.** En este sentido, el Plan General clasifica los suelos adyacentes a los términos municipales de Peñíscola y Benicarló como no urbanizables protegidos (por riesgo de inundabilidad en el caso de la adyacencia a Peñíscola al este del ferrocarril y para la preservación del litoral y de alta productividad agrícola en el caso de Vinaròs). Al tiempo, se distingue como suelo no urbanizable protegido la franja de 500 metros respecto del límite con el término municipal de Peñíscola al oeste del trazado del ferrocarril. El objetivo de la identificación de estos suelos es su preservación de futuras clasificaciones urbanísticas al objeto de favorecer la identidad diferencial de los modelos urbanos de ambos municipios y, por consiguiente, contribuir a la sostenibilidad territorial permitiendo el funcionamiento del territorio en red.

## B. MODELO TERRITORIAL Y ACTUACIONES ESTRATÉGICAS DE RANGO COMARCAL.

La ETCV señala la necesidad de identificar actuaciones estratégicas en Benicarló al objeto de adecuar su realidad urbano-territorial a la condición -junto a Vinaròs- de Centro de Polaridad principal que debe desarrollar en el Área Funcional de Els Ports- Baix Maestrat. Los ámbitos estratégicos del Territorio aparecen regulados en la Directriz 109 de la Estrategia y quedan definidos como aquellos cuyo desarrollo, regeneración o cualificación son prioritarios para el cumplimiento de la ETCV. Acogen usos y actividades que generan impacto ambiental, económico y social positivo, que va más allá de un solo municipio pudiéndose desarrollar en todos ellos actuaciones de iniciativa pública y privada. Establece dos tipologías de Ámbitos Estratégicos, ambas de gran incidencia para Benicarló: de Cualificación Urbana y de Implantación de Actividades Económicas en el territorio.

### B.1. ÁREAS DE CUALIFICACIÓN URBANA:

- a. **Áreas de Intensificación** definidas como aquellas áreas residenciales de baja densidad que, por su proximidad a tejidos urbanos compactos o por transformación en primera vivienda, permiten operaciones de incrementos de densidad y/o dotaciones para mejorar su calidad urbana. Estas actuaciones son especialmente idóneas para abordar la integración urbana del diseminado residencial, no afectado por el PATRICOVA, que se desarrolla al sur del Casco, en la partida de Sanadorlí. En concreto se han identificado tres sectores de suelo urbanizable -SR-ND-02 MAESTRAT 1, SR-ND-06 PLAYA SUR 4 Y SR-ND-07 PLAYA SUR 5- cuyo objetivo de ordenación es promover la densificación cualificada de estos



Imagen donde se visualiza el proceso de ocupación irregular con edificaciones residenciales experimentado en la partida de Sanadorlí en Playa Sur.



Circunvalación de la CN-340 a su paso por Vinaròs y Benicarló que permitirá la desafección de la carretera a su paso por estas ciudades y su conversión en bulvar metropolitano.

asentamientos como criterio básico para garantizar su integración en la ordenación estructural propuesta.

- b. También adquieren una especial significación para el futuro modelo de ciudad de Benicarló las **actuaciones en "Bulevares Metropolitanos y sus entornos"**: Son aquellos ámbitos cuyo eje central ha perdido su funcionalidad original pero posee gran capacidad para articular tejidos urbanos o acoger elementos de centralidad urbana y sistemas de transporte colectivo. La ETCV señala la reconfiguración en Bulevar Metropolitano del tramo de la CN-340, que discurre entre Peñiscola y Vinaròs, como una actuación estratégica y, al objeto de reforzar esta condición, el Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló identifica tres sectores de suelo urbanizable: SR-ND-08 MAESTRAT 2, SR-ND-09 SOBREVELA 1 y SR-ND-10 SOBREVELA 2.

## B.2. ÁREAS ESTRATÉGICAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

El lógico deseo de los municipios de contar con suelo en el que puedan implantarse actividades económicas que, por una parte, proporcionen puestos de trabajo y, por otra, contribuyan a mejorar los recursos municipales, ha comportado una implantación de actividades económicas y polígonos industriales, mayoritariamente basado en una proliferación de polígonos y sectores de pequeña y mediana dimensión, dando como resultado un modelo muy negativo para una ocupación racional del territorio y para el paisaje. Este es el caso del modelo de ocupación de suelo para Actividades Económicas previsto en el Plan General vigente en el entorno de la CN-340 respondiendo al objetivo de reforzar la vocación industrial de estos suelos otorgada por la presencia de una gran industria junto a la Estación Ferroviaria (Sector 11) y por el Centro Comercial junto a la Raya del Término (Sector 9).

El Nuevo Plan General de Ordenación Estructural impulsa un modelo de ordenación de las Actividades Económicas que responda eficazmente a las potencialidades detectadas por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana para Benicarló, proponiendo, para ello, Actuaciones Estratégicas en el marco de lo regulado por este documento

Entre los ámbitos estratégicos para las Actividades Económicas identificadas en la Directriz 111 de la ETCV, se encuentran:

- a. **Nodos de Actividad Económica:** Ámbitos territoriales de superficie superior a 150 hectáreas que combinan diversos uso industriales, logísticos, comerciales, parques científicos, incubadoras de empresas, parque de proveedores, equipamientos y centros de servicios públicos entre otros, contando con la posibilidad de estar dotados con sistemas intermodales de transporte.
- b. **Parques Comarcales de Innovación:** Ámbitos Territoriales de superficie inferior a 100 Hectáreas que pueden estar contenidos en los ámbitos anteriores y que pueden incluir los mismos usos que el ámbito anterior aunque con una orientación muy marcada hacia las actividades innovadoras y, en su caso, la compatibilidad con los tejidos residenciales.
- c. **Polígonos Industriales y Terciarios en el Medio Rural:** Son ámbitos implantados en el interior de la Comunidad Valenciana cuya finalidad es la racionalización de las demandas supramunicipales de suelo para actividades económicas en puntos del medio rural con elevada accesibilidad y compatibilidad con la protección de los valores ambientales del territorio.



El Parque Comarcal de Innovación propuesto junto al Parque Industrial existente entre la AP-7 y la Variante de la CN-340, presenta características idóneas para su consideración como un Parque Comarcal de Innovación: (a) óptima accesibilidad, (b) activador de sinergias con otros espacios productivos vehiculadas a través de la Variante de la CN-340 y la carretera de Càlig, (c) ubicado en un cruce infraestructural de gran potencialidad, (d) de tamaño adecuado para incidir en la innovación productiva, diversificación funcional y competitividad económica del Área Urbana Integrada Vinaròs-Benicarló y el Área Funcional Els Ports-Baix Maestrat y (e) correctamente integrado en el entorno territorial.

La localización propuesta y la dimensión de la actuación dan eficaz cumplimiento a los criterios para la disposición de suelos para Actividades Económicas regulados en la Directriz 92 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana:

- a. El crecimiento de suelo propuesto es compatible con el mantenimiento de la Infraestructura Verde del Territorio.
- b. La Actuación Estratégica prevista se localiza en un emplazamiento de elevada accesibilidad y con alta disponibilidad potencial de sistemas de transporte intermodal (Transporte motorizado privado, transporte público y transporte en modos no motorizados garantizado por su contribución a la conectividad de la Infraestructura Verde urbano-territorial).
- c. La ordenación propuesta en estos suelos fomenta la integración paisajística al preservar elementos propios y de valor singular del suelo donde se localiza la Actuación Estratégica (integración de plantaciones frutales en la red de espacios libres)
- d. La localización prevista para estos suelos se ubica en continuidad con el Polígono Industrial Collet. Con ello se evita la dispersión de usos en el territorio.
- e. Esta Actuación Estratégica debe actuar como argumento para favorecer la reubicación de tejidos industriales obsoletos localizados en el entorno de la CN-340 y, por tanto, impulsar el desarrollo de las Áreas de Oportunidad identificadas este ámbito territorial (Área Industrial junto a CV-145 y Entorno del Cementerio).

## C. LOS ÍNDICES DE OCUPACIÓN DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

### C.1. LA OCUPACIÓN DE SUELO PREVISTA PARA USOS RESIDENCIALES.

La Directriz 81 de la ETCV prevé, en función de los escenarios demográficos contemplados, una tasa anual de crecimiento global de la población de la Comunidad Valenciana. Esta tasa se podrá actualizar en función de las distintas coyunturas socioeconómicas. Al tiempo, la Estrategia Territorial da cuenta de unas tasas de crecimiento demográfico anual para cada comarca, según las define el Instituto Valenciano de Estadística, tasas que deberán tener en cuenta los municipios en las revisiones y modificaciones de sus planeamientos urbanísticos. Estas tasas de crecimiento de población por comarcas tienen carácter orientativo y se pueden consultar en el documento de la estrategia territorial correspondiente al objetivo 23: "Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo".

Para la comarca del Baix Maestrat se establece una tasa de crecimiento medio del 1,65% anual acumulativo, muy similar al obtenido -1,84%- de las tendencias analizadas en Benicarló.

La fórmula de cálculo para determinar la máxima ocupación de suelo admitida para usos residenciales aparece regulada en la Directriz 82 de la ETCV:

$$\text{IMOS} = \text{TCD} \times \text{FCTM} \times \text{FCVT}.$$

TCD = Tasa de crecimiento demográfico. Dada la similitud antes explicitada se ha adoptado como valor de cálculo el establecido en la ETCV para el ámbito comarcal (1,65%). El horizonte temporal considerado. En aplicación de la regulación del artículo 22.1 de la LOTUP el horizonte temporal contemplado es de 20 años, por lo que el crecimiento demográfico total utilizado para el cálculo es del 33%.

$$\text{FCTM} = -0,1914 \times \text{Ln}(\text{población actual}) + 3,007.$$

La población actual de Benicarló es 26.468 habitantes, por lo que el FCTM que resulta es 1,039408.

FCTV= es un factor de corrección por vertebración territorial, aplicable a los núcleos, como Benicarló, constituyentes del Sistema Nodal de Referencia. Para los Municipios de la Plana Litoral, en la que se encuentra incluido Benicarló, se aplicará un incremento del 10%.

**Con estos datos el IMOS que resulta asciende al 37,73%.**

El suelo computable a efectos de aplicación del índice de ocupación de suelo para uso residencial aparece regulado en la Directriz 85 de la ETCV. En aplicación de la misma el suelo computable en el caso de Benicarló es:

$$\text{Tejido urbano Centro Histórico} + \text{Ensanche} = 1.376.083 \text{ m}^2.$$

$$\text{Suelo a considerar en envolvente de 500 metros} = 251.954 \text{ m}^2.$$

El total de suelo computable asciende a 1.628.033 m<sup>2</sup>, **luego el IMOS que se obtiene es 614.257 m<sup>2</sup>.**

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, en su Directriz 86 define un **Factor de Corrección de Flexibilidad del Suelo Residencial** cuya finalidad es:

- Satisfacer incrementos de población no previstos.
- Cubrir posibles variaciones del tamaño medio familiar.
- Atender la demanda de vivienda secundaria.

Según este factor el valor del IMOS antes obtenido podrá verse incrementado en un 25% en función de las necesidades del municipio o ámbito territorial específico. Este factor será aplicable siempre que la tasa de suelo sellado no sea superior al 10% de la superficie del término municipal.

En el caso de Benicarló la superficie del término es de 47.924.358 m<sup>2</sup> y el suelo sellado total (incluyendo el ocupado por edificaciones irregulares del suelo no urbanizable que el Nuevo Plan General pretende integrar en la estructura urbana) asciende a 4.526.808 m<sup>2</sup>; es decir el 9,44 % de la superficie del término municipal, por lo que resulta de aplicación este factor de flexibilidad, ampliándose el IMOS hasta los 767.821,25 m<sup>2</sup>

Por último, la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana permite que la planificación urbanística plantee una ocupación de suelo para uso residencial superior al resultante de los preceptos anteriores siempre que se justifique adecuadamente en uno o varios de los siguientes motivos:

- Cierre de tramas urbanas y racionalidad del crecimiento.
- Previsión de vivienda protegida.
- Localización de Equipamientos Supramunicipales.
- Dotaciones cualificadoras del Municipio o ámbito territorial
- Actuaciones estratégicas definidas como tales en la ETCV.
- Procesos urbanísticos de compactación de asentamientos urbanos de baja densidad.
- Otros motivos de interés público.

Como podemos observar, según se ha justificado oportunamente a lo largo de la presente memoria, dentro de esta categoría de actuaciones urbanísticas se encuentran, entre las propuestas por el Nuevo Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló, las siguientes:

- Las que se desarrollan en el entorno del bulevar metropolitano de la CN-340 y cuenten con la clasificación de suelo urbanizable: SR-ND-08 "Maestrat II", SR-ND-09 "Sobrevela I" y SR-ND-10 "Sobrevela II". El conjunto de estos sectores presenta una superficie de 355.694 m<sup>2</sup>.
- Las áreas de intensificación propuestas en Playa Sur, vinculada a la regularización e integración urbanística de los asentamientos surgidos en suelo rústico en posición adyacente a la ciudad consolidada: SR-ND-02 "Maestrat I", SR-ND-06 "Playa Sur 4" y SR-ND-07 "Playa Sur 5". El conjunto de estos sectores presenta una superficie de 210.554 m<sup>2</sup>.

La superficie total del crecimiento urbano de uso dominante residencial que se propone en el presente Plan General de Ordenación Estructural asciende a 1.138.315 m<sup>2</sup>. Descontando la ocupación de suelo correspondiente a las Actuaciones Estratégicas antes reseñadas, se obtiene la superficie computable a efectos de verificación del cumplimiento del IMOS; es decir, 572.248 m<sup>2</sup>, cantidad inferior a los 767.821,25 m<sup>2</sup> calculados párrafos atrás.

## C.2. LA OCUPACIÓN DE SUELO PREVISTA PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

La Directriz 95 de la ETCV regula que la clasificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables para usos industriales y terciarios por el planeamiento urbanístico y territorial se atenderá a ese índice, que adoptará como primer criterio para su determinación el crecimiento previsible de los empleos de los sectores industrial y terciario en el horizonte temporal que contemplen dichos instrumentos de ordenación. El crecimiento del empleo en los sectores industrial y terciario se corregirá tomando en consideración los siguientes tres factores:

- a. Un factor relacionado con el número de empleos actuales del municipio.
- b. Un factor relacionado con los objetivos de vertebración territorial.
- c. Un factor relacionado con la flexibilización del suelo para actividades económicas.

El índice máximo de ocupación de suelo para satisfacer las demandas municipales y territoriales para el desarrollo de actividades económicas propuesto por la estrategia territorial, se calculará -según la Directriz 97- de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{IMOSE} = \text{TCE} \times \text{FCEA} \times \text{FCVT}$$

TCE la tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario. En aplicación de la Directriz 96 se adopta el valor que, a título orientativo establece la ETCV para la comarca de Els Ports-Baix Maestrat, que asciende al 2% anual acumulativo. Ello significa que, en el horizonte temporal de 20 años, se prevé un crecimiento de la tasa de empleo del 40%.

FCEA es un factor de corrección por empleos municipales actuales que se calcula de acuerdo a la fórmula  $\text{FCEA} = -0,2957 \times \text{Ln}(X) + 3,9719$ , siendo X los empleos en los sectores industrial y terciario del municipio actualmente existentes y  $\text{Ln}(X)$  el logaritmo neperiano de X.

La población activa de Benicarló, según el INE, asciende a 16.288 habitantes. Los últimos datos disponibles del paro registrado, indican que el porcentaje de desempleados asciende al 11,95%. Del total de empleos del municipio, el 9,36% pertenecen al sector agrícola; luego los empleos del sector industrial y terciario representan el 90,64% del total. En aplicación de este conjunto de datos se estima que el número de empleos en estos sectores asciende a 13.000 personas. En base a este valor, el FCEA para Benicarló es 1,142051.

Por último, FCVT es un factor de corrección por vertebración territorial que, para los núcleos urbanos situados en el ámbito de la Plan Litoral - Cota 100 permite incrementar el índice de ocupación del suelo en un 10% (Directriz 99 1.a) de la ETCV).

**El IMOSE que resulta de la aplicación de los valores obtenidos es del 50,248%.** Según se regula en la Directriz 100, el índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas resultante de la ponderación de los factores de crecimiento del empleo en los sectores industrial y terciario, número de empleos municipales actuales en estos sectores y vertebración territorial, se aplicará tomando como base de cálculo todo el suelo industrial y terciario determinado según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano a fecha de aprobación de la estrategia territorial, correspondiente a cada municipio u ámbito territorial específico, incluyendo la superficie de infraestructuras, zonas verdes y equipamientos integrados

en la trama urbana en que el uso prioritario sea el industrial o terciario. Según se ha visto anteriormente el suelo de categorización urbana de uso industrial y terciario presenta -según el SIOSE- una superficie de 164,6 Has, por lo que **la máxima ocupación de suelo para actividades económicas permitida por la ETCV asciende a 827.082 m<sup>2</sup>.**

Este valor, en aplicación de lo dispuesto en la Directriz 101 podrá verse incrementado en un 25% -dado que el porcentaje de suelo sellado en Benicarló es inferior al 10% de la superficie del término municipal- para evitar rigideces en el mercado de suelo y la aparición de procesos especulativos sobre el mismo. Con ello, la ocupación de suelo para actividades económicas se incrementaría hasta 1.033.852,50 m<sup>2</sup>.

Finalmente, significar que, en aplicación de la Directriz 104, la planificación municipal podrá plantear una ocupación de suelo para actividades económicas superior al resultante de la aplicación de los preceptos anteriores, siempre que se justifique adecuadamente de acuerdo con la regulación contenida en estas directrices para los ámbitos estratégicos.

La propuesta de crecimiento urbano destinado a usos industriales se concreta, en el presente PGOE, a tres sectores: SI-ND-01 COLLET I (214.894 m<sup>2</sup>), SI-ND-02 COLLET II (55.074 m<sup>2</sup>) y SI-ND-03 COLLET III, con 697.151 m<sup>2</sup>. Es decir, la ocupación de suelo para actividades económicas asciende a 967.119 m<sup>2</sup>, por debajo del máximo admitido por la ETCV.

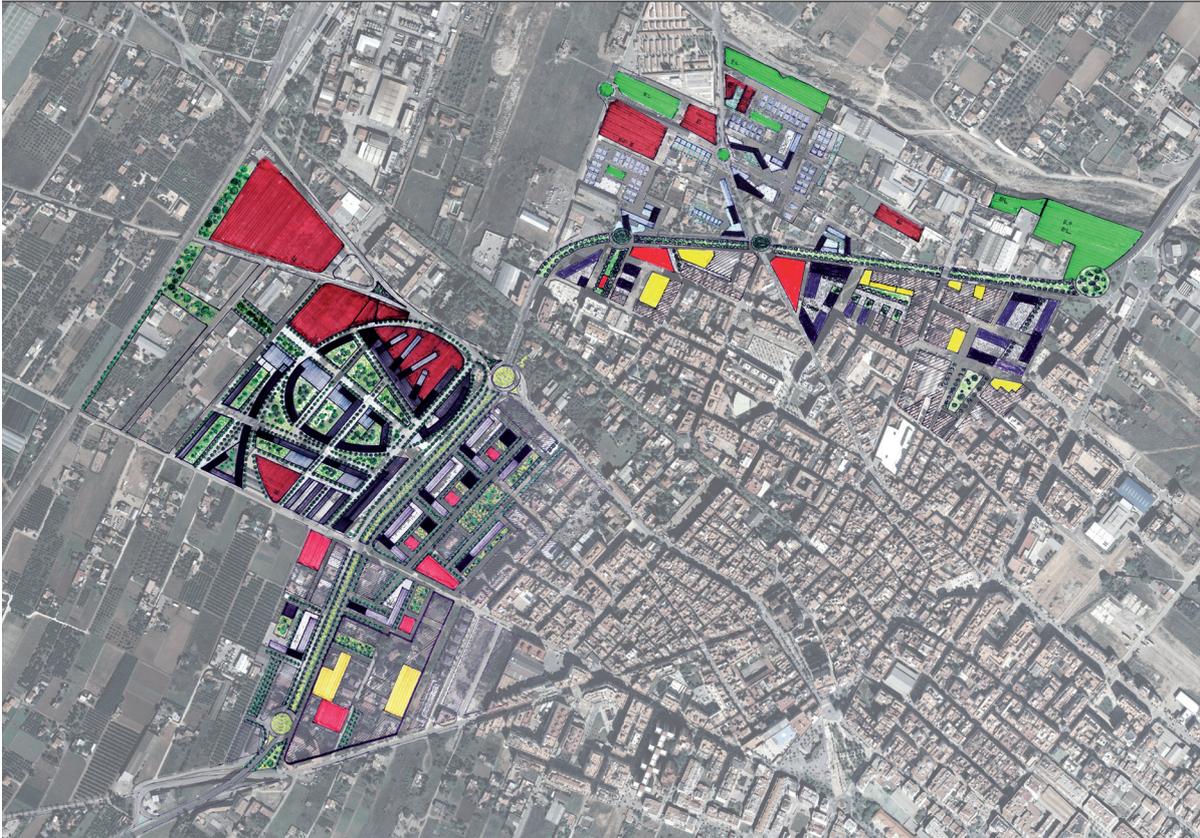
No obstante, como ya se ha significado en la presente Memoria de Ordenación la actuación previstas en los sectores SI-ND-02 y SI-ND-03, se enmarcan dentro de la tipología de actuaciones estratégicas definidas en la ETCV, por lo que no computarían de cara a cumplimentar el cumplimiento del IMOSE. El objetivo es conformar un Polígono Comarcal de Innovación en el entorno de la variante de la CN-340, promoviendo una importante extensión del actual Polígono Industrial de COLLET, hasta alcanzar una dimensión algo superior a las 100 Has.

En base a esta reflexión se concluye que, en materia de promoción de suelo para actividades económicas, el presente Plan General de Ordenación Estructural se restringe a impulsar el desarrollo de un punto nodal para el Área Funcional de Els Ports- Baix Maestrat, limitando la oferta local a la definitiva colmatación de los suelos urbanizables industriales en desarrollo: SI-ND-01.

#### 4.2. MODELO DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y URBANO: CRITERIOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

En aplicación del apartado 2 del artículo 7 de la LOTUP y con el fin de procurar un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, el crecimiento urbano y territorial propuesto en el Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló da cumplimiento a los siguientes criterios:

1. **Prioriza la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio.** Este criterio de ordenación se ha concretado en las siguientes directrices estratégicas:
  - A. Promover la transformación del entorno de la actual CN-340 aprovechando su reconfiguración en un bulevar metropolitano intermodal, un itinerario cívico principal para el nuevo modelo de ciudad de Benicarló y recurso básico para asegurar la



*Estrategia de intervención preliminar orientativa. Transformación en bulvar urbano de la CN-340. Documento Borrador de Plan (2012-2013)*

conectividad del medio urbano con la red de Ramblas perpendiculares al Litoral, se constituye en un Proyecto Urbano con un elevado contenido estratégico. En primer lugar, porque representa una oportunidad irrenunciable para conformar un eje de centralidad territorial adecuado a la vocación de Centro de Polaridad Principal que la Estrategia de la Comunidad Valenciana confiere a Benicarló. En segundo lugar porque esta condición se alcanza mediante la recuperación y reciclaje de tejidos urbanos que han entrado en un estado de obsolescencia que es preciso revertir, mejorando con ello los parámetros paisajísticos del principal acceso de la ciudad (Sectores SR-ND-08 MAESTRAT 2, SR-ND-09 SOBREVELA I y, especialmente, el sector SR-ND-10 SOBREVELA II, además de los ámbitos de planeamiento diferenciado del Suelo Urbano, SR-RI-01 BATRA I y SR-RI-02 BATRA II). Por ello, adquiere una dimensión ejemplarizante sobre los nuevos principios que deben inspirar el urbanismo transformacional, aquel que apuesta por la reprogramación urbana, por la inyección de nuevos nutrientes en las estructuras consolidadas poniendo a prueba su capacidad de adaptación a los nuevos requerimientos funcionales.

- B. En la actualidad, se alzan voces en el seno de la disciplina urbanística que proclaman que la integración urbana y territorial de la periferia de baja densidad se constituye en el campo de batalla de la rehabilitación y la regeneración urbana del siglo XXI. Así como la vuelta a los centros urbanos significó la adaptación de la ciudad tradicional al siglo XX, en el momento actual necesitamos reconvertir todos estos territorios de urbanización fragmentada y dispersa en algo distinto que permita una vida digna a sus habitantes (Fariña, 2015). El urbanista español Fernando Terán afirma que

La ciudad compacta, que tanto gusta a los urbanistas europeos se ha visto superada por la realidad, este modelo ha hecho crisis. Lo que se ha expandido es la ciudad dispersa, el modelo americano que se ha ido imponiendo por la realidad mediática y porque la gente, en realidad, prefiere vivir en estos chalets o adosados de la periferia (...) Ahora toca pensar en cómo se puede compactar y estructurar la ciudad difusa que ya se ha construido para minimizar los daños. Es uno de los grandes retos del futuro inmediato, sin duda. Lo que está claro es que tendríamos que evitar seguir proyectando ciudad difusa de nuevo. (Terán, 2009).

El proceso generalizado de construcciones irregulares en suelo no urbanizable desarrollado en la zona sur del término municipal de Benicarló, ha terminado por generar la formación espontánea de asentamientos infradotados que presentan una carencia absoluta de los niveles dotacionales, por mínimos que sean, que precisan los núcleos habitados (de escuelas, espacios libres o jardines públicos, de reserva de terrenos para equipamientos sanitarios, socioculturales, etc) y la ausencia de una infraestructura adecuada al nivel de las edificaciones y usos de los suelos. Constituyen ámbitos territoriales consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos.



Estrategia de intervención preliminar orientativa. Área de intensificación en playa sur. Documento de Borrador de Plan (2012-2013)

Por su dimensión superficial, densidad poblacional y proximidad al núcleo de población los problemas territoriales y urbanísticos creados en estos asentamientos solo pueden ser resueltos por el Plan General de Ordenación Estructural mediante su integración urbanística a través de: (a) el otorgamiento de la clasificación del suelo urbanizable, (b) la determinación de las dotaciones y servicios, (c) la conexión de éstos con las infraestructuras exteriores, (d) proporcionar una adecuada accesibilidad y (e) favorecer la eliminación de impactos ambientales negativos. Y ello, porque el reconocimiento urbanístico de esta situación impuesta por una realidad no controlada siendo condición necesaria no es suficiente para conseguir su integración en el entramado urbano. Es decir, en este caso, no basta con acometer la cualificación individualizada de cada uno de los asentamientos irregulares surgidos en el ámbito de la partida de Sanadorlí mediante la minimización de los impactos ambientales causados, sino que es preciso implementar acciones que garanticen la reversión o, al menos, la disminución de las externalidades negativas que su caracterización (baja densidad, predominio de la vivienda unifamiliar, monofuncionalismo, etc) proyecta hacia el conjunto de la ciudad.

Las actuaciones identificadas en el suelo urbanizable llamadas a resolver esta problemática son: SR-ND-02 MAESTRAT 1, SR-ND-06 PLAYA SUR 4 y SR-ND-07 PLAYA SUR 5. En ellas, se trata de impulsar la "intensificación selectiva" de estos asentamientos. El objetivo implícito a esta estrategia de ordenación no es alcanzar un nivel de densidad material o absoluta que, dada su caracterización -apenas superan las 5 viviendas por hectárea-, resulta quimérico siquiera contemplar. Se trata, más bien, de garantizar unos niveles adecuados densidad espacio-visual (concepto anudado al desarrollo de un patrón proyectual donde la disposición edificatoria convoca un uso intenso del espacio público) y de densidad social, para lo cual basta con plantear valores moderados de densidad global en este tipo de actuaciones.

- C. Por último, también se incluye dentro de este criterio de ordenación la priorización temporal conferida a la culminación del desarrollo urbanístico del SR-ND-01 POVET, sector de suelo urbanizable proveniente del actual Plan General que cuenta con su Programa (27-04-2000) y Proyecto de Urbanización (28-11-2002) aprobados, restando iniciar la ejecución de las obras de urbanización pertinentes una vez han sido solventados los problemas reparcelatorios que han condicionado su desarrollo estos años atrás.

## **2. Fomentar la implantación de modelos urbanos diversos y eficientes desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.**

El modelo de crecimiento propuesto da cumplimiento a las Directrices de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana en relación con el consumo de suelo para usos residenciales y de actividades económicas. Este dato, sin duda, supone la mayor garantía para certificar el equilibrio, la proporcionalidad y la mesura del modelo territorial establecido en el presente Plan General de Ordenación Estructural. En este sentido, destacar las Actuaciones Estratégicas antes reseñadas llamadas a posicionar, en términos de competitividad, a Benicarló en el marco del Área Funcional. En cualquier caso, la

contención del modelo de crecimiento urbano propuesto queda certificada en los siguientes criterios y directrices de ordenación:

- A. En primer lugar, que el 84,26% del suelo destinado a nuevos desarrollos residenciales se corresponde con terrenos que ya cuentan con la clasificación de urbanizable en el Plan General actual. De esta cantidad, además, el 35,63% se corresponden con suelos urbanizables con programa aprobado.
- B. Los nuevos desarrollos urbanos se producen desde una lógica de continuidad de las tramas urbanas existentes, con densidades adecuadas para facilitar un aprovechamiento racional del territorio. De ahí que:
  - a. La mayor parte del suelo urbanizable sin programa aprobado mantiene dicha clasificación ya que, además de no afectar a la estructura y mantenimiento de la Infraestructura Verde, se localiza en continuidad con la ciudad consolidada contribuyendo a la conformación de un modelo de ciudad compacta.
  - b. Las nuevas clasificaciones de suelo rústico o no urbanizable se destinan a la implantación de Actuaciones consideradas Estratégicas en la ETCV -Áreas de Intensificación (SR-ND-07), Actuaciones vinculadas al bulevar metropolitano (SR-ND-08) y a la configuración de un Polígono Comarcal de Innovación en el entorno del Polígono de Collet (SI-ND-02)- y se localizan, también, en continuidad con suelos urbanos o urbanizables existentes.
- C. Se promueve la desclasificación de suelos urbanizables cuyo mantenimiento atenta a la funcionalidad de la Infraestructura Verde del Territorio: (a) el actual Sector 9 EL PALMAR, localizado junto a la Rambla de Alcalá y afectado por riesgo de inundación; (b) el ámbito no desarrollado de la Unidad de Ejecución del suelo urbano UE-2 CORRAL DEL PETIQUILLO el cual, además de impulsar la conurbación con Peñíscola y favorecer la dispersión del modelo de ciudad al localizarse al norte del ferrocarril en discontinuidad con el núcleo de población, se asienta sobre unos terrenos donde existe una importante masa de pinares que se ha entendido necesario preservar y (c) los sectores 12 y 13 El RIU, localizados en la zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre en el ámbito de Playa Norte.
- D. Se apuesta por acometer con determinación el que, sin duda, representa el problema territorial más acusado de Benicarló: la suburbanización irregular que, de manera espontánea, ha aflorado en la partida de Sanadorlí hipotecando el modelo de crecimiento resultante. El principio básico de ordenación a instrumentar debe ser transformar este espacio tan deficitario en un área residencial funcional y socialmente diversificada. Para ello habrá que introducir nutrientes urbanos que generen proximidad y cercanía en la provisión de servicios básicos para la vida cotidiana y una oferta de tipologías residenciales variada que contemple viviendas asequibles para un estrato poblacional más amplio, promoviendo su "densificación cualificada y selectiva".
- E. Se promueve mejorar las condiciones urbanísticas del actual suelo urbanizable del Ensanche Sur, mediante su "des-densificación"; es decir, disminuyendo los

parámetros de densidad y edificabilidad establecidos por el Plan General vigente. Se trata, con ello, de cualificar el modelo de crecimiento urbano en este sector territorial mediante el otorgamiento de parámetros de media densidad (46,75 viviendas/Hectárea) que garantizan la conformación de espacios residenciales ambientalmente cualificados caracterizados por una oferta diversa de tipologías residenciales apostando, para ello, por la adopción de sistemas combinatorios diversos (casa en hilera y casa-patio, bloques residenciales de altura media, bloques altos, etc) obteniendo una gran diversificación tipológica, escénica y paisajística. Esta estrategia permite conformar modelos de crecimiento urbano caracterizados por mayores índices de permeabilidad del suelo e incrementos en la dotación de espacio verde por habitante (parámetro que se muestra ciertamente escaso en la actualidad)

- F. Empezar la refuncionalización de áreas obsoletas a causa de la inadecuada localización de determinados usos productivos. Dos son los escenarios principales donde se concreta esta directriz de ordenación estructural: el área industrial de Batra (SR-RI-02), desarrollada al oeste de la CN-340 y el actual suelo urbanizable situado entre la Rambla de Cervera y la CN-340 (SR-ND-10). En ambos se constata la presencia de un tejido industrial marginal y precario que se entiende necesario erradicar al objeto de impulsar su regeneración urbana para responder adecuadamente a las nuevas solicitaciones -de calidad paisajística y centralidad funcional- demandadas por la transformación de actual carretera en un Bulevar Metropolitano.
- G. Aprovechar el potencial de Benicarló como centro de referencia económica para la comarca del Baix-Maestrat. El fuerte componente productivo-industrial que caracteriza la actividad económica del municipio ha conducido a contemplar la configuración de un Polígono Comarcal de Innovación en el entorno del actual Polígono Industrial de Collet (SI-ND-02 COLLET II y SI-ND-03 COLLET III). Con ello, como ya se ha comentado, se desarrollan las directrices de la ETCV.
- H. Por último significar una actuación destinada a resolver el severo impacto ambiental ocasionado por la presencia adyacente a la ciudad de la fábrica de Asland. El objetivo no es otro que acompañar el mantenimiento de esta instalación -de gran importancia en la actividad económica y el empleo de Benicarló- con el establecimiento de las medidas urbanísticas oportunas para mejorar su cohabitación con el núcleo de población. Esta directriz pasa por: (a) reconocer el carácter urbano de la instalación industrial, la cual goza de una dotación de servicios e infraestructuras ajustadas al volumen edificable y los usos implantados y (b) establecer unas condiciones de ordenación en el entorno de la industria que, cuanto menos, atemperen los problemas causados por su proximidad a la ciudad. Para ello, se califican los suelos adyacentes como Red Primaria de Espacios Libres y Zonas Verdes (PVP-12).

Para concretar la ordenación pormenorizada y la gestión de esta actuación de renovación urbana se delimita un ámbito de planeamiento diferenciado con la consideración de sector de reforma interior (SI-RI-01). La instrumentación propuesta en el presente Plan General de Ordenación Estructural supone una modificación radical de los objetivos de ordenación del Plan General actual, tanto en términos de clasificación del suelo -actualmente los terrenos están clasificados como suelo urbanizable- como de calificación del suelo, evitando prolongar la trama urbana hacia la instalación industrial interponiendo, a tal efecto, un Parque Urbano que amortigüe los impactos ambientales ocasionados por ésta.

3. **Incorporar la prevención de riesgos y peligros para la seguridad y salud pública y mitigar cualquier forma de contaminación.** En este sentido destacar el cumplimiento estricto de las determinaciones del PATRICOVA. Esta adecuación ha impedido promover la integración urbano-territorial de un importante volumen de asentamientos residenciales irregulares localizados, fundamentalmente, en el entorno de las Ramblas de Alcalá y Cervera.
4. **Se opta de manera preferente por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, con la salvedad de la realidad territorial impuesta por los asentamientos residenciales irregulares de la zona sur del término municipal.**

Los criterios y directrices de ordenación establecidos en el presente Plan General de Ordenación Estructural se adecúa a los principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial regulados en la Directriz 78 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

Según establece la ETCV la localización de los ámbitos de crecimiento urbano se ha de vincular con la "extensión en continuidad de las estructuras urbanas" existentes, evitando con ello su innecesaria dispersión. No obstante, en el caso de Benicarló, una afirmación de estas características, precisa de una importante matización. La realidad del territorio benicarlano se caracteriza por la existencia de un volumen significativo de asentamientos irregulares diseminados cuyo reconocimiento implica la "inducción" de un cierto modelo de ciudad, condicionando la ordenación del crecimiento urbano a plantear que no sólo debe asegurar su continuidad con la ciudad formal, sino que, al tiempo, debe aportar argumentos de cohesión espacial que permitan una correcta integración en la malla urbana de esa ciudad informal configurada por la acumulación aleatoria, dispersa, y azarosa de núcleos de población pseudourbanos que han ido surgiendo en el suelo no urbanizable. El reconocimiento de estos asentamientos residenciales irregulares del suelo no urbanizable supone su consideración como "desarrollos urbanísticos de facto" y, dada su proximidad a los tejidos urbanos consolidados, el Plan General debe asegurar su integración con la ciudad, mejorando y completando su ordenación estructural.

En virtud de estas circunstancias, la aplicación del principio de continuidad en la ordenación del crecimiento urbano tiene, en este caso, una doble finalidad: por un lado, debe fundamentarse en la prolongación de la estructura urbana existente y, por otro, debe promover y facilitar la reversión de la dispersión irregular a que ha sido sometido el territorio del término municipal.

El suelo soporte del crecimiento urbano es un "espacio de intermediación" entre dos realidades territoriales que han avanzar inexorablemente hacia su integración racional para configurar un modelo de ciudad dotado de orden, estructura y sentido común y, por consiguiente, debe asegurar una sutura urbanística eficaz entre la ciudad consolidada y la pseudociudad invasiva, en términos de eficiencia infraestructural, equilibrio funcional, adecuada cobertura dotacional y calidad ambiental. Ello no significa que pierda su condición ortodoxa de "ensanche o extensión del suelo urbano" pero, complementariamente, en aplicación de principios de lógica territorial, ha de asumir una dimensión reparadora o paliativa de las disfuncionalidades territoriales que se han producido en las últimas décadas.

En definitiva, el objetivo del Nuevo Plan General en materia de crecimiento urbano es cubrir las necesidades previsibles en respuesta a las potencialidades y solicitudes que presenta la ciudad a corto y medio plazo pero, al tiempo, coadyuvar a solucionar los

déficits y sintomatología carencial consustanciales a los procesos de ocupación irregular que se han producido en el suelo no urbanizable.

La integración urbano-territorial de los asentamientos irregulares del SNU precisa de estrategias de intervención que trasciendan su mero reconocimiento y legalización. Para ello, se entiende imprescindible complementar las medidas destinadas a minimizar los impactos ambientales causados por estos asentamientos -básicamente, dotación de infraestructuras y niveles de urbanización idóneos- con actuaciones selectivas en los vacíos territoriales existentes en su interior o en su entorno, que han de asumir la responsabilidad de revertir las carencias de equipamientos y zonas verdes, el monofuncionalismo, el monocultivo de la vivienda unifamiliar o la ausencia de diversidad social que los caracterizan. Las Actuaciones de Intensificación propuestas deben contribuir, en aplicación del principio de dotación cruzada, a la reversión de la sintomatología carencial congénita a estos asentamientos y la consecución de un modelo urbano-territorial equilibrado y policéntrico, caracterizado por una "compacidad de doble condición. Efectivamente, junto al ensanche ortodoxo que promueve la extensión en continuidad de la ciudad existente - Sectores SR-ND-01 POVET, SR-ND-03 PLAYA SUR 1, SR-ND-04 PLAYA SUR 2 y SR-ND-05 PLAYA SUR 3-, nos encontramos con estos suelos vacantes que ha ido definiendo -de manera espontánea- la ocupación irregular, donde procurar un ejercicio de sutura, que contenga la difusión de la baja densidad (Sectores SR-ND-02 MAESTRAT 1, SR-ND-06 PLAYA SUR 4 Y SR-ND-07 PLAYA SUR 5). Esta es la doble condición del principio de compacidad urbana que caracteriza el modelo territorial propuesto en el presente Plan General de Ordenación Estructural: "compacidad por extensión continua de la ciudad formal" y "compacidad por intensificación selectiva de la ciudad suburbana irregular".

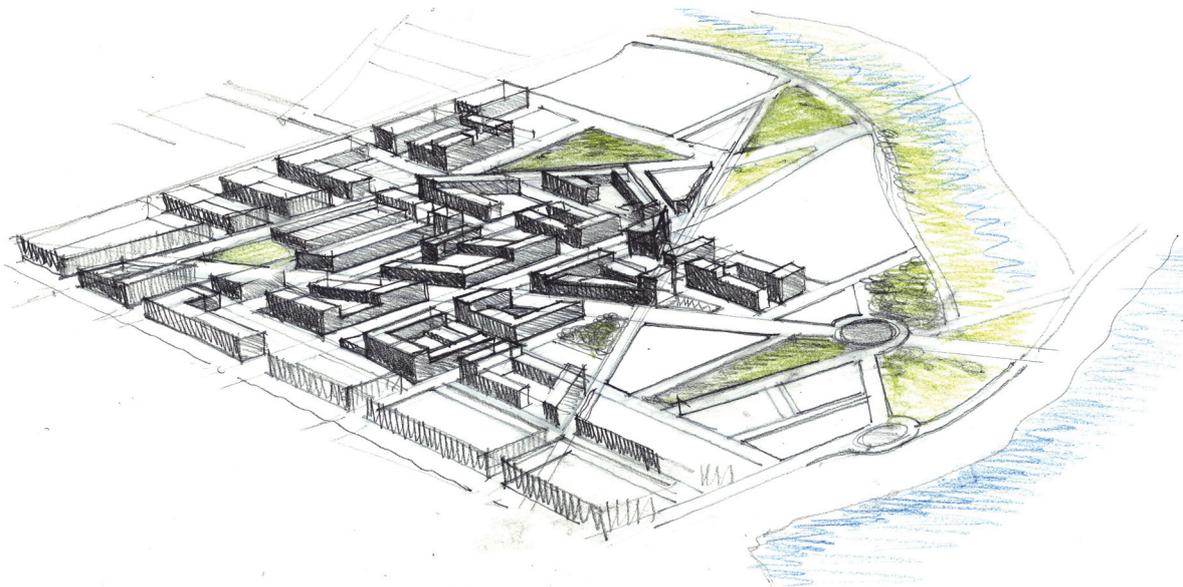
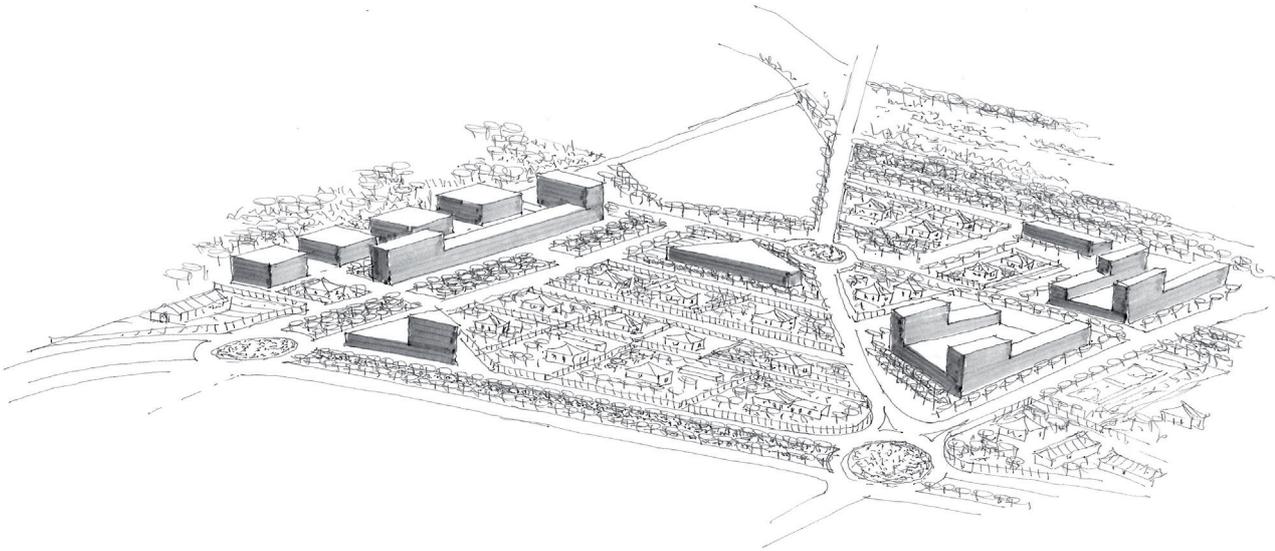


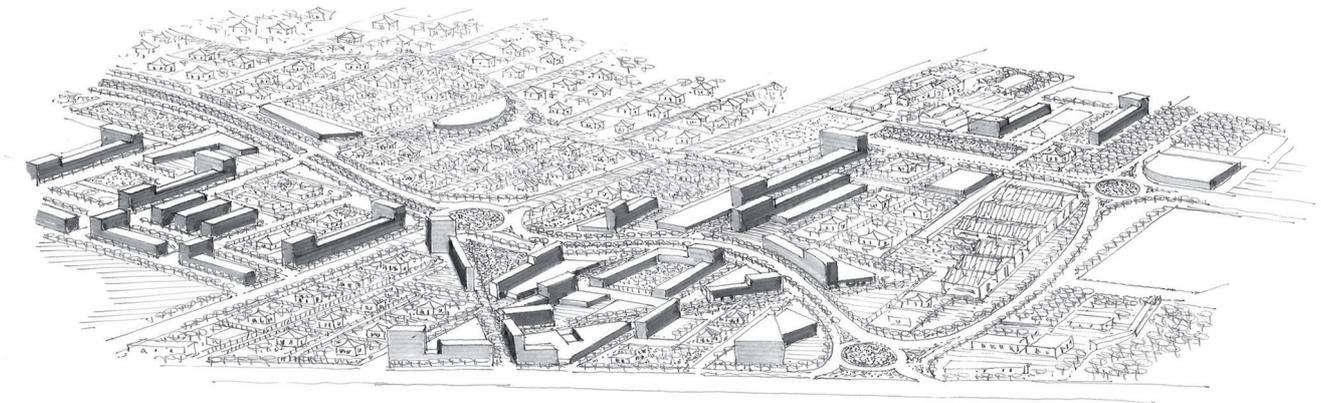
Imagen orientativa del Ensanche Norte (SR-ND-01)

En conclusión, para promover la compacidad urbana en Benicarló es preciso incidir en:

- a. La diversificación funcional de los nuevos crecimientos evitando monofuncionalismos (sean de carácter residencial o turístico)
- b. Favorecer la creación de centralidades urbanas periféricas que equilibren el peso específico del área central de la ciudad.



Estrategia de intervención preliminar orientativa.  
Entorno del Cementerio.  
Documento Borrador de Plan (2012-2013)



Estrategia de intervención preliminar orientativa.  
Ensanche Sur  
Documento Borrador de Plan (2012-2013)

- c. Promover la proximidad de las dotaciones y servicios a los ciudadanos de la periferia mitigando los desequilibrios territoriales existentes. Para ello, la principal apuesta de la ordenación propuesta se centra en la definición de una serie de itinerarios cívicos y de accesibilidad que se infiltran en la periferia suburbana para aportar los nutrientes urbanísticos imprescindibles que alimenten y cualifiquen estos ámbitos.
  - d. Revertir el protagonismo de la vivienda unifamiliar que, además de despersonalizar el espacio urbano resultante y fomentar la dispersión, encuentra en el automóvil privado un aliado leal e insustituible. Las nuevas áreas estratégicas de intensificación deben contener un porcentaje adecuado de vivienda protegida no solamente para garantizar la cobertura de los déficits proyectados por las zonas suburbanizadas sino para promover la textura tipológica como argumento de ordenación que singulariza el espacio urbano resultante, otorgando a la periferia una red de puntos neurálgicos de referencia dotados de espacios públicos significativos que redunden en revertir la ilegibilidad y anonimato que preside la escena urbana de este ámbito territorial.
  - e. Desarrollar modelos urbanos incentivos del transporte público y de los desplazamientos a pie o en bicicleta como un argumento que, además incidir en la reducción de los consumos energéticos, favorece la capacidad de apropiación de la ciudad por parte de sus habitantes.
5. **Ordenar la secuencia espacial y la secuencia temporal de los desarrollos urbanísticos, dotándola de coherencia con las áreas urbanas ya existentes y con la estructura territorial supramunicipal.** La ordenación secuencial establecida en el presente PGOE aparece desarrollada en el capítulo 6 de la Memoria Justificativa.
6. **Evitar los continuos urbanizados y la conurbación de municipios, preservando corredores libres de edificación y de urbanización entre los distintos núcleos urbanos.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló adopta un conjunto de determinaciones orientadas a evitar la conurbación con el municipio de Peñíscola. Para ello, se procede a clasificar como suelo no urbanizable protegido los terrenos colindantes entre ambos términos municipales. Esta decisión ha conducido a promover la desclasificación tanto de suelos urbanizables -Sector 9 EL PALMAR- como ámbitos de planeamiento diferenciado en suelos urbanos (ámbito no desarrollado de la UE-2 CORRAL DEL PETIQUILLO).

7. **Favorecer la calidad de los tejidos urbanos, mediante la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional.**

Para cumplimentar este criterio de ordenación se establecen las siguientes medidas:

- a. Se incorpora un índice de edificabilidad terciaria (IER) en los sectores de uso global residencial al objeto de garantizar la implantación de servicios terciarios de proximidad que eviten la creación de espacios monofuncionales.
- b. Se obliga a que el volumen edificable resultante de la aplicación del citado índice deba materializarse, preferentemente, en plantas bajas de edificación residenciales o en edificios terciarios con edificabilidad no superior a 1.500 m<sup>2</sup> cuya ubicación

se vincule a la creación de centralidades locales en el tejido residencial resultante. El objetivo que se persigue es evitar una concentración excesiva de usos terciarios que, además, se localicen en posiciones periféricas, provocando el desabastecimiento de la trama residencial y dificultando la movilidad no motorizada al alejar estos servicios de las viviendas.

- c. Se determina que, al menos, el 50% de las nuevas viviendas previstas en los diferentes sectores residenciales se resuelvan en tipologías de vivienda colectiva mitigando, con ello, el excesivo protagonismo de la vivienda unifamiliar. Esta determinación obligatoria para la ordenación pormenorizada adquiere especial relevancia en el caso de las Áreas de Intensificación al garantizar una mayor diversidad social y proporcionar un paisaje urbano más reconocible, revirtiendo las dificultades de orientación y la escasa legibilidad que caracteriza la periferia de baja densidad.

8. **Garantizar la estructura y el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde en el tratamiento de los tejidos diseminados en el medio rural.** A este respecto destacar la estrategia adoptada por el presente PGOE, en las zonas rurales afectadas por riesgos de inundación y de protección del litoral, en relación con la posible identificación de núcleos de viviendas donde aplicar el procedimiento de minimización de impactos, difiriendo a la formulación de un Plan Especial la identificación de la diversidad de situaciones edificatorias existentes y el régimen aplicable a cada una de ellas.

9. **Favorecerá el uso del transporte público y la movilidad no motorizada, coordinando la planificación de las infraestructuras de comunicación con la de los suelos de nueva transformación.**

El modelo de movilidad propuesto se apoya en los modos de transporte alternativo al vehículo privado. En una ciudad que camine hacia la sostenibilidad, el porcentaje de viajes en vehículo privado no debería superar el 10% de los viajes totales y el porcentaje de ocupación de las calles para la motorización no debería pasar del 25%; en el resto (más del 75%) quien domina el espacio es el peatón. Este modelo de movilidad garantiza la funcionalidad del sistema con un consumo de energía y unas emisiones de contaminación atmosférica y ruido mínimos, a la vez que aumenta la seguridad y reduce los accidentes de tráfico. La proximidad, la autocontención y la autosuficiencia son las condiciones necesarias para cambiar el actual modelo de movilidad de Benicarló (con porcentajes de viajes en vehículo privado elevados).

La movilidad se estructura a partir de la definición de una nueva célula urbana, conformando así una supermanzana. El perímetro de ésta lo conforman las vías básicas por donde circulará el vehículo de paso, el transporte público y, en su caso, los carriles de bicicleta segregados. Con esta medida se garantiza la funcionalidad del sistema, al tiempo que se libera entre el 60 y el 70% de las calles para otros usos. Un modelo de movilidad basado en supermanzanas garantiza que todos los tejidos y el conjunto de polos de movilidad -paradas de transporte público, áreas comerciales, equipamientos comunitarios, espacios libres- sean accesibles en cualquiera de los modos de transporte.

### 4.3. EL CRECIMIENTO URBANO PROPUESTO: SECTORES, TIPOS DE ACTUACIÓN Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

El Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló delimita un total de 14 sectores de planeamiento diferenciado en el suelo urbanizable. De éstos, 11 se incluyen en zonas de nuevo desarrollo de uso dominante residencial y 3 en zonas de nuevo desarrollo de uso industrial. El objetivo del presente apartado es realizar una caracterización general de la ordenación estructural establecida en el suelo urbanizable, indicando sus determinaciones urbanísticas principales y describiendo los objetivos de ordenación establecidos para cada zona de crecimiento urbano. Para ello, los sectores se han agrupado en función del uso global asignado y, dentro de cada grupo, se ha realizado una diferenciación en base a la incidencia, repercusión o rol asignado en el modelo de crecimiento establecido.

#### 4.3.1. EL CRECIMIENTO URBANO DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.

Como ya se ha comentado se han delimitado un total de 11 sectores de planeamiento diferenciado de uso dominante residencial que se han agrupado, en función del objetivo de ordenación a desarrollar, en cuatro bloques: sectores heredados del Plan General vigente que cuentan con programa aprobado; sectores de ensanche; sectores vinculados al bulevar metropolitano y, finalmente, sectores destinados a la intensificación de asentamientos irregulares de baja densidad que han quedado integrados en la ordenación urbanística del Plan General.

Los datos generales del conjunto de sectores de planeamiento diferenciado delimitados en el suelo urbanizable son:

ACTUACION	TIPOLOGIA	SUPERFICIE	CLASIF PGOU VIGENTE	ZONA DE DENSIDAD	POBLACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD VP	EDIFICABILIDAD SERV TERCARIOS
SR-ND-01 POVET	PROGRAMA APROBADO	195.292 M2	URBANIZABLE	MEDIA	1760		16.195 M2
SR-ND-02 MAESTRAT I	INTENSIFICACIÓN	58.342 M2	URBANIZABLE	BAJA	213	1.859,70 m2	1.094 M2
SR-ND-03 PLAYA SUR 1	ENSANCHE	46.687 M2	URBANIZABLE	ALTA	745	8.929 m2	5.252 M2
SR-ND-04 PLAYA SUR 2	ENSANCHE	47.494 M2	URBANIZABLE	MEDIA	555	6.661 m2	3.918 M2
SR-ND-05 PLAYA SUR 3	ENSANCHE	136.062 M2	URBANIZABLE	MEDIA	1590	19.083 m2	11.225 M2
SR-ND-06 PLAYA SUR 4	INTENSIFICACIÓN	155.272 M2	URBANIZABLE	BAJA	562	4.950 m2	2.911 M2
SR-ND-07 PLAYA SUR 5	INTENSIFICACIÓN	142.081 M2	NO URBANIZABLE	BAJA	515	4.728 m2	2.003,50 M2
SR-ND-08 MAESTRAT II	BULEVAR METROPOLITANO	37.088 M2	NO URBANIZABLE	MEDIA	432	5.202 m2	3.060 M2
SR-ND-09 SOBREVELA I	BULEVAR METROPOLITANO	98.512 M2	URBANIZABLE	MEDIA	923	10.362 m2	6.095 M2
SR-ND-10 SOBREVELA II	BULEVAR METROPOLITANO	74.954 VM2	URBANIZABLE	BAJA	605	6.307 m2	3.710 M2
SR-ND-11 SANT GREGORI	PROGRAMA APROBADO	146.531 M2	URBANIZABLE	BAJA	782		5.202 M2
<b>TOTAL</b>		<b>1.138.315 M2</b>			<b>8.250</b>	<b>68.081,70 m2</b>	<b>60.655,5 M2</b>

La superficie, según datos del SIOSE, que presenta el suelo de categorización urbana con uso residencial en Benicarló asciende a 316,6 hectáreas. El crecimiento urbano propuesto representa el 36% de esta cantidad, dato que confirma la contención en consumo de suelo del modelo territorial. Además, no olvidemos que de la cifra total, el 84,26% se corresponde con suelos que ya cuentan con la clasificación de urbanizables; es decir, la reclasificación de suelo rústico prevista en el PGOE de Benicarló se reduce a 17,92 hectáreas.

La densidad existente en el suelo de categorización urbana de Benicarló asciende a 8.366 habitantes Km<sup>2</sup>, mientras que la del crecimiento residencial propuesto es de 7.248 habitantes/Km<sup>2</sup>; es decir, una densidad residencial media de 29 viviendas/hectárea. Este decrecimiento no debe llamar a engaño ya que, en gran medida, trae causa en las bajas densidades residenciales de los asentamientos del Suelo No Urbanizable que se decide integrar en el modelo territorial. En estas áreas, la densidad residencial existente apenas supera las 5 viviendas/hectárea y con la densificación propuesta, si bien es cierto que se va a conseguir un importante incremento -hasta el entorno de las 15 viviendas/hectáreas-, éste, sin embargo, no va a tener la intensidad que se precisa para que estos espacios abandonen su condición de "periferia residencial de baja densidad". Es decir, en el tránsito de la clandestinidad a la regularización hay un factor que se va a mantener inalterado: la condición de ciudad de baja densidad residencial que caracteriza estos asentamientos, ya que las actuaciones de densificación a desarrollar en los suelos vacantes existentes en su interior -dado los niveles de ocupación edificatoria que presentan- no va a resultar suficientes para alcanzar niveles medios de densidad residencial.

Esta deliberación advierte de la hipoteca que, para la sostenibilidad urbana, supone el consentimiento de los procesos de ocupación irregular del suelo no urbanizable, partiendo del hecho -a todas luces incuestionable- que la única estrategia socialmente admisible en la ordenación de estas patologías territoriales pasa por su aceptación adoptando, eso sí, las medidas oportunas para lograr unos índices de cualificación urbana que contribuyan a su correcta integración en el modelo territorial propuesto.

Para desvelar en su verdadera dimensión las estrategias de ordenación adoptadas para la integración de los asentamientos irregulares aflorados en la partida de Sanadorlí, es preciso incorporar a la reflexión los vacíos territoriales colindantes (los sectores del Ensanche Meridional, en este caso). El sector territorial que media entre el límite meridional de la ciudad y los asentamientos a regularizar cuenta con una superficie de 585.938 m<sup>2</sup> y el total de viviendas existentes asciende, aproximadamente, a 285. Es decir, en la actualidad, en este sector del territorio la densidad residencial es de 4,86 viviendas/hectárea y, más allá de la instalación docente existente, las carencias dotacionales, de espacios libres, de servicios complementarios a la vivienda y de infraestructuras, son más que evidentes. Es decir, nos encontramos en un ámbito con una condición urbana discontinua, de muy baja densidad, carente de ratios mínimas en materia dotacional y con unos déficits infraestructurales importantes.

Pues bien, el modelo de crecimiento adoptado por el presente PGOE en este ámbito de la periferia de Benicarló, además de promover el reconocimiento de las edificaciones existentes, contempla una importante densificación optimizando, para ello, la existencia de suelos vacantes tanto en el interior de los asentamientos como, especialmente, en su entorno: así, la ordenación estructural integral de los sectores de intensificación de asentamientos de baja densidad (SR-ND-02, SR-ND-06 y SR-ND-07) más los sectores del Ensanche Sur (SR-ND-03, SR-ND-04 y SR-ND-07) -localizados en los vacíos de intermediación entre la ciudad y estos asentamientos- eleva la densidad poblacional de este ámbito de crecimiento urbano hasta los 7.133 habitantes/Km<sup>2</sup>; es

decir 28,53 viviendas equivalentes/hectárea. Es decir, se está multiplicando por 7 la densidad territorial actual. A este ejercicio de compacidad urbana cabría añadir una dotación idónea de equipamientos, servicios y espacios libres y una red viaria correctamente estructurada que garantiza una accesibilidad intermodal.

En términos poblacionales, el techo contemplado en el suelo urbanizable de uso dominante residencial asciende a 8.250 habitantes, valor que representa el 31,17% de la población total actual y expresivo de un ritmo de crecimiento del 1,5585% anual acumulativo para un horizonte temporal de 20 años.

Una de las directrices de ordenación básicas del modelo territorial propuesto es *fomentar la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos creando entornos urbanos diversificados y complejos en los que la mezcla de actividades (residencial, servicios públicos y privados, etc.) incremente la eficiencia energética global y disminuya el consumo de recursos.*

Para ello, se impedirá la creación de nuevos barrios residenciales monofuncionales obligando a destinar una proporción de edificabilidad a servicios terciarios de proximidad. Como puede observarse en la tabla adjunta, entre las determinaciones de la ordenación estructural se establece la obligada materialización de un volumen de edificabilidad terciaria de 60.655,50 m<sup>2</sup> cifra que supone una ratio de 7,35 m<sup>2</sup> de techo de servicios terciarios por cada nuevo habitante.

Por último significar la apuesta por la cohesión y la diversidad social que implica el porcentaje de edificabilidad residencial destinado a vivienda protegida: 68.081,70 m<sup>2</sup> cantidad equivalente a 681 unidades residenciales.

#### **A. CRECIMIENTO RESIDENCIAL HEREDADO: LOS SECTORES CON PROGRAMA APROBADO.**

En este bloque se incluyen los dos únicos sectores del suelo urbanizable que cuentan con programa aprobado: SR-ND-01 POVET y SR-ND-11 SANT GREGORI. La decisión del Plan General de Ordenación Estructural es asumir ambas actuaciones integradas si bien, resulta preciso realizar una importante matización. Así, mientras el sector de Povet cuenta con el beneplácito de su localización en continuidad con el núcleo consolidado y goza de unos parámetros urbanísticos (media densidad y edificabilidad) inductores de un ensanche residencial "razonablemente compacto", el Sector de Sant Gregori se localiza al oeste del ferrocarril aislado de la ciudad, con una accesibilidad precaria y en un suelo que presenta riesgos de inundación. De ahí que, en la normativa del Plan General de Ordenación Estructural, se regule que, en caso de que se verifique el incumplimiento de plazos del programa sin iniciarse la efectiva urbanización y edificación, podrá procederse por la Administración Urbanística -de forma justificada y previa incoación del procedimiento adecuado con trámite de alegaciones para los interesados- a su desprogramación en la medida que la materialización de este desarrollo no es necesaria para la consecución de los objetivos definitorios del nuevo modelo territorial adoptado.

El volumen poblacional contenido entre ambos sectores representa más de la tercera parte del techo poblacional previsto en el conjunto del suelo urbanizable con uso dominante residencial y su dimensión superficial abarca el 30% del total. Ambos datos revelan la incidencia y protagonismo que, en el establecimiento del nuevo modelo territorial, asume la "herencia urbanística" recibida del planeamiento general anterior.

## B. EL ENSANCHE SUR.

Los sectores que definen el Ensanche Sur son tres: SR-ND-03, SR-ND-04 y SR-ND-05. Todos ellos se localizan en suelos que cuentan con la clasificación de urbanizable otorgada por el planeamiento general vigente.

Para el conjunto del área del Ensanche Sur, los datos urbanísticos destacables son:

NÚMERO DE SECTORES	3
SUPERFICIE TOTAL	230.243 M2
SUPERFICIE COMPUTABLE	230.243 M2
POBLACIÓN MÁXIMA	2.890
POBLACIÓN MÍNIMA	2.305
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	115.576,45 M2
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA	34.673 M2
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	20.395

De los datos de la tabla adjunta cabe extraer dos conclusiones básicas: (a) la densidad poblacional máxima propuesta asciende 12.500 habitantes/Km<sup>2</sup>; es decir una densidad un 50% superior a la que presenta el suelo de categorización urbana de uso residencial. Esta cifra traducida a consumo de suelo, es 80 m<sup>2</sup> de suelo/habitante, dato que refrenda la compacidad del crecimiento urbano propuesto y (b) la superficie propuesta para el Ensanche Sur supone el 20% del actual tejido urbano de Ensanche y el 7,28% del suelo total de categorización urbana con uso residencial (316,6 Has).

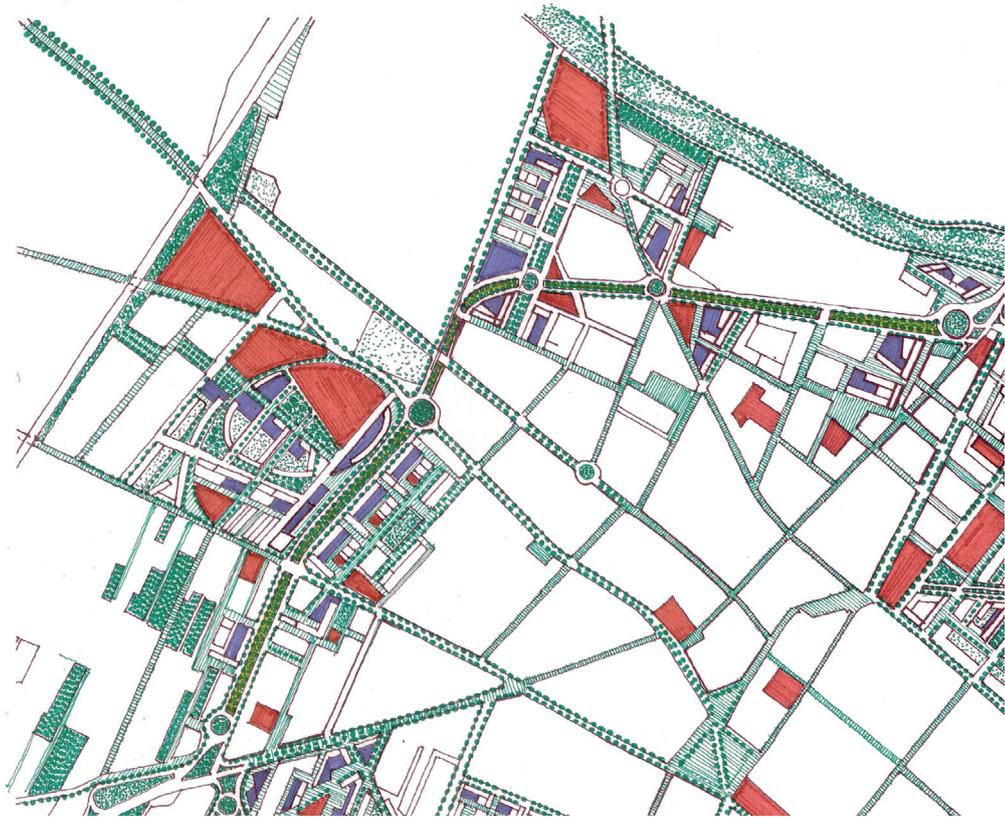
Las directrices de ordenación a instrumentar para el Ensanche Sur se han de centrar en conformar un nuevo espacio urbano complejo y diversificado que consiga construir una adecuada intermediación entre la ciudad y el asentamiento irregular de la partida de Sanadorlí. Se promueve, en conclusión, el desarrollo de una propuesta residencial de calidad: los Hábitats Integrados. Por tal se entiende una operación residencial de tamaño significativo, que se asienta en áreas periféricas de la ciudad y que contiene importantes ofertas de vivienda a precio asequible. Su localización, como el caso que nos ocupa, debe obedecer a criterios de orden territorial y, por lo tanto, tiene contenidos estratégicos: en este caso, parece imprescindible contribuir a la creación de un nodo urbano potente vinculado a los dos ejes viarios más importantes de la red urbana: el bulvar metropolitano de la CN-340 y la prolongación occidental de la Avenida de las Cortes Valencianas. Son espacios mayoritariamente residenciales pero contienen todos los equipamientos y espacios productivos complementarios necesarios para garantizar la autonomía funcional y la vitalidad urbana. Los Hábitats Integrados representan oportunidades para experimentar un buen urbanismo que, como nos transmiten numerosos autores, es más barato, a corto y largo plazo, que el convencional.

El ecodistrito propuesto para el ensanche sur se basa en los siguientes principios y estrategias de base ecológica:

- a. Compacidad-Diversidad: promoviendo tejidos urbanos mixtos que favorezcan la integración de la actividad productiva, de servicios y de innovación y desarrollo en aras a incrementar la autocontención de la movilidad y evitar desplazamientos innecesarios. En este sentido el ratio que se obtiene en función al volumen edificable propuesto en los sectores de planeamiento diferencia que conforman este Ensanche es de 7,05 m<sup>2</sup> techo de actividades terciarias/nuevo habitante; es decir 17,64 m<sup>2</sup>/vivienda.



Estrategia de intervención preliminar orientativa en el Ensanche Sur. Documento de Borrador de Plan (2012-2013)



Estrategia de intervención preliminar orientativa en el entorno del nuevo Bulevar Metropolitano. Documento de Borrador de Plan (2012-2013)

- b. Complejidad-Calidad a partir de la diversidad urbana de usos, de tipologías y morfologías del hábitat. Se establece como criterio de ordenación que, cuanto menos, el 50% del total de viviendas resultante se resuelvan en tipologías residenciales colectivas
- c. Eficiencia-Factibilidad del conjunto habitacional mediante la eficiencia energética y la previsión de un modelo gestionable ambiental y económicamente.
- d. Cohesión Social-Integración mediante una buena dotación de equipamientos y servicios básicos, un buen acceso a la vivienda y un cuidado especial del espacio público como pieza básica de urbanidad que es accesible, seguro y potenciador de todos sus usos y funciones. Para reforzar esta condición protagonista del espacio público se deberá garantizar que la edificación se posicione alineada a la red viaria en, al menos, el 60% del perímetro de las diferentes manzanas residenciales resultantes de la ordenación pormenorizada.
- e. Autocontención en la movilidad interna y externa a través de la movilidad intermodal, un nuevo escenario estratégico para la accesibilidad urbano-territorial donde han de alcanzar protagonismo los modos no motorizados y el transporte público.
- f. Un modelo que propone la sostenibilidad ambiental de los nuevos desarrollos urbanos sobre la base de una nueva célula: la supermanzana que integra habitabilidad, actividad y movilidad.

Se trata, pues, de impulsar una actuación urbanística inspirada por el principio de la compacidad urbana, medioambientalmente sensible, que garantice la variedad y diversidad típicas de lo urbano, considere los espacios libres y los equipamientos como los referentes claves para articular la propuesta urbanística y reduzcan la presencia del automóvil buscando la máxima seguridad, tanto la del tráfico como la ciudadana.

### C. CRECIMIENTO URBANO VINCULADO AL BULEVAR METROPOLITANO DE LA CN-340.

Los sectores vinculados a la transformación de la actual CN-340 en un bulvar metropolitano son tres: SR-ND-08, SR-ND-09 y SR-ND-10. Excepto el SR-ND-08, que se ubica en terrenos actualmente clasificados como no urbanizables, los restantes se localizan en suelos que cuentan con la clasificación de urbanizable otorgada por el planeamiento general vigente.

**Para esta zona de crecimiento urbano, los datos urbanísticos destacables son:**

NÚMERO DE SECTORES	3
SUPERFICIE TOTAL	210.554 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA	155.944 m <sup>2</sup>
POBLACIÓN MÁXIMA	1.960
POBLACIÓN MÍNIMA	1.388
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	72.903 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA	21.871 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD Terciaria	12.865 m <sup>2</sup>

Como puede observarse en la tabla adjunta existe una diferencia cuantitativa significativa entre la superficie total de los sectores y la superficie computable estimada para los mismos. En el apartado IV.1 del Anexo IV de la LOTUP se regula el concepto "superficie computable del

sector", entendiéndolo por tal el ámbito superficial al que se le aplican los índices de edificabilidad bruta para obtener la edificabilidad total del sector. En determinados supuestos, la superficie computable del sector se aplicará también para el cálculo de los estándares dotacionales expresados en porcentajes superficiales. Como regla general, la superficie computable del sector coincide con la superficie del sector. Sin embargo, la superficie computable del sector será inferior a la superficie del sector cuando se dé alguna o varias de las siguientes circunstancias: red primaria incluida en el sector que no se ejecuta a cargo de la actuación; actuaciones aisladas que se excluyen de la actuación integrada por aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas; zonas de protección derivadas de la legislación sectorial; o dotaciones públicas existentes (no viarias) que se integren en el nuevo plan.

En el caso de los sectores SR-ND-09 y SR-ND-10 uno de los objetivos de ordenación a desarrollar por el Plan Parcial es reconocer, regularizar e integrar en la malla urbana resultante las edificaciones residenciales -no así las industriales para las que, por el contrario, se promueve su erradicación- lo cual implica, insoslayablemente, su consideración como áreas semiconsolidadas. Esta cuestión tiene una trascendencia vital y, por ello, el presente Plan General de Ordenación Estructural, a partir de un estudio de las edificaciones consolidadas y sus parcelas asociadas, ha procedido a realizar una estimación de la superficie computable para ambos sectores, valor al que han sido referidos los índices de edificabilidad bruta establecidos y que ha servido de base para estimar el número máximo de nuevas viviendas y, por tanto, asignar la población máxima.

Sin duda, la transformación del entorno de la actual CN-340 -aprovechando su reconfiguración como bulevar metropolitano intermodal- en un itinerario cívico principal para el nuevo modelo de ciudad de Benicarló, se constituye en una directriz de crecimiento urbano con un elevado contenido estratégico. En primer lugar, porque representa una oportunidad irrenunciable para conformar un eje de centralidad territorial adecuado a la vocación de Centro de Polaridad Principal que la Estrategia de la Comunidad Valenciana confiere a Benicarló. En segundo lugar, porque esta condición se alcanza mediante la recuperación y reciclaje de espacios pseudo-urbanos de carácter marginal, mejorando con ello los parámetros paisajísticos del principal acceso de la ciudad.

Los principales objetivos a desarrollar por la ordenación pormenorizada de estos sectores son:

- a. Configurar una nueva fachada urbana al bulevar con edificaciones donde cohabiten funciones comerciales, de servicios terciarios, equipamientos privados y residenciales, capaces de conformar arquitecturas que actúen de hitos paisajísticos. El objetivo principal de esta estrategia es trabajar con el binomio centralidad-movilidad como uno de los principales argumentos de cualificación urbana, promoviendo la inserción de piezas funcionalmente relevantes. Para ello, desde los planes de ordenación pormenorizada se debe valorar la materialización de piezas multifuncionales destinadas a Actividades Económicas competitivas (Hotelería, Equipamientos Privados, Comercio y Oficinas) que se concrete en configuraciones arquitectónicas atractivas, innovadoras y experimentales.
- b. El entorno del cementerio está conformado por suelos que cuentan con la clasificación de urbanizables en el Plan General vigente, incluidos en antiguo Sector 14 que presentaba un uso global mixto industrial y residencial zonificado en dos subsectores independientes. El objetivo principal de la ordenación estructural propuesta es suscitar la erradicación de las



*Estrategia de intervención preliminar orientativa en el área de Sanadorlí en Playa Sur para mitigar la fragmentación provocada por la excesiva dispersión y desarticulación urbana. Octubre 2016.*

actividades industriales enclavadas en este ámbito con la finalidad de revertir su marginalidad, al objeto de poder desarrollar una operación de regeneración urbana de carácter estratégico orientada a refachadizar el bulevar metropolitano adecuando la imagen urbana resultante a la condición estructurante de esta arteria viaria. Por el contrario, para las edificaciones residenciales de vivienda unifamiliar existentes, dada la nueva funcionalidad dominante residencial propuesta, se considera razonable e idóneo promover su mantenimiento.

#### **D. LA INTEGRACIÓN URBANO-TERRITORIAL DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE: ACTUACIONES DE INTENSIFICACIÓN.**

Los sectores vinculados a la regularización e integración urbanística de asentamientos del SNU son tres: SR-ND-02, SR-ND-06 y SR-ND-07. El primero de ellos, se localiza dando frente a la CN-340 y, por tanto, su ordenación pormenorizada debe contribuir reconfigurar esta arteria viaria en bulevar metropolitano, un eje de centralidad primaria para el Área Funcional Els Ports-Baix Maestrat. Los restantes sectores se localizan en la partida de Sanadorlí, fuera del área identificada con riesgos de inundación, en una posición adyacente al tejido de baja densidad que se ha configurado frente al litoral y separados del borde meridional del Ensanche de Benicarló por un conjunto de vacíos territoriales que han quedado incluidos en la propuesta de Ensanche Sur, antes expuesta. Su capacidad, por tanto, para quedar integrados en la ordenación territorial establecida por el presente Plan General, está fuera de toda duda. La decisión adoptada de promover su transformación urbanística parte del convencimiento de que cuando estos procesos de ocupación irregular del suelo rústico alcanzan escalas similares a la de estos asentamientos y, además, se ubican en posiciones próximas a la ciudad, la única estrategia de ordenación racional, sensata y eficaz pasa por su regularización a través de acciones que faciliten su correcta integración en el modelo urbano-territorial previsto en el PGOE.

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana advierte de la necesidad de reconocer, integrar y cualificar las áreas de baja densidad promoviendo su racionalización pero no establece criterios que induzcan una determinada instrumentación urbanística para ello, de tal forma, que será el planeamiento urbanístico el que diseñe y proponga las medidas de ordenación y gestión urbanísticas que considere más oportunas y eficaces para dar cumplimiento a este objetivo territorial. Y entre estas medidas, la clasificación y categorización del suelo se consideran absolutamente básicas.

En este sentido, el presente el Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló considera oportuno trabajar a "dos velocidades:" Por un lado, reconocer las parcelas ocupadas por edificación residencial - a las que sería aplicable el régimen de las áreas semiconsolidadas- y, en segundo lugar incorporar medidas selectivas de intensificación urbana que cualifiquen y mejoren la integración en el entramado urbano de estos asentamientos con la finalidad de minimizar las externalidades que proyectan al resto del territorio.

La ordenación de los suelos vacantes debe procurar aportar espacios que proporcionen sentido y legibilidad al territorio difuso. Por ello, se entiende imprescindible que su ordenación pormenorizada (dentro de patrones que promuevan una densificación equilibrada) administre con solvencia la incorporación de funciones no residenciales, equipamientos de proximidad y vivienda protegida- integrándolas en un espacio urbano presidido por el protagonismo del espacio público como lugar de atracción, convivencia y relación ciudadana.

Para cumplimentar estrategia de ordenación, el PGOE procede a definir las determinaciones urbanísticas básicas, en desarrollo de los siguientes criterios.

1. Se procede a estimar una "superficie computable del sector" de la que ha deducido la superficie de las parcelas edificadas por entender imprescindible la aplicación, en ellas, del régimen de áreas semiconsolidadas. No tiene sentido alguno promover la integración territorial de estos asentamientos contemplando la demolición de las viviendas existentes, no sólo por los problemas de gestión que ocasionaría sino por el conflicto social que causaría. El objetivo, insistimos, es transformar estas patologías territoriales en un espacio residencial dotado de unos índices razonables de calidad urbana.
2. Se ha asignado a los sectores de intensificación de unos Índices de Edificabilidad Bruta que tienen en cuenta ambas directrices de ordenación: el reconocimiento de las viviendas existentes y la intensificación del asentamiento desde la densificación de las parcelas vacantes.
3. Se determina la necesidad de que parte de la edificabilidad bruta (el 15%) se destine a usos terciario-comerciales de proximidad que habrán de materializarse, preferentemente, en plantas bajas de edificios residenciales para asegurar la cercanía de estos servicios a las viviendas. No obstante, se admiten edificios exclusivos de usos terciario-comerciales siempre que (a) su edificabilidad no supere los 1.500 m<sup>2</sup> y (b) se ubiquen en zonas de centralidad junto a equipamientos y espacios libres de proximidad, al objeto de crear puntos de actividad e intercambio social en estos asentamientos.
4. Profundizando en la complejidad urbana de estos espacios, y aun cuando podría entenderse eximible, al menos, una parte de la reserva de vivienda protegida regulada en la LOTUP para los sectores de uso dominante residencial -ya que en estos asentamientos la segunda vivienda asume un protagonismo incuestionable-, se opta por instar a materializar dicha reserva en el interior del sector para contribuir a la creación de un espacio urbano más diverso.
5. Por último, destacar que, en gran medida, los objetivos significados en los apartados anteriores resultan de imposible materialización si no se produce un importante cambio de tendencia en relación con las tipologías de vivienda a implantar en el asentamiento. Hay que revertir la exclusividad de la vivienda unifamiliar y, para ello, se adoptará como determinación vinculante para la ordenación pormenorizada que, al menos, el 50% de las nuevas viviendas se resuelvan en tipologías residenciales de vivienda colectiva.

Los parámetros urbanísticos básicos propuestos en el conjunto de sectores de intensificación, aparecen reflejados en la tabla adjunta:

NÚMERO DE SECTORES	3
SUPERFICIE TOTAL	355.695 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA	177.847,50 m <sup>2</sup>
POBLACIÓN MÁXIMA	1.290
POBLACIÓN MÍNIMA	536
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	38.457 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA	11.537,70 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	6.08

#### 4.3.2. EL CRECIMIENTO URBANO DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL.

El Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló, impulsa un modelo de ordenación de las Actividades Económicas que responda eficazmente a las potencialidades detectadas por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana para Benicarló,

Para ello las directrices de planeamiento instrumentadas para la localización y establecimiento de parámetros urbanísticos básicos en los nuevos sectores de uso dominante industrial, se resumen en el siguiente cuadro:

<b>ACCESIBLES MÁS QUE PRÓXIMOS</b>	La accesibilidad es un concepto más ajustado que la proximidad, ya que garantiza la optimización de los desplazamientos y reduce la relación espacio-tiempo respecto de la lógica posicional de los Sectores de Actividad lo cual beneficia a todos los actores implicados.
<b>AGRUPADOS Y AGRUPANDO INICIATIVAS TERRITORIALES EN FUNCIÓN DE LA MOVILIDAD</b>	Aprovechando las sinergias empresariales, los clústeres empresariales, las redes de cooperación y los mercados
<b>COMUNICADOS EN NODOS DE CRUCE DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES</b>	Favoreciendo la acumulación y concentración de actividades en los cruces territoriales de máxima accesibilidad
<b>SUFICIENTES Y AUTOSUFICIENTES POR LO QUE RESPECTA A SU DIMENSIÓN</b>	Que será la base para ofrecer una amplia variedad de funciones y servicios. La autosuficiencia comporta una oferta amplia de servicios que sólo podrá darse en sectores de cierta dimensión.
<b>EN GENERAL, DIVERSIFICADOS MÁS QUE ESPECIALIZADOS</b>	Diversificados en los que respecta a usos y tipologías. La especialización es un factor que depende de la existencia de una demanda concreta, mientras que la diversificación permite garantizar un mayor abanico de actividades económicas
<b>FLEXIBLES EN LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO</b>	Que posibiliten atender las demandas actuales y los futuros cambios en los modelos económicos y de producción industrial. La flexibilidad debe estar en la base de la normativa del planeamiento, para poder atender distintas demandas y adaptarse a los posibles cambios de ciclos económicos y productivos
<b>OPTIMIZADOS RESPECTO DEL APROVECHAMIENTO DEL SUELO</b>	A diferencia de las actividades residenciales, en los Sectores de Actividad Económica el principal valor de la ordenación está en la disponibilidad de superficie de suelo.
<b>IMPLANTADOS CON ATENCIÓN A LOS VALORES TERRITORIALES, MEDIOAMBIENTALES Y DE PAISAJE</b>	Con una buena topografía de apoyo, con diversidad de uso y con compacidad de las arquitecturas
<b>BIEN EQUIPADOS Y CON SERVICIOS BÁSICOS ADECUADOS</b>	Como garantía de una oferta de calidad, factor básico de atracción para la implantación de actividades económicas
<b>CON BUENA INTEGRACIÓN TERRITORIAL Y COMUNICABILIDAD VISUAL</b>	Protegiendo el impacto inadecuado o la alteración de la calidad paisajística del lugar donde se implanten los nuevos sectores.

La ordenación pormenorizada del Nudo Comarcal propuesto en el PGOE de Benicarló, ha de desarrollar las siguientes directrices relativas a su definición programática.

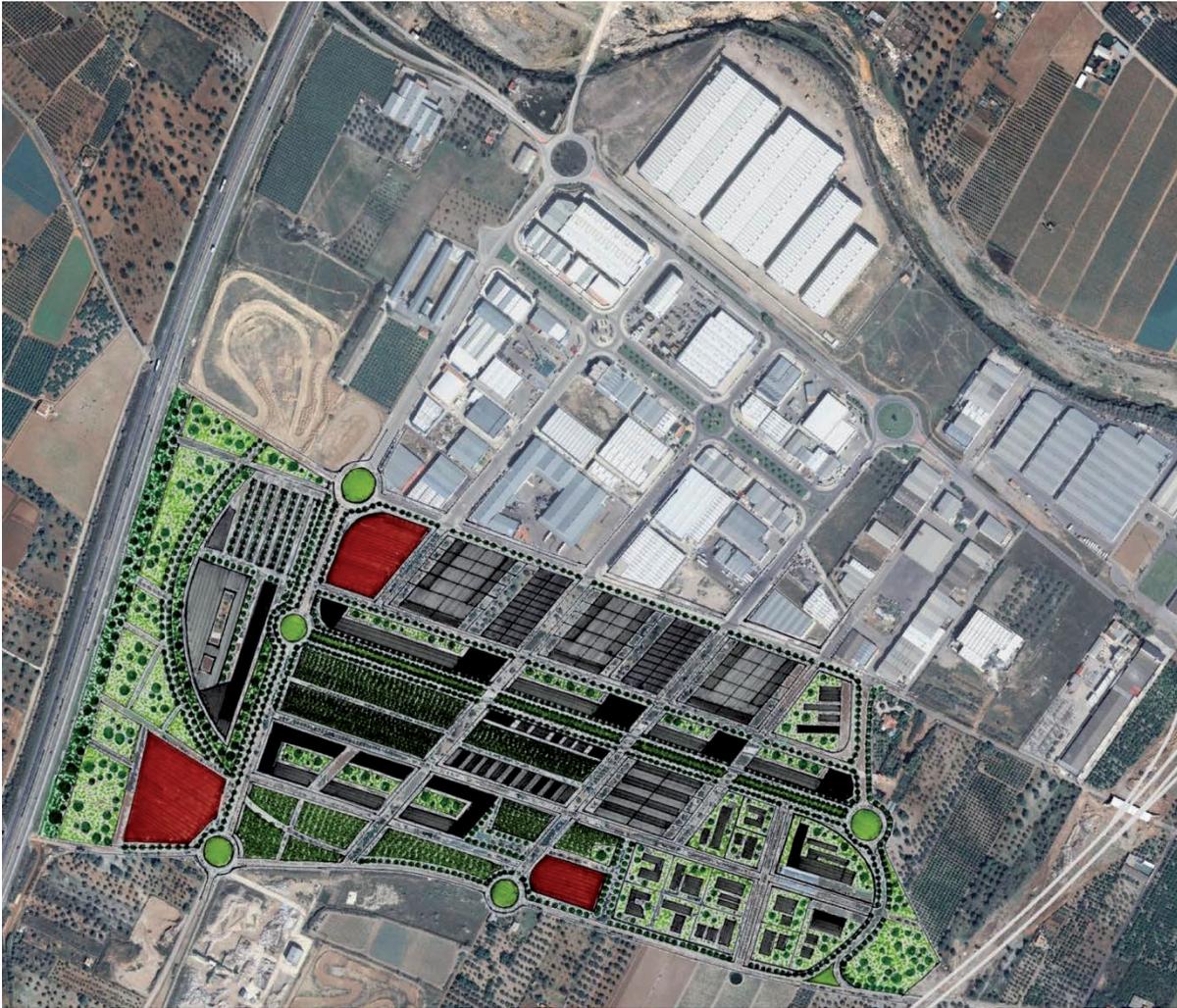
En relación con la definición de la orientación funcional de los Sectores SI-ND-02 y SI-ND-03 y aspectos paramétricos generales, destacan las siguientes cuestiones:

1. Hay que favorecer la mixtura, ya que una rigidez extrema dificulta el desarrollo de las nuevas economías terciarias. La flexibilidad normativa debe garantizar la diversidad de la actividad y ésta la estabilidad y adaptabilidad futura a las diferentes coyunturas del espacio productivo. Debemos tener presente que los usos terciarios-oficinas presentan relaciones de 1 puesto de trabajo cada 25/30 m<sup>2</sup> de techo edificable frente a los ratios de 1 puesto de trabajo cada 500/800 m<sup>2</sup> de techo edificable que presenta la logística.

Para ello, a la hora de definir la organización parcelaria del sector deberá primarse el principio de la flexibilidad como respuesta a las novedosas, erráticas y diversas demandas de las nuevas actividades productivas, difícilmente clasificables en categorías estrictas. Ello no significa, sin embargo, la apuesta por una tolerancia absoluta. Nuestro territorio productivo está lleno de situaciones en las que como la norma es demasiado rígida, o no contempla tales nuevas actividades, acaban consolidándose las implantaciones más aberrantes por un exceso de tolerancia.

2. Optimización del aprovechamiento del suelo. El aprovechamiento en términos de suelo es, en general, la principal característica de los sectores de actividad económica. De forma general se tenderá a que la relación del suelo productivo no sea inferior al 50% del total del sector. No obstante en los sectores de contrastada calidad donde se desarrollen actividades susceptibles de ser localizadas en las plantas piso es aconsejable incrementar la proporción de espacio público. En relación con los suelos de reserva pública, se destacan las siguientes recomendaciones para la ordenación pormenorizada.
  - a. El porcentaje medio de suelo destinado a vialidad en los sectores de actividad económica se situará en términos generales entre el 16% y el 22% de la superficie total del sector. Este aspecto resulta determinante ya que la vialidad representa el principal coste de las obras de urbanización interior de los sectores, de forma que el coeficiente vialidad-suelo lucrativo es un indicador muy claro respecto a la optimización, en términos económicos, de la inversión necesaria para la obra urbanizadora. Valores entre 0,3 y 0,5 m<sup>2</sup> de suelo de vial por cada m<sup>2</sup> de suelo lucrativo aseguran la viabilidad económica de la actuación.
  - b. La media de superficie destinada a espacios libres es sitúa, en general, entre el 16% y 18% de la superficie del sector. Algunas recomendaciones para el diseño del sistema de espacios libres en los sectores de actividad económica son:
    - Evitar las zonas verdes aisladas sin funcionalidad específica.
    - Integrar el sistema de espacios libres públicos como parte estructural del sistema de vialidad.

- Relacionar el sistema de espacios libres con el paisaje territorial próximo. En entornos no urbanos, pueden servir de argumento para la integración de elementos naturales proponiendo recorridos para el ocio.
  - Enriquecer el sistema de espacios libres con funciones de servicios técnicos (placas fotovoltaicas, captadores solares) o realizando funciones hidráulicas como balsas de laminación.
- c. El destino habitual de los equipamientos asociados a los sectores de Actividad Económica estarán relacionados con los usos que se desarrollen en ellos o con aquellas ofertas dotacionales para las que es recomendable una localización alejada de los núcleos de población, por las potenciales molestias a sus residentes. La media de superficie destinada a equipamientos públicos se sitúa entre el 6% y el 8% de la superficie del sector.
3. La gran dimensión del Sector SI-ND-03, facilita la gestión integral del ámbito en términos de eficiencia. Esta dimensión superficial permite optimizar la dotación de equipamientos, minimiza los costes de urbanización, mejora la calidad de las infraestructuras y los servicios técnicos y facilita la conservación a costes razonables.
4. En relación con el coeficiente de edificabilidad de los sectores de actividad económica, es preciso puntualizar que si en éstos no se prevé el predominio de tipologías en altura, el coeficiente de edificabilidad recomendado es aquel del que resulten edificabilidades netas medias en el entorno de la unidad. Ello da un intervalo de edificabilidad entre 0,4 y 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, valor que podrá incrementarse en el supuesto de admisión de usos terciarios. Estos valores de edificabilidad bruta permitirá el desarrollo de una oferta diversa de tipologías edificatorias entre las que cabe destacar:
- Edificación aislada. Edificación separada de todos sus límites por una franja de edificación. La ocupación óptima se sitúa entre el 60% y el 70% y las separaciones a linderos adecuadas sería sobre 8 metros respecto al lindero frontal y 5 metros al resto de linderos. La superficie de parcela mínima no debe ser inferior a 2.500 m<sup>2</sup>, recomendándose su ampliación a 3.000/3.500 m<sup>2</sup> en el caso de parcelas de esquina.
  - Edificación contigua. Edificación individualizada sobre parcela, retranqueada de la alineación y que admite agotar la ocupación en el resto de la parcela. En el conjunto de la manzana configura un mosaico diversificado de dimensiones de parcela, homogeneizado volumétricamente hacia el espacio público por la adopción de un retranqueo fijo obligatorio al objeto de otorgar una cierta racionalidad a la escena urbana resultante. La ocupación máxima suele moverse en el entorno del 80% al 85% de la superficie total de la parcela y las dimensiones recomendadas para el retranqueo será de 8 metros. La superficie de parcela más idónea es 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Edificación contigua en serie. Edificación de tipología edificatoria similar a la anterior, caracterizada por resultar de intervenciones unitarias sobre la isla o manzana. En estos casos se puede admitir la flexibilización de la dimensión del retranqueo, derivando al proyecto de arquitectura su definitiva concreción. La



*Estrategia de intervención preliminar orientativa. para el Polígono Comarcal de Innovación. Documento de Borrador de Plan (2012-2013)*

unidad parcelaria mínima, en estos supuestos, se recomienda que no sea inferior a 500m<sup>2</sup>, excepto en supuesto de pequeña industria o industrias nido donde puede reducirse hasta valores en torno a 200 m<sup>2</sup>.

- Edificación singular. Edificación de volumetría y condiciones de implantación específica, según los requerimientos particulares del programa.

Los sectores previstos en el Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló presentan las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

SECTOR	SUPERFICIE	USO DOMINANTE	IEB	IEI	IET
SI-ND-01 COLLET I	214.894 M2	INDUSTRIAL	0,4 M2/M2	0,4 M2/M2	
SI-ND-02 COLLET II	55.074 M2	INDUSTRIAL	0,6 M2/M2	0,6 M2/M2	
SI-ND-03 COLLET III	697.151 M2	INDUSTRIAL	0,6 M2/M2	0,3 M2/M2	0,3 M2/M2
TOTAL	967.119 M2				

El sector SI-ND-01 COLLET I, se corresponde con un sector de suelo urbanizable del planeamiento general que se revisa (Sector 11) que cuenta con PAI (28/12/2006) y proyecto de urbanización (9/02/2016) aprobados, quedando pendientes la ejecución de las obras de urbanización.

Por otra parte, el sector SI-ND-02 COLLET II, se corresponde con la Unidad de Ejecución nº 4, no desarrollada, del Sector SEPIVA previsto en Plan General que se revisa. Se trata, por tanto, de un ámbito que cuenta con PAI (01-04-2004) y Proyecto de Urbanización (30-09-2008) aprobados.

Los sectores SI-ND-02 y SI-ND-03 integran -junto al Polígono Industrial Collet- un Ámbito Estratégico (Polígono Comarcal para la Innovación) destinado a reforzar la posición territorial de Benicarló como Centro de Polaridad Principal del Área Funcional Els Ports- Baix Maestrat y, por tanto, debe ofertar un producto diversificado donde, junto a actividades netamente productivas se implanten servicios, usos terciarios y comerciales. Su posición de rótula entre la AP-7 y la Variante de la CN-340, las condiciones paisajísticas del entorno, la aptitud topográfica del soporte territorial y el Índice de Edificabilidad Bruta previsto (0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) apuntan claramente hacia la diversificación funcional y, por tanto, la materialización de usos terciarios, comerciales, hoteleros y de servicio a las empresas (consultorías, investigación y desarrollo, etc). Por ello, la concreción programática es un aspecto crucial a abordar por parte del gestor de la actuación, toda vez que planteamientos rígidos, orientados a la materialización de una oferta ortodoxa (similar a la del polígono industrial existente en las inmediaciones del ámbito) pueden derivar en soluciones escasamente competitivas y de compleja viabilidad económica.



DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL

LIBRO II: MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO

# 5 | LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE BENICARLÓ

- 5.1. LAS REDES PRIMARIAS.
    - 5.1.1. RED INTERURBANA DE COMUNICACIONES.
    - 5.1.2. RED ESTRUCTURANTE DE CALLES Y AVENIDAS DE PRIMER RANGO.
    - 5.1.3. RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES Y PARQUES PÚBLICOS.
    - 5.1.4. RED PRIMARIA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.
    - 5.1.5. REDES PRIMARIAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.
  - 5.2. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO.
    - 5.2.1. LAS ZONAS RURALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.
    - 5.2.3. LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO.
  - 5.3. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.
  - 5.4. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
- 

## 5.1. LAS REDES PRIMARIAS.

El Artículo 24 de la LOTUP regula que la red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria estarán interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio, y comprenderán, al menos, los siguientes:

- a. Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.
- b. Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.
- c. Parques públicos, con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.
- d. En su caso, red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.
- e. Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.

La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establecerá para todo el territorio, cualquiera que sea su clasificación urbanística, y cubrirá las necesidades previsibles por la planificación. El estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en

cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento.

Las categorías y la nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de la LOTUP.

### 5.1.1. RED INTERURBANA DE COMUNICACIONES.

La conectividad exterior de Benicarló queda configurada por los siguientes elementos:

#### A. LA RED FERROVIARIA (PCF-1 y PCF-2)

**La red ferroviaria queda constituida por el trazado del corredor del mediterráneo (PCF-1) y la actual Estación Ferroviaria (PCF-2).**

Se trata de una infraestructura sobre la que va a operar una transformación cualitativa - incorporación del modo de alta Velocidad- de vital repercusión para optimizar la competitividad del Área Funcional Vinaròs-Benicarló-Peñíscola como escenario turístico preferencial en el escenario de la Comunidad Valenciana, al mejorar la conectividad con los escenarios emisores de la demanda. La presencia de la estación ferroviaria de esta unidad funcional en el término municipal de Benicarló le inyecta unas indudables potencialidades para el fortalecimiento de actividades de centralidad territorial de especial relevancia para el futuro modelo territorial.

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana introduce la alta velocidad regional como sistema de transporte de altas prestaciones, uniendo los principales nodos urbanos de la Comunidad Valenciana que se encuentren en los corredores de la alta velocidad ferroviaria. Ello implica un uso más eficiente de una infraestructura pensada a escala nacional pero que, mediante pequeñas actuaciones, puede servir para implantar un servicio de transporte de calidad que contribuya a una mejor vertebración del territorio regional.

Es decir, la red ferroviaria de altas prestaciones para viajeros permite estructurar el territorio mediante la puesta en marcha de servicios de lanzadera de alta velocidad que conecten y cabeceras de áreas funcionales del sistema urbano de la Comunidad Valenciana.

Se trata de aprovechar la infraestructura de la alta velocidad para un tipo de tráfico que, sin ralentizar los flujos de larga distancia permitan la vertebración de las principales ciudades medias de la Comunidad Valenciana. Para establecer de forma eficiente estos servicios, la ETCV afirma que se deben diseñar estaciones cada 25 kilómetros en el entorno de grandes núcleos urbanos y desarrollar hubs de movilidad en las estaciones parada de la alta velocidad regional donde convergerían otras redes más locales de autobús, plataforma reservada, metro, tranvía, cercanías, park and ride. De esta forma, una infraestructura concebida a escala nacional e internacional tiene efectos locales muy positivos para el territorio y se evita el rechazo que genera este tipo estructuras por el denominado efecto túnel entre grandes áreas metropolitanas.

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana incluye a Vinaròs-Benicarló como uno de esos hub de movilidad, lo cual introduce indudables fortalezas de cara a potenciar la competitividad económica del municipio.

## B. EL PUERTO DE BENICARLÓ (PCP)

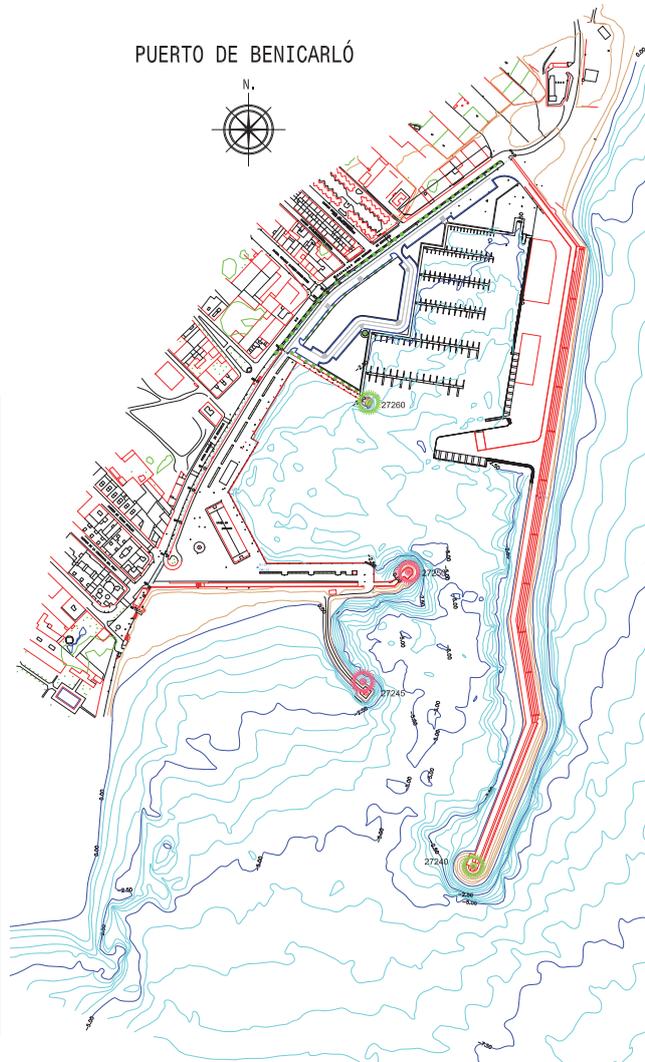
El puerto de Benicarló, pesquero y deportivo, ha sido construido en la última década. Es, por consiguiente, un puerto de reciente creación en donde continua la implantación de nuevas instalaciones.

Características generales:

Características generales		
Superficies	Tierra (m <sup>2</sup> )	44.820
	Agua abrigada (m <sup>2</sup> )	153.229
Calado en la bocana (m)	5,0	

Características por zonas:

Zona pesquera	
Muelles (ml)	297
Calado (m)	3,5 - 4,0
Zona comercial	
Muelles (ml)	--
Calado (m)	--
Amarres deportivos de gestión directa	
Número (Ud)	45
Eslora máxima (m)	15
Calado (m)	2,5 - 3,5
Amarres deportivos en concesión	
Número (Ud)	--
Eslora máxima (m)	--
Calado (m)	--



El puerto de Benicarló

## C. LA RED VIARIA DE CARÁCTER NACIONAL-REGIONAL.

### C.1. LA AUTOVÍA AP-7 (PCV-1), LA CN-340 (PCV-3) Y SU VARIANTE (PCV-2).

Las áreas altamente desarrolladas se sustentan sobre redes de comunicaciones densas y bien jerarquizadas, por donde circula un intenso intercambio de informaciones, personas y mercancías, conllevando, normalmente, una fuerte integración territorial; así, la consecución de un sistema de comunicaciones óptimo constituye un objetivo de primer orden en toda acción pública de planificación territorial en época contemporánea.

En el caso de Benicarló la accesibilidad regional se confía a la carretera nacional CN-340 toda vez que la incorporación a la Autovía del Mediterráneo se produce en el enlace localizado en el vecino término de Peñíscola o, en su caso, en el localizado en el término de Vinaròs. El carácter principal de la CN-340 como canal de flujos interurbanos de dimensión, principalmente, comarcal, ha devenido, a su paso por el núcleo de población, en una fractura importante entre las áreas urbanas localizadas a ambos lados de la travesía dado que su articulación se produce a través de un repertorio de elementos (enlaces a distinto nivel, proliferación de vías de servicio que dotan de accesibilidad a las actividades enclavadas en sus bordes, etc) cuya misión es garantizar la funcionalidad básica de la CN-340 priorizando, por tanto, el tráfico de paso y marginalizando los flujos trasversales a través de la misma.

En este sentido hay que destacar la precaria accesibilidad a la estación ferroviaria que presentan las áreas urbanas residenciales y turísticas así como la deficiente articulación de las áreas industriales ubicadas al oeste de la CN-340 y, por consiguiente, con la Autovía del Mediterráneo dificultando el desarrollo de las indudables potencialidades que presenta Benicarló como nodo industrial de primer nivel dentro de la estructura subregional del área septentrional de la provincia de Castellón.

Esta estrategia discriminatoria de la "accesibilidad transversal" desencadena un doble proceso en cierto modo contradictorio. Por un lado no evita la existencia de conflictos de coexistencia de diferentes tipos de tráfico (urbanos e interurbanos) en la CN-340 que, debido al efecto publicitario que aporta, atrae la materialización en su entorno de "actividades escaparate". Por otro lado la condición en cierto modo tangencial y exógena a la estructura urbana que presenta la travesía de la CN-340 ha facilitado la conformación en los suelos adyacentes de áreas incompletas e inconexas de ciudad caracterizadas por una cierta sintomatología carencial.

La acción territorial de mayor peso específico para solucionar los problemas endémicos de articulación de la estructura urbana con la red viaria de carácter nacional-regional es el proyecto de una variante de la CN-340 desplazada al oeste del trazado actual, entre la autovía del mediterráneo y el ferrocarril siguiendo una directriz sensiblemente paralela a ambos canales infraestructurales. La importancia de esta arteria en la conformación del nuevo modelo urbano-territorial supera su propia caracterización como garante de una racional jerarquización de los diferentes tipos de tráfico -al asumir los flujos de paso interurbanos otorgando una vocación claramente urbana a la actual travesía- y por la mejora ostensible que introduce en la fluidez y eficiencia de la canalización de los flujos de tráfico motorizado con la Autovía del Mediterráneo.

Resulta, asimismo, determinante como catalizador de tres procesos urbanos complementarios:

1. Proporcionar un nuevo sistema de penetración de tráfico rodado al núcleo urbano.
2. Optimizar la accesibilidad del sector occidental del territorio facilitando el desarrollo de nuevos suelos productivos e invirtiendo el carácter de fondo de saco de los desarrollos industriales existentes (Sectores 8 A y B).
3. Posibilitar la recualificación urbana de la actual travesía de la CN-340-llamada a constituirse en uno de los elementos referenciales de la red primaria viaria del nuevo modelo de ciudad, induciendo procesos urbanos regenerativos en el territorio colindante y permitiendo articular una estrategia de sutura de la fractura urbana existente entre las zonas oriental y occidental del núcleo urbano sustentada en la instrumentación de unos criterios de diseño viario que proporcionen argumentos de conciliación y continuidad entre ambos sectores de la ciudad (bulevarización de su sección, sistema de rotondas selectivamente localizadas, etc).

#### **D. LAS COMUNICACIONES CON EL INTERIOR DE LA COMARCA DEL BAIX MAESTRAT.**

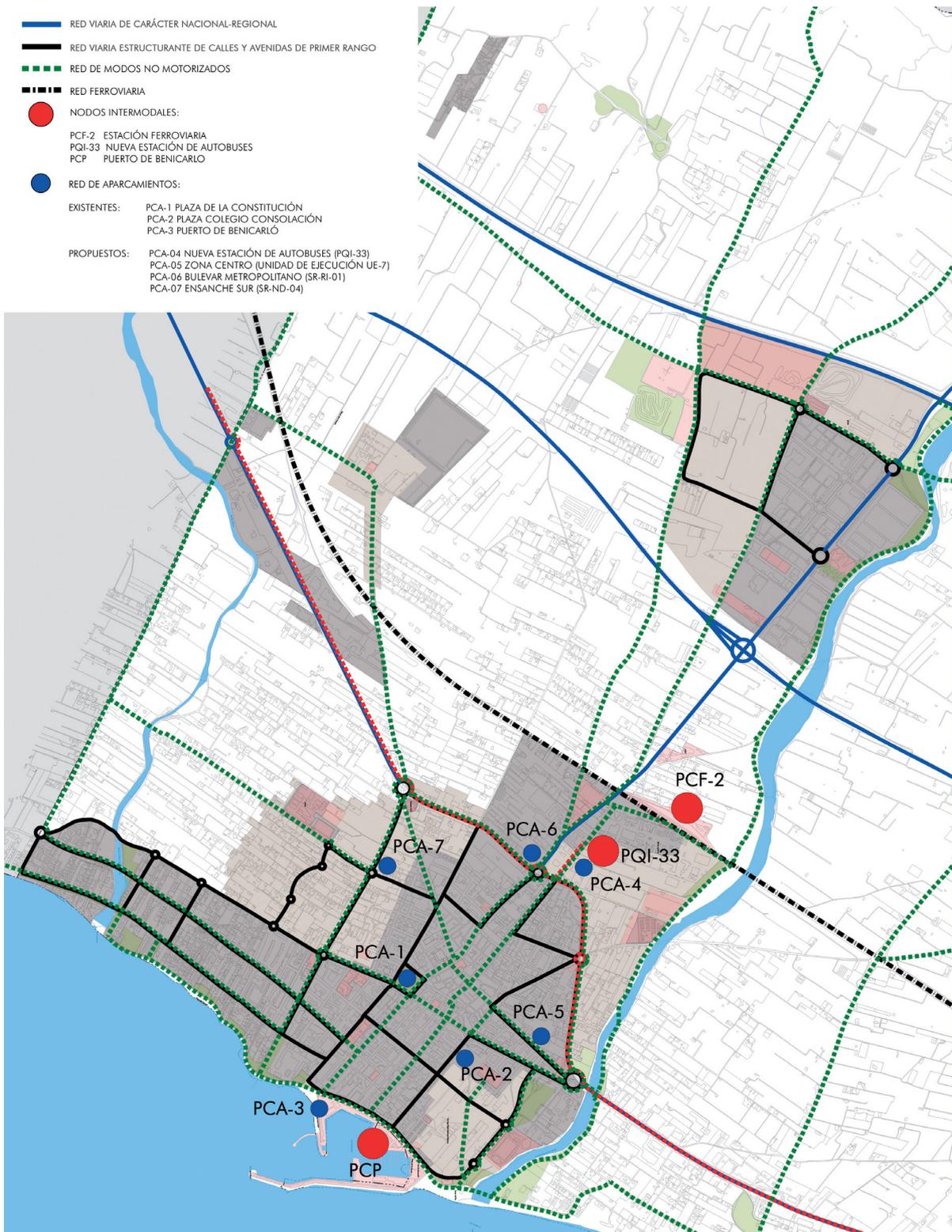
La CV-135 (PCV-4) es la arteria que se postula como la gran puerta del Maestrat que comunica con Sant Mateu, y por tanto una vía estratégica para Benicarló. Al tiempo, asume una condición complementaria como principal arteria de comunicación sobre la que se configura el principal espacio industrial del municipio, cuyo entorno presenta indudables potencialidades para constituirse en un Nodo Comarcal para Actividades Económicas, una Centralidad Territorial de primer nivel idónea para el desarrollo de funciones industriales, terciarias y logísticas.

Además de esta infraestructura, por el límite norte del término municipal discurre la CV-138 (PCV-5), carretera que enlaza los núcleos de Vinaròs con Càlig.

#### **E. LA CONECTIVIDAD DEL ÁREA URBANA INTEGRADA PEÑÍSCOLA-BENICARLÓ-Vinaròs: EL BULEVAR METROPOLITANO DE LA CN-340.**

La transformación del entorno de la actual CN-340 (PCV-3) aprovechando su reconfiguración en un bulevar metropolitano intermodal, un itinerario cívico principal para el nuevo modelo de ciudad de Benicarló y recurso básico para asegurar la conectividad del medio urbano con la red de Ramblas perpendiculares al Litoral, se constituye en un Proyecto Urbano con un elevado contenido estratégico.

En primer lugar porque representa una oportunidad irrenunciable para conformar un eje de centralidad territorial adecuado a la vocación de Centro de Polaridad Principal que la Estrategia de la Comunidad Valenciana confiere a Benicarló. En segundo lugar porque esta condición se alcanza mediante la recuperación y reciclaje de tejidos urbanos que han entrado en un estado de obsolescencia que es preciso revertir, mejorando con ello los parámetros paisajísticos del principal acceso de la ciudad.



Por ello, adquiere una dimensión ejemplarizante sobre los nuevos principios que deben inspirar el urbanismo transformacional, aquel que apuesta por la reprogramación urbana, por la inyección de nuevos nutrientes en las estructuras consolidadas poniendo a prueba su capacidad de adaptación a los nuevos requerimientos funcionales.

### 5.1.2. RED ESTRUCTURANTE DE CALLES Y AVENIDAS DE PRIMER RANGO.

Los 2 principios básicos que han orientado la ordenación de la Red Primaria de Calles y Avenidas de Primer Rango del modelo de ciudad propuesto en el PGOE para Benicarló, son:

1. **Diseñar una nueva forma de organización urbana denominada la "supermanzana" que permitirá reinventar el espacio público para una ciudad mediterránea, compacta y compleja.**

La supermanzana, conformada por varias manzanas de la ciudad existente, se constituye en la célula básica de organización urbana en materia de movilidad de manera que quede taxativamente prohibido el tránsito del vehículo de paso en su interior. Las supermanzanas acogen pues el conjunto de usos que hoy en día se dan cita en cualquier parte de la ciudad menos uno: impedir la circulación del vehículo de paso en su interior. No son por tanto zonas peatonales en sentido estricto. Las supermanzanas son espacios donde la velocidad se restringe a 10-15 Km/hora; por ello el viario interior se puede diseñar con plataforma única puesto que la velocidad de cualquier móvil se acomoda a la del peatón, lo que supone que la accesibilidad para las personas con dificultades se garantice prácticamente en la ciudad entera. Si la primera característica de la supermanzana es impedir la circulación del vehículo de paso por su interior, la segunda es establecer una red diferenciada para cada modo de transporte. Con esta nueva estrategia organizativa de la ciudad las proporciones entre el espacio ocupado por el vehículo y por el resto de usos se invierten.

Una vez definidas las supermanzanas, se puede comenzar a especializar el viario de acceso desde el exterior mediante soluciones preferentemente periféricas para los modos motorizados privados y axiales para los modos públicos y no motorizados. Evidentemente se producen todo tipo de situaciones y combinaciones de modos, pero siempre debe funcionar en el rango del más débil de la cadena. Los criterios empleados para asignar las velocidades máximas de desplazamiento para cada modo de transporte son:

- Una calle central comercial no debe superar los 30 Km/Hora.
- Una vía multimodal no puede exceder en más de 10 Km/Hora la velocidad del sistema más lento.
- El interior de las supermanzanas debe funcionar con criterios de "zonas 10" o de "áreas residenciales".

2. **Implementar medidas que produzcan la transferencia de plazas de aparcamiento en el espacio público hacia formas de estacionamiento fuera de la calzada.**

Si hay un elemento paisajísticamente agresivo y distorsionador en la ciudad éste es el vehículo estacionado en la calzada. Resulta paradójico el esfuerzo desarrollado por

muchas ciudades por preservar su patrimonio arquitectónico y el absoluto desinterés que muestran por mejorar las condiciones paisajísticas de sus áreas centrales y barrios residenciales cuya escena urbana está dominada por la presencia del vehículo estacionado. Minimizar esta casuística facilita la implementación de mejoras en el diseño y parámetros de urbanización del espacio público (ampliación de aceras e introducción de arbolado y mobiliario urbano), constituyéndose, por tanto, en un argumento importante para reinventar el espacio público de la ciudad y promover su recuperación para la ciudadanía. El objetivo, por tanto, es trasvasar el máximo número posible de plazas existentes en la calzada hacia fórmulas de estacionamiento fuera de ella. En la propuesta que contiene este documento se avanzan localizaciones que se consideran idóneas para llevar a cabo esta iniciativa, facilitando la desaparición de un volumen considerable de plazas en la red viaria de la zona central de la ciudad.

**En relación con las alternativas posibles, además de la recurrente subterранеización de determinados espacios públicos (según estudios contenidos en determinados Planes de Movilidad en calles con sección mayor o igual a 15 metros es económicamente viable desarrollar aparcamientos subterráneos), existe la posibilidad del "edificio de aparcamiento" tanto privado como de iniciativa pública.**

En desarrollo de estos principios, la Red Primaria propuesta, su nueva funcionalidad y jerarquía, proporciona los ingredientes precisos para instrumentar una estrategia eficaz orientada a la movilidad sostenible en el municipio de Benicarló.

La caracterización funcional y jerárquica de la Red Primaria propuesta es:

1. Definir una Red Básica de Distribución y Accesos en Transporte Motorizado que garantiza la conexión de la red viaria urbana con el sistema de autovías y carreteras y posibilitan una distribución primaria entre los diferentes sectores de la ciudad. La concreción de esta red se ha realizado teniendo en cuenta la distribución de actividades en la estructura urbana dificultando la penetración en su interior de todo tráfico motorizado que no sea el de los residentes en la zona. Con esta estrategia se persigue alterar el comportamiento modal de los desplazamientos urbanos transfiriendo una cuota importante de los mismos a modos más sostenibles y, además, al restringir la presencia del automóvil privado en la mayor parte del sistema viario, se posibilita incorporar argumentos de diseño donde adquieran protagonismo la "capacidad ambiental" en detrimento de la "capacidad circulatoria" y las funciones de estancia, paseo y relación, devolviendo al sistema de calles de la ciudad su rol determinante en la conformación del espacio público urbano.
2. Proyectar una red básica de distribución intermodal, complementaria a la destinada al transporte motorizado privado, donde el transporte público y los modos no motorizados asuman un rol determinante en la distribución de los desplazamientos. Esta red se constituye en el elemento clave de la nueva organización de la movilidad urbana y en ella se integran los principales ejes cívicos sobre los que gravita la estrategia de creación de espacios de centralidad.

La eficacia de esta estrategia de ordenación se sustenta en tres aspectos básicos; en primer lugar en el establecimiento de medidas de penalización del tráfico motorizado de largo recorrido en el interior de la ciudad evitando la excesiva continuidad de sentidos de circulación y reduciendo sustancialmente los carriles destinados a este modo de

desplazamiento; en segundo lugar se apuesta por evitar la presencia del vehículo en el espacio público eliminando el estacionamiento en la vía y concentrándolo en las vías perimetrales de las supermanzanas y en los aparcamientos disuasorios propuestos. El objetivo es incrementar la eficacia del intercambio modal hacia el transporte público de forma que se constituya en el modo más atractivo a utilizar en los desplazamientos hacia otras zonas de la ciudad y del área funcional.

3. La red de modos no motorizados (peatonal y bicicleta) se ha de diseñar uniendo todos los elementos de centralidad. La accesibilidad a pie hace referencia a la posibilidad de acceder caminando a los lugares, bienes y servicios por parte de la población. La accesibilidad no motorizada permite asegurar las funciones de paso, de estancia y de actividad y viene garantizada por la calidad urbanística del espacio público.

Aparte de la red interior a cada supermanzana, se plantean otras escalas (corredores pertenecientes a la red básica de distribución intermodal) de conectividad no motorizada entre destinos. Este sistema de movilidad no motorizada utiliza tres niveles de sistema viario: Un red independiente de uso exclusivo tanto para recorridos cercanos (motivos laborales) como para largo recorrido (ocio, recreo y turismo). Una red compartida de coexistencia con prioridad para peatones y ciclistas, en los que la velocidad de los modos motorizados se adapte al peatón. Y, finalmente una red compartida con plataformas segregadas, incorporando mecanismos multimodales en todas las arterias pertenecientes a la red básica de distribución en transporte motorizado.

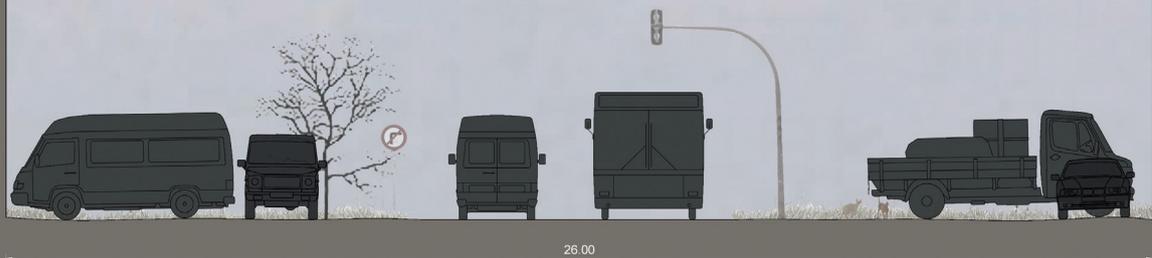
**Las arterias urbanas constitutivas de la Red Primaria de Calles y Avenidas propuesta por el PGOU, en aplicación de las directrices, jerarquía y funcionalidad expuestas en los párrafos anteriores, son:**

#### 1. Red Primaria de la ciudad consolidada.

La red de calles identificadas constituye el sistema arterial básico que define el perímetro de las diferentes supermanzanas que han de organizar la movilidad en el núcleo de población en claves de sostenibilidad. En su mayor parte forman parte de la red básica de tráfico motorizado y de accesos -canalizando los desplazamientos del automóvil privado-, si bien se destacan determinados itinerarios cívicos que formarán parte de la red básica de tráfico intermodal y, sobre todo, de las principales rutas no motorizadas de conexión entre zonas en el interior de la ciudad.

Los elementos identificados como pertenecientes a esta jerarquía de la red viaria son:

- a. En el Área Central de la ciudad (Núcleo Histórico y Ensanche).
  - En sentido este-oeste: Avenida de las Cortes Valencianas (en el límite con la zona de Ciudad Jardín); Eje del Paseo Marítimo-Avenida del Maestrat; Eje César Cataldo-Ferreres Breto-Avenida de San Francisco-Camí Sant Mateu; Eje Cristo del Mar-Josep Febrer i Soriano; Avenida de Méndez Núñez; calle Ulldecona.
  - En sentido norte-sur: Calle de Isaac Albéniz; Cale Ramón y Cajal; Calle Mosén Lajunta; Eje Alcalá de Xivert-Calle Mayor- Calle Vinaròs; Eje calle Peñíscola-



N-340 I AVINGUDA DE MAGALLANES 2012

Esquema de intervención preliminar orientativa. Bulevarización de la travesía CN-340. Documento Borrador de Plan (2012-2013).

Pío XII-Avenida de Cataluña; Avenida de Leclá; Calle Valencia y Avenida del Marqués de Benicarló.

- b. En la zona urbanizada de Ciudad Jardín.
  - En sentido este-oeste: Avenida del Mar Mediterráneo; Calle de las Islas Columbretes; Calle de Ausias March y Avenida de las Cortes Valencianas (definitoria del límite con el Ensanche).
  - En sentido norte-sur: calle de Peñíscola; calle de Valencia y Avenida del Papa Luna.

En esta malla viaria -que define la estructura urbana básica de la ciudad consolidada- se significan tres itinerarios cívicos y de accesibilidad en los que estará vedado el flujo indiscriminado de tráfico motorizado -restringiéndolo a residentes y transporte público- asumiendo un protagonismo esencial para la cualificación ambiental y paisajística de la ciudad, ya que su transformación en un espacio público pensado para los ciudadanos capacitará al ayuntamiento a desarrollar estrategias de urbanización que incrementen su confortabilidad (mobiliario urbano, revegetación, eliminación de aparcamiento anexo a red viaria, etc) . Estos itinerarios son:

- a. En el área central de la ciudad el eje norte -sur conformado por la secuencia de las calles Alcalá de Xivert-Calle Mayor y, en sentido este oeste, (a) la secuencia urbana conformada por el Paseo Josep Febrer i Soriano-calle Cristo del Mar y (b) la calle César Cataldo. Estos ejes registran la totalidad de la zona central de la ciudad (Núcleo Histórico + Ensanche) en toda su dimensión. Han de constituirse en ejes de centralidad urbana y, en determinados tramos (Alcalá de Xivert, Febrer i Soriano) debe asumir protagonismo el transporte público.
- b. En la zona urbanizada de Ciudad Jardín la actuación, sin duda, más determinante es la eliminación del tráfico de paso en la actual Calle de Valencia, impulsando su conversión en un híbrido entre parque lineal e itinerario cívico; un nuevo espacio referencial pensado para la movilidad sostenible y, sobre todo, para ofrecer un punto de encuentro ciudadano en esta zona de la periferia de Benicarló.

## 2. Red Primaria vinculada a operaciones de renovación urbana y zonas de nuevo desarrollo.

Las nuevas arterias viarias integrantes de la Red Primaria que propone el PGOE de Benicarló, son:

- a. **Sin lugar a dudas, la principal innovación de la Red Primaria viaria de Benicarló es la reconfiguración la actual travesía de la CN-340 (PCV-6),** aprovechando la vocación urbana inducida por la variante ejecutada al oeste del trazado ferroviario. La introducción de criterios de diseño urbano (bulevarización de su sección transversal, rotondas de enlace con el sistema viario urbano) va a permitir solucionar la demandada permeabilidad de esta arteria viaria garantizando una mejor integración entre el núcleo residencial y los desarrollos industriales existentes al oeste, introducirá un pulsión regenerativa en suelos colindantes que presentan síntomas de desarticulación (zona urbanizada de renovación urbana de BATRA), facilitará el



Esquema de intervención preliminar orientativa. Calle Alcalá de Xivert. Documento Borrador de Plan (2012-2013)



Esquema de intervención preliminar orientativa. Avinguda de Sant Francesc. Documento Borrador de Plan (2012-2013)

desarrollo de los suelos urbanizables localizados en su margen septentrional (SR-ND-09 SOBREVELA I y SR-ND-10 SOBREVELA II) al generar nuevas potencialidades para la construcción de un eje de centralidad primaria en la estructura urbana. En definitiva se trata de una actuación determinante para garantizar la compacidad del modelo de ciudad propuesto, entendiendo que ésta se sustenta en el valor añadido que aporta la continuidad de los elementos de urbanización, en la correcta articulación, conexión y transición entre los diferentes tejidos urbanos y en la legibilidad, comprensibilidad y apropiación ciudadana del espacio público resultante.

- b. En la zona de nuevo desarrollo que se localiza al sur del núcleo central, destaca la prolongación de dos arterias pertenecientes a la Red Primaria de la ciudad existente:
- **Prolongación occidental, hasta enlazar con la CN-340, de la Avenida de las Cortes Valencianas (PVC-7).** Esta actuación asume un protagonismo incuestionable ya que: (a) se constituye en el principal elemento de estructuración del ensanche residencial meridional; (b) permite modificar los actuales patrones de acceso motorizado a la ciudad central, favoreciendo la transformación de la calle Alcalá de Xivert en un itinerario cívico primario; y (c) organiza la correcta articulación del ensanche sur con los crecimientos espontáneos de baja densidad desarrollados en el sector meridional del término municipal coadyuvando a una correcta integración de éstos en la estructura urbana propuesta.
  - **Prolongación occidental de la calle de Ausias March (PCV-8),** convirtiéndose en el elemento viario que garantiza la accesibilidad interna a las actuaciones de intensificación urbana propuestas en los asentamientos existentes en la partida de Sanadorlí, al objeto de promover su integración en la malla urbana.
  - **Prolongación sur de la calle Issac Albéniz (PCV-9)** hasta enlazar, a la altura del colegio existente, con la calle Ausias March. Esta arteria coadyuvará a definir el sistema básico de supermanzanas de esta zona de nuevo desarrollo facilitando la implementación de medidas de movilidad sostenible en las ordenaciones pormenorizadas a desarrollar por los preceptivos Planes Parciales -o, en su caso, el propio Plan de Ordenación Pormenorizada- en los sectores delimitados por el PGOE.
  - **La ampliación del carrer de Peñíscola (PCV-15.1),** con la finalidad de mejorar su capacidad de distribución intermodal de tráficos.
- c. En la zona de nuevo desarrollo del Ensanche norte del núcleo central (Sector SR-ND-01 POVET) destacan tres elementos viarios:
- **La prolongación de la Avenida Marqués de Benicarló (PCV-10)** hasta enlazar, por el oeste, con la Avenida de Cataluña, conformando una ronda urbana de primer rango en esta zona de la ciudad.
  - **La prolongación septentrional de la Avenida de Yecla (PCV-11)** entre la Avenida de Méndez Núñez y la nueva ronda antes explicitada.

- **Itinerario peatonal que cruza el Ensanche norte de este a oeste (PCV-12)**, entre el Polideportivo cubierto (PQD 08) y el frente litoral.
- d. En la zona de nuevo crecimiento localizada al norte de la CN-340, el principal elemento viario estructurante es **la prolongación -hasta enlazar con el cementerio- de la calle Uldecona (PCV-13)**.
- e. En el desarrollo del **nuevo Polígono Comarcal de Innovación** propuesto en el entorno del actual Polígono Industrial de Collet, destaca la propuesta de conformar un **anillo viario (PCV-14)** que resuelva la penetración a este espacio -especialmente al Centro de Transporte de Mercancías (PQI-36)- desde la carretera y ejerza, complementariamente, de distribuidor primario de los flujos internos.
- f. Finalmente, a fin de mantener la sección ampliada del tramo de carrer de Peñíscola que discurre por suelo urbanizable, se plantea la ampliación del tramo que discurre por la zona rural protegida por riesgo de inundación (ZRP-RI-01) hasta enlazar con el término municipal de Peñíscola (PCV-15.2).

En el siguiente cuadro se identifica la localización en el modelo territorial de las redes primarias viarias y la superficie inscrita en sectores de plan parcial y sectores de reforma interior:

ZONA DE NUEVO DESARROLLO	SECTORES	REDES INSCRITAS
ZND-RE-01 BAJA DENSIDAD	SR-ND-02	6.915 m <sup>2</sup> (PCV-6)
	SR-ND-06	13.850 m <sup>2</sup> (PCV-08)
	SR-ND-07	3.945 m <sup>2</sup> (PCV 15.1)
	SR-ND-10	7.658 m <sup>2</sup> (PCV-6).
	SR-ND-11	
ZND-RE-02 MEDIA DENSIDAD	SR-ND-01	25.729 m <sup>2</sup> (PCV-10, PCV-11 y PCV-12)
	SR-ND-04	7.980 m <sup>2</sup> (PCV-7).
	SR-ND-05	16.013 m <sup>2</sup> (PCV-7 y PCV-9).
	SR-ND-08	3.698 m <sup>2</sup> (PCV-6)
	SR-ND-09	12.168 m <sup>2</sup> (PCV-6 y PCV-13).
ZND-RE-03 ALTA DENSIDAD	SR-ND-03	6.876 m <sup>2</sup> (PCV-7)
ZND-IN-01 INDUSTRIAL	SR-IN-01	3.797 m <sup>2</sup> (PCV-6)
	SR-IN-02	
	SR-IN-03	41.407 m <sup>2</sup> (PCV-14)

ZONA URBANIZADA	SECTOR	REDES INSCRITAS
ZUR-RE-05 BATRA I	SR-RI-01	551 m <sup>2</sup> (PCV-6);
ZUR-TR-03 PALAU	ST-RI-02	4.183 m <sup>2</sup> (PCV-3)

El tramo de la red primaria PCV 15.2 discurre por el suelo rural protegido por riesgo de inundación (ZRP-RI-01) y queda adscrita al suelo urbanizable para su obtención.

**La Red Primaria de aparcamientos públicos propuestos, está compuesta por los siguientes elementos:**

1. Aparcamiento subterráneo existente en la Plaza de la Constitución (PCA-1).
2. Aparcamiento existente en la zona portuaria (PCA-2).
3. Aparcamiento subterráneo en Plaza colindante al Colegio Consolación (PCA-3).
4. Nuevos aparcamientos disuasorios para los que se propone la siguiente localización:
  - En la Nueva Estación de Autobuses (PQI 35) localizada en el frente al Paseo de Josep Febrer i Soriano, al objeto de conformar un punto de intercambio modal en el entorno de la estación ferroviaria (PCA-4, con 150 plazas estimadas).
  - En el vacío urbano localizado junto a la calle Vinaròs, en desarrollo de nuevas condiciones de ordenación a establecer por el Plan de Ordenación Pormenorizada en la unidad de ejecución delimitada, en estos terrenos vacantes, en el Plan General que se revisa (PCA-5, con 150 plazas estimadas).
  - En el frente al bulvar metropolitano en un punto próximo a la entrada a la ciudad por el sur. Este aparcamiento formará parte de las determinaciones urbanísticas vinculante a desarrollar por el Plan Especial del Sector de Reforma Interior SR-RI-01 BATRA I (PCA-6, con 150 plazas estimadas).
  - En el Ensanche Sur, en desarrollo del Sector SR-ND-05, se localizará un aparcamiento disuasorio con una capacidad mínima estimada de 150 plazas (PCA-7).

La oferta actual de zonas de aparcamiento disuasorio de Benicarló se reduce a los párquings subterráneos de la Plaza de la Constitución (125 plazas) y en la plaza ubicada junto al Colegio Consolación (118 plazas) y el área de aparcamiento en superficie localizada en el Puerto (125 plazas).

**Con la nueva propuesta de aparcamientos, la oferta actual se verá ampliada un 135%, hasta alcanzar un total de 968 plazas.**

### **5.1.3. RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES Y PARQUES PÚBLICOS.**

La aproximación a la definición de la Red primaria de Zonas Verdes y Parques Públicos debe ser doble. De un lado, los espacios libres y zonas verdes deben responder a necesidades funcionales cuantificables. Y de otro lado, constituyen piezas singulares del sistema territorial a los que el Plan les confía un importante papel en su reordenación y recomposición.

Para el diseño de esta Red Primaria en el Plan General Estructural de Benicarló deberán tenerse presente los siguientes principios:

1. Ser elemento regulador del medio ambiente territorial.
2. Crear nuevos espacios y mejorar los existentes, como escenarios para las relaciones sociales.
3. Constituirse en soporte físico fundamental de respuesta a las crecientes demandas de ocio.
4. Establecer una red jerarquizada de recorridos verdes que suponga un sistema continuo a escala de la ciudad.
5. Desarrollar la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan.
6. Integrar un sistema de espacios verdes a nivel municipal, e incluso metropolitano, en un conjunto que penetre en todos los niveles del conjunto urbano.

La Red Primaria de Zonas Verdes y Parques Públicos se concibe, por tanto, para vertebrar la ciudad con la Infraestructura Verde del Territorio, generando lazos de continuidad entre lo urbano y lo rural. De esta forma, al tiempo que se busca establecer una red jerarquizada de espacios verdes, de crear nuevos espacios y de mejorar los existentes, se desarrolla la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan, integrando armónicamente una red de espacios verdes en el ámbito municipal, con el objeto de articular un conjunto de áreas para mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio, de preservar y recuperar los espacios naturales y generar una red de áreas bajo manejo ecológico y turístico-recreativo.

El principal objetivo de la ordenación de la Red Primaria de Zonas Verdes y Parques Públicos propuesta en el PGOE de Benicarló, ha sido conformar una red ambiental continua y accesible interconectada con la Infraestructura Verde del territorio al objeto de integrar paisajísticamente los espacios verdes urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos. Se trata, en definitiva, de diseñar un sistema de secuencias ambientales y corredores verdes que permitan reconstruir las relaciones entre la ciudad y el suelo no urbanizable, las cuales han de actuar como soporte básico para la introducción de una red de ciclovías que se infiltren capilarmente en la estructura urbana y se prolonguen hacia el territorio rustico a través de la red de vías pecuarias y caminos rurales.

La Red Primaria identificada en el presente documento, además, desarrolla y da cumplimiento a las siguientes directrices de ordenación estructural reguladas en la ETCV:

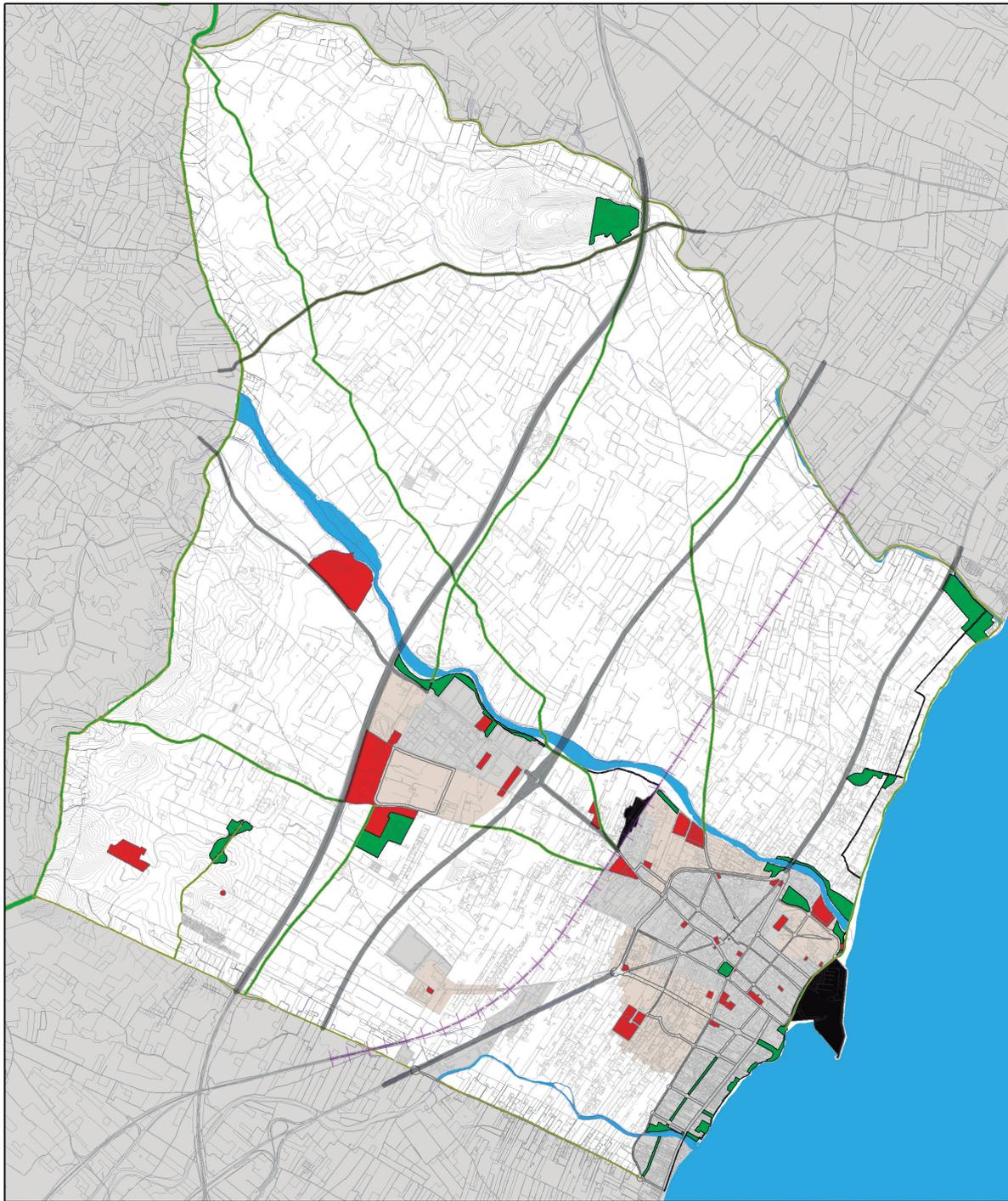
1. Promueve la implantación de Parques Agrarios, entendidos como figuras que combinan de forma armónica los objetivos de rendimiento económico de las explotaciones con la preservación de los valores ambientales y paisajísticos de las mismas.

2. Salvaguarda la riqueza y diversidad de los paisajes ligados al agua, a su uso y aprovechamiento, considerando en la planificación el papel determinante de las redes hídricas y de sus elementos asociados, tanto naturales como artificiales, en la configuración del paisaje.
3. Conserva, mejora y pone en valor el paisaje del litoral tratando con especial cuidado los frentes marítimos y re-cualificando ambiental y paisajísticamente los asentamientos turísticos.
4. Promueve la integración de los bienes de interés cultural en una red territorial y paisajística, considerando especialmente el caso de aquellos bienes con mayor significado perceptivo, impulsando la salvaguarda y ordenación de sus entornos visuales, funcionales e interpretativos.
5. Promueve y potencia el acceso público a la contemplación, interpretación y disfrute de los paisajes más valiosos, mediante la creación de itinerarios y rutas de paisaje
6. Define y desarrolla un conjunto de redes de itinerarios principales como elementos estructurantes del uso público de la infraestructura verde, que conecten los paisajes y elementos de mayor valor ambiental, cultural y visual del territorio.
7. Reconoce la consideración de la Vía Litoral como elemento estructurante del uso público de la infraestructura verde de la Comunidad Valenciana.
8. Se crean conexiones blandas que permitan integrar los espacios verdes urbanos con los paisajes de valor en el entorno de las ciudades, facilitando su recorrido por sistemas de transporte no motorizado.

Para el desarrollo de estas directrices, la Red Primaria de Zonas Verdes y Parques Públicos propuesta reconoce el protagonismo de los siguientes elementos de la Infraestructura Verde de Benicarló: el Litoral, las Ramblas de Cervera, Alcalá y Aquaoliva, el paisaje agrícola y la potenciación de los valores culturales presentes en el término municipal de Benicarló.

Para dar cumplimiento a los objetivos y directrices de ordenación expuestos -potenciando las unidades territoriales explicitadas en el párrafo anterior- la Red Primaria de Zonas Verdes y Parques Urbanos identificada en el presente PGOE está constituida, sustancialmente, por nuevas zonas verdes y parques públicos en cuyo reconocimiento ha sido preciso desarrollar una estrategia de instrumentación urbanística diversa, en la que destacan:

- a. Recalificación a Redes Primarias de Redes Secundarias del suelo urbano y de suelo urbanizable con programa aprobado. Son espacios libres que, por su protagonismo y relevancia para conformar parques lineales de un elevado valor ecológico se ha considerado preciso su integración en la Red Primaria:
  - Suelos urbanos constitutivos del Parque Litoral de Playa Sur y el Parque Fluvial de la Rambla de Alcalá (PVP 03.1) en la zona urbanizada de Ciudad Jardín (ZUR-RE-02).
  - La Vía verde en la partida de Solaes (PVP-08), en la zona urbanizada de Ciudad Jardín.



REDES PRIMARIAS

- El tramo de Vía Litoral que discurre por suelo urbano, en el extremo meridional del término municipal (PVP 63).
- Suelos urbanos integrantes del Parque Fluvial de la Rambla de Cervera (PVP-11.4) en la zona urbanizada industrial del actual Polígono Industrial Collet (ZUR-IN-02 COLLET).
- Suelos calificados como red secundaria de espacios libres localizados en posición colindante a la rambla de Cervera en suelos urbanizables con programa aprobado: SR-ND-01 POVET (PVP 03.2) y SI-ND-01-COLLET I (PVP 11.2).

Esta decisión no comporta merma alguna en los estándares existentes en la actualidad en la provisión de zonas verdes -primarias + secundarias- a la población benicarlanda. Simplemente se trata de alterar la categorización de redes ya existentes (u obtenidas en procesos reparcelatorios ya culminados) atendiendo a los nuevos principios de ordenación establecidos en el modelo territorial propuesto en el presente PGOE.

Pese a tratarse de terrenos ya obtenidos, dada la nueva categorización otorgada a estas redes de zonas verdes, aparecen identificadas como "redes propuestas" en la tabla siguiente.

- b. Suelos destinados a conformar un nuevo Parque urbano de la ciudad (PVP 12 Parque La Mar Xica) cuya obtención y ejecución se vincula al desarrollo de la actuación de renovación urbana destinada a la integración urbana de la fábrica de Asland (SI-RI-01). Este Parque se va a convertir en el principal espacio libre del núcleo central de Benicarló -cuenta con una superficie de 25.065 m<sup>2</sup>- y coadyuvará a incrementar los niveles de Red Primaria en proporción suficiente al incremento poblacional previsto en el adyacente ensanche de Povet (1.760).
- c. Nuevos suelos propuestos para su integración en la Red Primaria a los que se otorga la clasificación de urbanizables para poder ser obtenidos gratuitamente mediante su consideración como redes adscritas a los sectores de nuevo crecimiento. Estos suelos se integrarán por tanto, en las Áreas de Reparto que finalmente determine, en desarrollo de los criterios establecidos en el PGOE, el Plan de Ordenación Pormenorizada: (PVP 05-2, PVP 09 y PVP 11.5).
- d. Áreas de zonas rurales protegidas, vinculadas a la presencia de valores singulares a potenciar: Parque Agrícola en el barranco de Aquaoliva (PVP 04), Parque Arqueológico junto al Poblado Ibero (PVP 06), Red primaria de conexión entre el litoral y el interior en el ámbito de protección del litoral de Playa Norte (PVP 07), el tramo de Vía Litoral que discurre en Playa Norte (PVP 10) Parque Fluvial de la margen izquierda de la Rambla de Cervera (PVP 11.1) y, finalmente, el entorno de la Baseta de Bovalar (PVP 05). Todas estas áreas forman parte de la Infraestructura Verde del Territorio.

En la tabla adjunta se relacionan los elementos integrantes de la Red Primaria de Zonas Verdes y Parques Públicos diferenciando entre suelos existentes y propuestos, además de explicitar la clase de suelo en la que se implantan:

Código	Denominación	EXISTENTE	PROPUESTO	CLASE SUELO
PVP-01	Parque els Clotals	83.221		Rural Común
PVP-02	Plaza de la Constitución	10.199		Urbano
PVP-03.1	Parque Litoral Playa Sur		60.251	Urbano
PVP-03.2	Parque Litoral Playa Sur		9.620	Urbanizable
PVP-04	Parque Público Agrícola		99.242	Rural Protegido
PVP-05.1	Parque del Bovalar	7.622		Rural Protegido
PVP-05.2.	Parque del Bolavar		31.507	Urbanizable
PVP-06	Parque Arqueológico Poblado Ibérico		112.160	Rural Protegido
PVP-07	Parque del Riu		31.238	Rural Protegido
PVP-08	Vía Verde Solaes		19.895	Urbano
PVP-09	Parque Sobrevela		11.045	Urbanizable
PVP-10	Vía Litoral en Playa Norte		29.003	Rural Protegido
PVP-11.1	Parque Fluvial Rambla Cervera		42.842	Rural Protegido
PVP-11.2	Parque Fluvial Rambla Cervera		8.193	Urbanizable
PVP-11.3	Parque Fluvial Rambla Cervera		16.233	Rural Protegido
PVP-11.4	Parque Fluvial Rambla Cervera		49.195	Urbano
PVP-11.5	Parque Fluvial Rambla Cervera		21.513	Urbanizable
PVP-12	Parque la Mar Xica		25.065	Urbano
PVP-13	Vía Litoral Playa Sur		2.565	Urbano

URBANO	10.199	156.971 <sup>1</sup>
URBANIZABLE		60.365
RURAL COMÚN	83.221	
RURAL PROTEGIDO	7.622	330.717
<b>TOTAL</b>	<b>101.042</b>	<b>548.053</b>

La superficie total de la Red Primaria de Zonas Verdes y Parques Urbanos asciende a 649.095 m<sup>2</sup>. De esta cantidad, el 25,75% se localiza en el suelo urbano; el 9,30% en el suelo urbanizable, el 12,82% en el suelo rural común y el 52,13% en el suelo rural protegido. Esta distribución revela tres aspectos determinantes que justifican la propuesta del PGOE:

- a. El suelo en situación básica de urbanizado se encuentra muy consolidado, impidiendo la identificación de nuevas redes primarias ante la escasez del suelo vacante. Máxime teniendo en cuenta las -quizás excesivas para la escala urbana de Benicarló- condiciones dimensionales reguladas para la categoría de "parque (VP)" en el apartado III.3.2.c) del Anexo IV de la LOTUP donde se regulan los "estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas".

<sup>1</sup> Estos suelos pertenecen a redes secundarias existentes -y, por tanto, obtenidas- que, por su localización estratégica asociada al litoral y la Rambla de Cervera, han pasado a ser categorizadas como redes primarias.

- b. El suelo urbanizable, además de responder -de manera proporcional- a las necesidades reales de la población, se encuentra hipotecado en un porcentaje muy significativo por la presencia de edificaciones consolidadas irregularmente en el suelo rústico. Ello determina la existencia de un suelo vacante, además de escaso, de unas condiciones dimensionales poco propicias para la identificación de nuevos Parques Públicos. De ahí que, las Redes incluidas en esta clase de suelo se corresponden con.
- Las redes secundarias de los sectores con programa aprobado -ya reparcelados- SR-ND-01 POVET (PVP 03.2) y SI-ND-01 COLLET (PVP 11.2) localizadas en el frente al litoral y la Rambla de Cervera.
  - Suelos vacantes pertenecientes al antiguo Sector 14 -no desarrollado- ubicados frente a la CN-340 y la Rambla de Cervera (PVP 09).
  - Suelos localizados en suelo rural protegido que se clasifican como urbanizables a los solos efectos de facilitar su obtención gratuita, al proponerse como redes adscritas a incluir en las Áreas de Reparto que delimite el Plan de Ordenación Pormenorizada (PVP 05.2 y PVP 11.5).
- c. La mayor parte de la Red Primaria ubicada en el suelo rural protegido se localiza en la zona de protección del litoral (ZR-AF-03). En el sector del litoral Playa Norte confluye la presencia de un alto valor ambiental con su proximidad a la ciudad, lo cual ha conducido a la necesidad de integrar determinados terrenos en la Red Primaria de Zonas Verdes y Parques Públicos por dos razones básicas: como argumento de potenciación de valores ecológicos (fundamentalmente cauces hídricos y frente litoral) y como instrumento de contención de las tensiones existentes para la ocupación fraudulenta de estos suelos con edificaciones residenciales-turísticas dada la elevada renta de posición que tienen.

El techo poblacional máximo que presenta el suelo en situación básica de urbanizado de Benicarló es de 48.590 habitantes. Si añadimos la población máxima de las actuaciones residenciales de renovación urbana (1.660 habitantes) y de nuevo desarrollo (7.660 habitantes) resulta un techo poblacional estimado (residentes permanentes más usuarios estacionales de las viviendas potencialmente turísticas) previsto para el año horizonte de 2037 de 57.910 habitantes, obteniéndose una ratio de 11,20 m<sup>2</sup>/habitante.

Ahora bien, si calculamos el estándar atendiendo a la población permanente estimada en dicho año horizonte, 39.803 habitantes, entonces el valor se incrementa hasta los 16,30 m<sup>2</sup>/habitante, un 63% superior al mínimo establecido en el artículo 24.3 de la LOTUP.

#### 5.1.4. RED PRIMARIA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

La Red Primaria de Dotaciones y Equipamientos está constituida por los elementos dotacionales llamados a aportar las necesarias dosis de calidad de vida, diversificando las actividades urbanas e incorporando los servicios básicos que deben quedar cubiertos en relación con la escala de la ciudad (deportivos, culturales, asistenciales, sanitarios, administrativos públicos, docentes, religiosos, etc). Pero, además, los Equipamientos, o al menos determinadas categorías de Equipamientos, deben asumir una función representativa en la configuración del sistema de espacios públicos urbanos.

La reflexión sobre los equipamientos urbanos supone uno de los puntos capitales de todo proyecto de ciudad que se precie de incorporar un sentido colectivo y de preservación del bien común. Si, según algunos autores, hablar de sociedad sin la existencia de un "contrato social" es una auténtica falacia, referirnos a la ciudad sin implementar los argumentos de cohesión y solidaridad social que comportan los equipamientos públicos resulta una auténtica perversión. Así lo certifica la regulación establecida en el artículo 13 de la LOTUP.

La reflexión sobre los niveles de equipo de una ciudad, hoy en día, precisa de una reconsideración profunda que vincule los equipamientos con el concepto de calidad de vida, entendiendo por tal *la medida compuesta de bienestar físico, social, mental y de felicidad, satisfacción y recompensa*. El concepto de calidad de vida se refiere a una diversidad de circunstancias que incluyen, además de la satisfacción de las viejas necesidades, el ámbito de relaciones sociales del individuo, la posibilidad de acceso a bienes culturales, la provisión de un entorno ecológico-ambiental que facilite la salud física y psíquica de los ciudadanos y los usuarios.

La introducción de la dimensión de la calidad de vida en la ordenación de los Equipamientos implica las siguientes consideraciones:

- a. La sectorización de las funciones administrativas en aras de la búsqueda de la eficiencia burocrática ha provocado una simplificación instrumental de la intervención en la ciudad y el territorio desde una simplificación conceptual de las categorías de los equipamientos y servicios urbanos.
- b. Esta simplificación instrumental ha tenido un reflejo inmediato en la "estandarización de los niveles de equipo" del espacio urbano, lo cual hace bascular la problemática de los equipamientos hacia su dimensión cuantitativa frente a su potencial cualificador y proveedor de índices de calidad de vida más allá de la lógica, entendemos que necesaria pero insuficiente, del bienestar. En la práctica urbanística, es común que esta estandarización, que indica los niveles mínimos exigibles, se consideren máximos difícilmente superables, por lo que la simplificación y su precariedad subyacente se agravan considerablemente.
- c. Se precisa reconstruir el concepto de "necesidad" desde criterios de sostenibilidad y no, exclusivamente, desde la carencia relativa.
- d. La identificación de las necesidades dotacionales de una ciudad ha de estar atenta a los cambios sociales que se están produciendo que conducirán, indefectiblemente, a la demanda de nuevos equipamientos emergentes.

En la siguiente tabla se relacionan todos los elementos integrantes de la Red Primaria de Equipamientos y Dotaciones 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. Asimismo se hace constar la clase de suelo en la que se incluyen.

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
PQD-05	Pista de Atletismo y Piscina	28.786	28.786		Urbano
PQD-06	Campo de Fútbol	13.124	13.124		Urbano
PQD-07	Pistas Deportivas	7.178	7.178		Urbano
PQD-08	Pabellón Polideportivo Cubierto	8.607	8.607		Urbano
PQD-09	Campo de Tiro San Humberto	49.482	49.482		Urbano
PQD-10	Pistas Ciclismo	8.512	8.512		Urbano
PQE-11	I.E.S. Joan Coromines	6.912	6.912		Urbano
PQE-12	Centro de Formación Profesional	3.237	3.237		Urbano
PQE-13	P.D. Sanadorli	26.203	26.203		Urbano
PQE-14	Museo de la Ciudad	2.060	2.060		Urbano
PQE-15	P.D. Sanadorli Ampliación	7.515		7.515	Urbanizable
PQE-16	Museo del Mar "El Faro"	1.011	1.011		Urbano
PQE-17	Auditorio Municipal "Maestre Feliu" Conservatorio	1.171	1.171		Urbano
PQE-18	Biblioteca	3.367	3.367		Urbano
PQE-19	Museo Edificio Gótico	139	139		Urbano
PQI-20	Vertedero de Inertes	52.419	52.419		Rural Común
PQI-21	Depuradora	1.344	1.344		Urbanizable
PQI-22	Mercado Municipal	1.432	1.432		Urbano
PQI-23	Cementerio	18.275	18.275		Urbano
PQI-24	Infraestructuras	19.435		19.435	Urbanizable
PQI-25	Servicio Urbano	6.967	6.967		Urbano
PQI-26	Punto Limpio Activar	1.651	1.651		Urbano
PQI-27	Servicio Urbano Depuradora	164.677	164.677		Rural Común
PQI-28	Depositos agua	4.124	4.124		Rural Común
PQI-29	Depósitos de Agua	1.504	1.504		Rural Protegido
PQI-30	Subestación eléctrica	12.006	12.006		Urbano
PQI-31	Ampliación Cementerio	3.797		3.797	Urbanizable
PQI-32	Crematorio (Privado)	938	938		Urbanizable
PQI-33	Nueva Estacion de Autobuses	3.264		3.264	Urbanizable
PQI-34	Centro de Transporte de Mercancías	146.253		146.253	Urbanizable
PQI-35	Subestación Eléctrica	3.000		3.000	Urbanizable
PQM-36	Nuevo Equipamiento	106		106	Urbano

PQM-37	Nuevo Equipamiento	1.028		1.028	Urbano
PQM-38	Iglesia Parroquial "San Bartolomeu" (Privado)	2.053	2.053		Urbano
PQM-39	Mercado de Abastos	7.763	7.763		Urbano
PQM-40	Antiguo Parque de Bomberos (sin Uso)	1.382	1.382		Urbano
PQM-41	Ermida Sant Gregori	2.207	2.207		Urbanizable
PQM-42	Nuevo Equipamiento	2.887		2.887	Urbano
PQM-43	Cuartel de la Guardia Civil	2.488	2.488		Urbano
PQS-44	Parque de Bomberos	11.789	11.789		Urbano
PQS-45	Residencial y Club 3ªEdad	3.478	3.478		Urbano
PQS-46	Centro de Salud	2.614	2.614		Urbano
PQS-47	Centro Social "La Farola"	852	852		Urbano
PQS-48	Centro Social Irta (Privado)	3.792	3.792		Urbano
PQS-49	Sanitario Asistencial	8.016	8.016		Rural Común

TOTAL	URBANO	241.394	237.373	4.021	
	URBANIZABLE	187.753	4.489	183.264	
	RURAL COMUN	231.724	273.663		
	RURAL PROTEGIDO	1.504	221.146		
		<b>662.375</b>	<b>475.090</b>	<b>187.285</b>	

Uno de los principios básicos de la ordenación urbanística ha de ser procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. Para ello, la ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad

Pues bien, la primera conclusión que cabe extraerse del análisis de los datos expuestos en la tabla es que Benicarló goza de una óptima cobertura tanto en equipamientos y dotaciones como en servicios infraestructurales, entre los que destacan los suelos destinados a la construcción de un vertedero de inertes (PQI 20) y la nueva Estación Depuradora (PQI 27). Además de esta suficiencia cuantitativa, la compacidad del núcleo de población y la distribución equilibrada en la malla urbana que presenta la oferta dotacional actual, garantizan una correcta accesibilidad en condiciones de proximidad por parte de la población benicarlanda.

La propuesta de nuevos Equipamientos y Dotaciones propuesta por el PGOE de Benicarló tiene como objetivo principal reforzar la oferta actual, incorporando nuevas funciones dotacionales -plataformas logísticas, movilidad sostenible, nuevas necesidades infraestructurales, etc- vinculadas a la condición de centralidad territorial otorgada por la ETCV a Benicarló. Así, según establece en su Directriz 74, *los centros de polaridad principal son municipios o áreas urbanas integradas que ejercen una fuerte polaridad sobre el conjunto de su área funcional y son ámbitos idóneos para ubicar equipamientos de carácter supramunicipal vertebradores del territorio. Cuando el nodo urbano de referencia esté constituido por más de un municipio, estos equipamientos se podrán localizar en cualquiera de estos municipios, sin perjuicio de los necesarios criterios de racionalidad en cuanto a la accesibilidad respecto del conjunto del área funcional.*

Esta propuesta presenta cuatro implantaciones relevantes:

- a. Una reserva de suelo para nuevas infraestructuras (PQI 24) -en principio el municipio baraja la posibilidad de ampliar el actual cementerio- localizada en el sector de suelo urbanizable con programa aprobado SI-ND-01 COLLET I.
- b. Una reserva de suelo (PQI 33), localizada dando frente al Paseo de José Febrer i Soriano, resultante de la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable con programa aprobado SI-ND-01 COLLET I, que se entiende idónea -por su proximidad a la estación ferroviaria y su vinculación a un eje urbano primario- para la ubicación de un intercambiador modal de rango estructurante compuesto por la Estación de Autobuses más un aparcamiento disuasorio.
- c. Ampliar la oferta dotacional existente en el área de Sanadorlí (PQE 15, incluida en el sector SR-ND-05) atendiendo a las nuevas demandas surgidas de la integración en la malla urbana de los asentamientos irregulares adyacentes.
- d. Reforzar la condición estratégica del Polígono Comarcal de Innovación propuesto en el entorno del actual Polígono Industrial de Collet promoviendo la implantación de un Centro de Transportes de Mercancías (PQI 34, incluido en el sector SI-ND-03 COLLET 3), entendiéndose por tal áreas de transporte de mercancías en las que, tanto por las exigencias derivadas de la dimensión y calidad de las prestaciones demandadas por los usuarios y empresas del sector, como por su función cualificadora de la ordenación territorial, se requiere el establecimiento de una plataforma logística compleja, integradora de las empresas del sector transporte y de los espacios dotacionales públicos destinados a prestar servicios al mismo, en las condiciones y con las características que se establecen en los apartados siguientes. Los centros de transporte de mercancías integran en su ámbito una zona dotacional, de naturaleza demanial, destinada a la prestación del servicio público al transporte de mercancías, y otra zona destinada al establecimiento y desarrollo por las empresas del sector del transporte de sus propias actividades e instalaciones. En la zona dotacional se prestarán servicios a las empresas y empleados del sector del transporte, tales como los de gestión, información, oferta, organización y contratación de cargas, ruptura y distribución de las mismas, almacenamiento de mercancías, estacionamiento y comunicaciones, así como todas aquellas otras prestaciones que redunden en la mayor seguridad y comodidad del transporte y sus usuarios, tales como, entre otros, suministro de carburantes, pernoctación, restauración, reparación de vehículos.

La superficie total de la Red Primaria de Equipamientos y Dotaciones es de 662.375 m<sup>2</sup>, de la que 475.090 m<sup>2</sup> (el 71,70%) se corresponden con equipamientos e infraestructuras existentes, mientras que 187.285 m<sup>2</sup> (el 28,30%) son nuevos suelos propuestos por el presente PGOE. De esta cantidad, el 98% se encuentra localizado en zonas de nuevo desarrollo incluidos dentro de la delimitación de sectores de planeamiento parcial. Estos suelos formarán parte, obligatoriamente, de la superficie computable del sector. Por su parte, los nuevos suelos de la Red Primaria de Equipamientos y Dotaciones (4.021 m<sup>2</sup>) previstos en el suelo urbano se localizan en zonas vacantes de edificación en las que se prevé la delimitación de unidades de ejecución por parte del plan de ordenación pormenorizada, garantizando, con ello, una gestión eficiente de su obtención por la vía de la cesión gratuita.

El techo poblacional máximo que presenta el suelo en situación básica de urbanizado de Benicarló es de 48.590 habitantes. Si añadimos la población máxima de las actuaciones residenciales de renovación urbana (1.660 habitantes) y de nuevo desarrollo (7.660 habitantes) resulta un techo poblacional estimado (residentes permanentes más usuarios estacionales de las viviendas potencialmente turísticas) previsto para el año horizonte de 2037 de 57.910 habitantes, obteniéndose una ratio de 11,43 m<sup>2</sup>/habitante.

No obstante, de la cantidad total antes expuesta, 441.086 m<sup>2</sup> se corresponden con Redes Primarias de infraestructuras. Es decir, la superficie de Redes Primarias de Equipamientos Públicos asciende, en realidad, a 221.289 m<sup>2</sup> y, por tanto, la ratio antes expuesta se disminuye hasta los 3,83 m<sup>2</sup>/habitante, parámetro más ajustado a la oferta dotacional de un municipio del rango poblacional de Benicarló

Ahora bien, si calculamos este estándar atendiendo a la población permanente estimada en dicho año horizonte, 39.803 habitantes, entonces el valor se incrementa hasta los 5,56 m<sup>2</sup>/habitante.

#### 5.1.5. REDES PRIMARIAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

##### A. RED PRIMARIA DE ABASTECIMIENTO.

El Plan Director del Servicio de Abastecimiento de Agua Potable al Municipio de Benicarló propone una serie de medidas encaminadas a la eficiencia de la red, enfatizando la mejora del Rendimiento Teórico Registrado (RTH), y por tanto a la disminución del consumo de agua. Estas medidas son:

- Sustitución de la red en baja de fibrocemento
- Mallado de la red de Baja
- Ampliación de la red por aumento del diámetro
- Instalación de válvulas reductoras de presión a la entrada de la Ciudad Senior
- Sectorización de la red de baja y ampliación del telecontrol.
- Construcción de una nueva red de riego de aprovechamiento de las aguas reutilizadas

De estas medidas, se han desarrollado, a día de hoy, las relativas a la sectorización de la red de baja, que permite conocer mejor su comportamiento y las pérdidas, la detección de nuevas fugas, para minimizarlas mediante el control de los caudales mínimos nocturnos. Es por ello que el rendimiento en 2016 ha superado la media del último período situada en 59,16%.

Si tenemos en cuenta que el resto de acciones se vayan implementando acompasadamente al desarrollo de los suelos y edificaciones previstas en el Plan General, podemos pensar que en el año 2037 el rendimiento pueda alcanzar lo previsto por el Plan Director de Abastecimiento, aumentándose de 63.12% en 2016 a un 75%, por lo que los consumos en alta se reducirán en un 11.88%, y por tanto la dotación para el cálculo de los recursos hídricos necesarios podremos reducirlo a 200,44 l/hab eq.

Además, el PGOE propone, entre sus Directrices Estratégicas, medidas para la reutilización de aguas grises y pluviales en los nuevos edificios de tipología colectiva. Según datos del CENEAM (Centro Nacional de Educación Ambiental), pertenecientes al Ministerio de Medio Ambiente, los ahorros obtenidos suponen un 20% sobre el consumo, que aplicado sobre el porcentaje de viviendas colectivas sobre el total previsto supondrá un ahorro estimado de 0,374%. Estas medidas permiten reducir al máximo la huella ecológica producida por la captación y aprovechamiento de los recursos hídricos utilizados en los edificios, así como de los componentes contaminantes y tóxicos incorporados en los procesos de uso, manipulación y vertido del agua expresada en forma de su contribución a los Impactos Medioambientales Globales

Con estos criterios podremos reducir la dotación hasta 199,69 l/hab equivalentes.

#### **A.1. NECESIDADES DE SUMINISTRO EN ALTA**

Adoptando la dotación de 199,69 l/hab equivalentes, que está dentro de la horquilla prevista en la Instrucción de Planificación Hidrológica (Orden ARM/2656/2008 de 10 de septiembre) -que para municipio de menos de 50.000 habitantes, que establece unas dotaciones entre 180-640 l/hab día-, tenemos que para la población permanente total calculada en el año horizonte del PGOE (2037) de 39.803 habitantes, las necesidades de captación para el suministro en alta de la población serán de 2.902.427 m<sup>3</sup>.

La concesión para el aprovechamiento hidrológico establece un volumen máximo anual de captación de 3.115.933 m<sup>3</sup>. Por tanto, tendríamos un diferencial de 213.506 m<sup>3</sup> año que supone una posibilidad de aumento en las necesidades del 7%, por lo que podemos concluir que existe suficiencia de recursos hídricos para los desarrollos previstos en el PGOE.

#### **A.2. LA CAPACIDAD DE LOS DEPÓSITOS DE AGUA**

Los depósitos de Benicarló tienen una capacidad de almacenamiento de 13.000 m<sup>3</sup>. Dado que las previsiones de agua en alta son de 7.952 m<sup>3</sup> al día de media, si suponemos un coeficiente punta de 1.1 y un coeficiente por estacionalidad de 1.2, las necesidades de agua aumentarán hasta los 10.496 m<sup>3</sup>. La capacidad de reserva de los depósitos es superior a un día, tiempo que se considera recomendable para municipios entre 25.000 y 250.000 habitantes (0.5 días). Además, se pueden llevar a cabo las operaciones de conservación y limpieza exigidas por el RD 140/2003 sin afectar al suministro de agua potable al municipio.

## B. LAS REDES DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

El sistema de saneamiento de Benicarló está compuesto por redes de saneamiento de pluviales y fecales, en un sistema unitario. Si bien existen redes de pluviales que solo recogen las aguas de lluvia, las redes de fecales se unen a las de pluviales formando un sistema unitario. Las aguas, después de sus correspondientes alivijs para los períodos de lluvia, son bombeadas desde las instalaciones de la antigua depuradora, hacia la nueva EDAR situada al norte de la AP-7, junto a la carretera CV-135.

La EDAR dispone de 2 líneas de tratamiento secundario, con un caudal de diseño de 6.000 m<sup>3</sup>/día (12.000 m<sup>3</sup>/día) para una población de 90.000 habitantes equivalentes. La parcela cuenta con previsión de una ampliación futura a una tercera línea de idéntica capacidad nominal hasta un máximo de 18.000 m<sup>3</sup>/día y 135.000 habitantes equivalentes. El sistema de tratamiento es de aireación prolongada con vertido a medio receptor marino mediante emisario en zona no sensible. Dispone además de una línea de fangos mediante secado mecánico.

Actualmente no dispone de sistema terciario, aunque se ha previsto su posibilidad de implementación en un futuro mediante un sistema de filtración textil en profundidad de 30 m<sup>2</sup> de superficie y desinfección combinada por radiación UV y uso de biocida (hipoclorito), con un depósito de regulación en cabecera. Durante la ejecución de la EDAR, se construyó un colector de transportes de aguas regeneradas desde la EDAR hasta el núcleo urbano (frente al centro IVADIS). El caudal de proyecto de aguas regeneradas es de 75 l/s, que si trabaja durante 8 horas al día es capaz de proporcionar 788.400 m<sup>3</sup>/año, suficiente para abastecer los consumos no registrados que correspondan con riegos de zonas verdes (76% sobre el volumen de agua no registrada que es de 1.05 Hm<sup>3</sup>/año). Evidentemente las necesidades de agua para el riego de las zonas verdes son inferiores a esta cantidad que incluye además los suministros de agua potable a los equipamientos y servicios públicos.

### B.1. SUFICIENCIA DEL SISTEMA DE DEPURACIÓN

El caudal medio de servicio de la EDAR es de 5.200,7 m<sup>3</sup>/día, inferior al caudal de diseño de la EDAR que es de 12.000 m<sup>3</sup>/día, 90.000 habitantes equivalentes con una capacidad remanente de 6.800 m<sup>3</sup>/día

Respecto a la situación de pleno desarrollo del PGOE, tenemos un incremento de las aguas residuales igual al diferencial entre los consumos en alta actual 6.833 m<sup>3</sup>/día y la prevista 7.952 m<sup>3</sup>/día, que supone un aumento en 1.119 m<sup>3</sup>/día. Aunque no todos estos vertidos llegan a la red de saneamiento, hay que detraerle las pérdidas, que en año horizonte del PGOE hemos estimado que serán al menos del 25%, por lo que el incremento en depuración será de 839,25 m<sup>3</sup>/día

Los máximos volúmenes tratados se generan en los meses de mayor pluviometría, debido al comportamiento unitario de la red, con una media de 8.139 m<sup>3</sup>/día.

No se prevé la incorporación al sistema de las pluviales de los nuevos desarrollos previstos en el PGOE, sino su captación para ser reutilizadas. Las nuevas actuaciones urbanísticas implicarán, entre otras cosas, la liberación de la zona baja de Benicarló de parte de las aguas pluviales mediante el desvío de las mismas a nuevos aliviaderos al río Seco y al arroyo de Polpís, propuestas en el Plan Director de Saneamiento.

Es por ello que podemos concluir que la capacidad de la EDAR es suficiente para absorber la demanda de depuración en los períodos de mayor estacionalidad, y posee además capacidad para aumentar sus líneas (hasta 18.000 m<sup>3</sup>/día), por encima de los caudales de servicio previstos con los nuevos desarrollos del PGOE.

### C. RED PRIMARIA DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

El incremento previsto para la demanda eléctrica en desarrollo de la ordenación prevista en el Plan General Estructural de Benicarló aparece reflejada en el cuadro adjunto. Los criterios de cálculo se han obtenido de la aplicación de las disposiciones que la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa ha definido en la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial (Anexo nº 1).

INCREMENTO DE LA DEMANDA ELÉCTRICA	Nº DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	DOTACIÓN	POTENCIA (kW)
Viviendas en suelo urbanizado	2.238			
Viviendas de nuevo desarrollo	3.096			
Total viviendas nuevo desarrollo	5.334		9200 W/viv	49.073 kW
Suelo industrial en suelo urbanizado		3.370		
Suelo industrial de nuevo desarrollo		306.785		
Total de suelo industrial		310.155	125 W/m <sup>2</sup>	38.769 kW
Suelo Terciario en suelo urbanizado		9.957		
Suelo Terciario de nuevo desarrollo		3.473		
Total de suelo terciario-comercial		13.430	100 W/m <sup>2</sup>	1.343 kW
<b>POTENCIA TOTAL</b>				<b>89.185 kW</b>

Por aplicación de la mencionada Instrucción, podremos aplicar los coeficientes de simultaneidad en líneas de agrupación de líneas de baja tensión, en centros de transformación, en agrupaciones de líneas de media tensión y en subestación de manera que la potencia total en alta será:

<b>TOTAL DE POTENCIA PREVISTA</b>			<b>89.185,17</b>
Potencia en LBT	89.185,17	0,8	71.348,14
Potencia en CC TT	71.348,14	0,8	57.078,51
Potencia en LMT	57.078,51	0,8	45.662,81
Potencia en Subestación	45.662,81	0,85	38.813,39
<b>DEMANDA DE POTENCIA EN ALTA</b>			<b>38.813,39 kW</b>

Por tanto, las necesidades de infraestructuras eléctricas serán de 4 líneas de 20kV que alimentarán a los centros de transformación distribuidas por las Zonas de Nuevo Desarrollo previstas por el Plan General. En base a los crecimientos previstos por el PGOE de Benicarló, será necesario la construcción de **una nueva subestación eléctrica (PQI-35)** de 2x20 MVA de tipo convencional con el parque de alta y media tensión de interior en una parcela de 60x50 aproximadamente. Esta subestación se situará en suelos próximos a la subestación existente, en el interior del nuevo sector SI -ND-03. La alimentación eléctrica se realizará desde la línea de alta tensión de 132 kV La Plana-Vall de'Alba-Benicarló

Además, para el desarrollo pormenorizado será necesario realizar menos 4 anillos de media tensión que alimenten a unos 100 centros de transformación de 630 kV o sus combinaciones equivalentes.

## 5.2. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO.

El artículo 25 de la LOTUP regula que el Plan General Estructural delimitará, en función de las características del territorio, de sus valores y de los usos a implantar, las diferentes zonas de ordenación estructural para todo el término municipal, diferenciando entre:

- a. Las zonas rurales, caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan. Para las zonas rurales -artículo 26 LOTUP-, la ordenación estructural establecerá a diferenciación entre el suelo rural común y el de protección especial, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística.
- b. Las zonas urbanizadas, caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.
- c. Las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras.

Para las zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo y expansión urbana, la ordenación estructural establecerá:

- a. Los usos dominantes en cada zona, que podrán ser residencial, industrial o terciario.
- b. Normas, para cada zona, sobre los usos, intensidades, grados de protección y criterios de integración paisajística, de acuerdo con las características zonales y los objetivos del plan, de forma que:

- En las zonas de uso dominante residencial, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuando menos, entre zonas de alta, media y baja densidad, población máxima que pueden acoger, fijando la edificabilidad y criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada. Se entiende por alta densidad aquella que resulte superior a 60 viviendas por hectárea, por media densidad la que resulte entre 35 viviendas por hectárea y 60 viviendas por hectárea, y por baja densidad aquella que prevea menos de 35 viviendas por hectárea.
- En las zonas industriales y terciarias, existentes o de nuevo desarrollo, el plan diferenciará, cuando menos, entre zonas según los usos y las características de las actividades en función de su compatibilidad con otros usos, fijando la edificabilidad, los criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada y los usos dominantes.
- El núcleo, o núcleos, históricos se distinguirán como zonas diferenciadas sujetas a ordenaciones tendentes a preservar sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas.

Al tiempo, el Plan General Estructural clasifica el suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, en cumplimiento de las siguientes disposiciones establecidas en el artículo 28 de la LOTUP:

- a. El plan general estructural clasificará como suelo no urbanizable los terrenos que zonifique como zonas rurales, según esta ley.
- b. Son suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de esta ley.
- c. El plan general estructural clasificará como suelo urbanizable los terrenos que zonifique como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana. La clasificación como suelo urbanizable por el plan supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.

Finalmente, una vez zonificado y clasificado el territorio municipal, el plan general estructural delimitará en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano, ámbitos de planificación y gestión urbanística, para su posterior desarrollo pormenorizado, que podrán ser:

- a. Sectores de plan parcial para estructurar la expansión urbana prevista. Cada sector ha de configurarse con amplitud suficiente, viabilidad económica, referencias geográficas o administrativas definidas y objetivos específicos que justifiquen la redacción de un instrumento de planeamiento autónomo.
- b. Sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana que deben ser abordadas por un plan específico de esta índole.

Para cada sector, el plan general estructural ha de hacer una estimación aproximada del número máximo y mínimo de habitantes en ámbitos de uso residencial, y de habitantes equivalentes en ámbitos de usos productivos y calcular una estimación preliminar de sus dotaciones de la ordenación estructural y de las necesidades funcionales básicas en materia de

saneamiento, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, accesibilidad y gestión de residuos, justificando las reservas de suelo establecidas a estos fines.

## 5.2.1. LAS ZONAS RURALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### A. ZONAS RURALES PROTEGIDAS

El Plan General Estructural dispone como protegidas las siguientes zonas rurales:

#### A.1. PROTECCIÓN POR RIESGOS

1. **Riesgo de Inundación (ZRP-RI-01).** Comprende aquellos suelos con afección por riesgo de inundación delimitada en el Estudio de Inundabilidad incluido en el presente Plan, en base al análisis de las zonas sometidas a riesgo de inundación delimitadas por el PATRICOVA, el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación, y Medio Ambiente publicadas por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables así como el Estudio Hidrológico-Hidráulico realizado por el Ayuntamiento de Benicarló en 2005. Se toma como criterio preferente los resultados del estudio del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) de los cauces de las Ramblas de Alcalá y Cervera y Barranco d'Aiguadoliva. Y en lo concerniente al resto de áreas territoriales no analizadas en el estudio de riesgos de inundación del SNCZI, se adscriben las zonas de peligrosidad de inundación de los niveles 1 a 6 del PATRICOVA,

Con carácter general se aplicará a las zonas inundables del suelo no urbanizable el régimen establecido en el artículo 14 bis apartado 1 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (en su redacción vigente). No obstante, de manera específica se aplicará el régimen del artículo 9.bis, apartado 1 del citado Reglamento para aquellos terrenos localizados en las zonas de flujo preferente.

Finalmente, significar que, en relación a las edificaciones residenciales existentes, especialmente en el entorno de la Rambla de Alcalá, se estará a lo dispuesto en el epígrafe C del presente apartado, donde se aborda la problemática de la minimización de impactos.

#### A.2. PROTECCIÓN NATURAL

Se integran en esta zona los terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior. El Plan establece las siguientes zonas rurales protegidas de carácter natural que se deban conservar, recuperar o mejorar:

1. **Montaña del Puig. (ZRP-NA-01).** Se trata de un área natural relevante situada al noroeste del término municipal, de gran valor paisajístico y forestal. Se integra por la Estribación Serrana Puig de la Nao.

2. **Montaña del Bovalar (ZRP-NA-02).** Se trata de un área natural relevante situada al suroeste del término municipal, de gran valor paisajístico y forestal. En su interior se encuentra la Basseta del Bovalar que constituye una de las escasas áreas húmedas del interior de Benicarló. Recargado por las aguas pluviales y en ocasiones puntuales por aportes artificiales, se ha desarrollado una orla de vegetación lagunar, junto a una fauna en gran parte constituida por variedades domesticadas de anátidas
3. **Paisaje Forestal: Estribaciones serranas de las Tres Colls (ZRP-NA-03).** Se trata de un área natural relevante de gran valor paisajístico situada al suroeste del término municipal. Se integra en esta zona aquellas superficies cubiertas de especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ecológicas, de protección, de producción, de paisaje o recreativas identificadas por el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR) y localizadas al suroeste del término municipal.

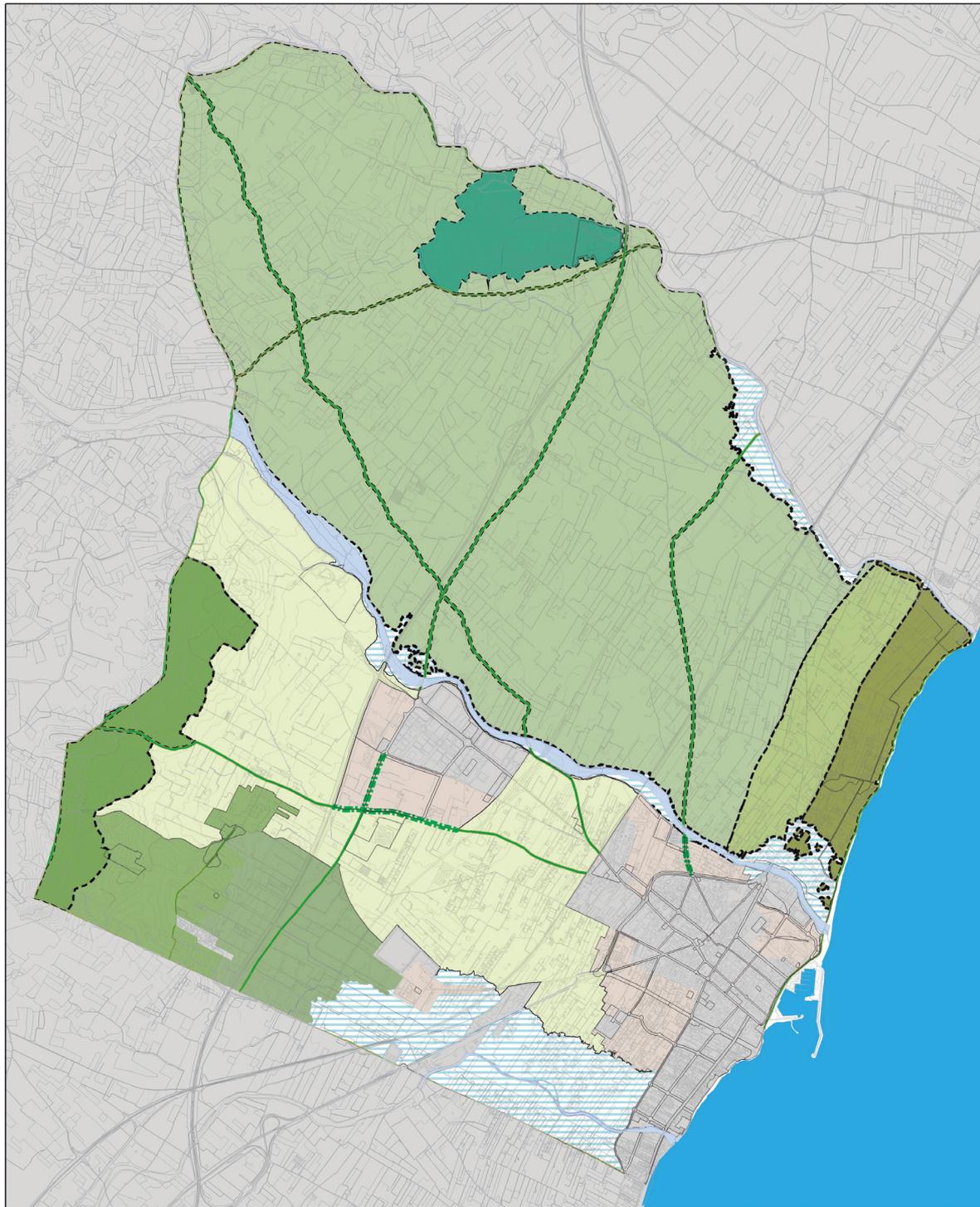
En razón a sus valores paisajísticos y forestales, se establecen las siguientes determinaciones en materia de usos para todas las Zonas Rurales Protegidas Naturales: a) Usos admitidos como principales: aquellos que colaboren con su conservación activa y regeneración del ecosistema, Repoblación forestal, Excursionismo y paseo. Acampada, Caza. b) Usos permitidos con alcance limitado: Vivienda unifamiliar, Ganadería extensiva, Almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera o forestal y las instalaciones necesarias para su explotación, Infraestructuras y servicios. No obstante, en el vaso correspondiente al área húmeda de la Basseta del Bovalar, se prohíbe la implantación de cualquier nueva edificación. c) Usos Prohibidos: los demás

### A.3. PROTECCIÓN AGRÍCOLA (ZRP-AG).

Se corresponde con los suelos que presentan valores agrarios definitivos de un ambiente rural digno de un tratamiento singular por su importancia social, cultural y de productividad agrícola. El Plan establece como zona rural protegida de carácter agropecuaria la **Agrícola ZRP-AG**, que son los terrenos de la huerta de la vega del Baix Maestrat en que se concentra la producción de la alcachofa que se consideran un activo territorial de primer nivel, depositario de la historia y patrimonio cultural ligado a la productividad de este territorio, en virtud de la ratificación de la Denominación de Origen "Alcachofa de Benicarló".

El reconocimiento del valor ambiental de estos suelos es congruente con los principios directores de la infraestructura verde y la actividad agrícola y ganadera regulados en la Directriz 48 de la ETCV:

- a. Contribuir al mantenimiento de la actividad agrícola y ganadera desde un punto de vista multifuncional y, en especial, en relación con la producción de alimentos, la fijación de la población en el territorio y la salvaguarda del paisaje.
- b. Conservar como activo territorial estratégico la mayor parte posible de suelo agrícola de alta capacidad agrológica, orientando sus desarrollos urbanísticos hacia los suelos que no tengan tal consideración.



ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		ZONAS URBANIZADAS Y DE NUEVO DESARROLLO		RED PRIMARIA	DETERMINACIONES GRÁFICAS
<b>ZONAS RURALES DEL SUELO NO URBANIZABLE</b>					
<b>ZONAS RURALES PROTEGIDAS</b>					
<b>1. PROTECCIÓN POR RIESGOS</b>					
ZRP-R1-01. RIESGO DE INUNDACIÓN					
<b>2. PROTECCIÓN NATURAL</b>					
ZRP-NA-01. MONTAÑA DEL PLUG					
ZRP-NA-02. MONTAÑA DEL BOMBAR					
ZRP-NA-03. BASAS FORESTAL					
ZRP-NA-04. TERRAZONES DEBARRAS DE LAS TRES COLLS					
<b>3. PROTECCIÓN AGRÍCOLA</b>					
ZRP-AG. PROTECCIÓN AGRÍCOLA					
<b>4. PROTECCIÓN POR AFECCIÓN</b>					
ZRP-AP-01. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO					
ZRP-AP-02. DOMINIO PÚBLICO DE VÍAS PECUARIAS					
ZRP-AP-03. PROTECCIÓN LITORAL					
ZRP-AP-04. PROTECCIÓN POR REFUERZO DEL LITORAL					
ZRP-AP-05. PROTECCIÓN TERRITORIAL POR RIESGO DE COORDINACIÓN					
<b>ZONAS RURALES COMUNES</b>					
ZRC-AG. HUERTA DE BENICARLÓ					
<b>SUELO URBANIZABLE</b>					
ZRU. ZONAS URBANIZADAS					
ZNU. ZONAS DE NUEVO DESARROLLO Y TRANSICIÓN URBANA					
<b>RED PRIMARIA</b>					
<b>DETERMINACIONES GRÁFICAS</b>					

- c. Conservar y poner en valor los mosaicos agroforestales, espacios agropecuarios y huertos, en tanto que espacios de elevada biodiversidad, valor estético e interés interpretativo de la contribución humana sobre el paisaje.
- d. Desarrollar la transformación de los productos agropecuarios y la investigación alimentaria formando agrupaciones de empresas competitivas y asentadas en el territorio.
- e. Fomentar el consumo de productos agroalimentarios de la Comunitat Valenciana, especialmente en colegios, hospitales, restaurantes y otros centros públicos o privados de pública concurrencia.

Los usos y edificaciones admisibles en la zona rural de protección agrícola coinciden con los antes relacionados para las zonas rurales de protección natural.

#### A.4. PROTECCIÓN POR AFECCIÓN:

1. **Dominio Público hidráulico (ZRP-AF-01).** Se corresponde con el deslinde técnico del dominio público hidráulico de los cauces: Rambla de Alcalá, Cervera y Barranco d'Aiguadoliva.

Con carácter general se aplicará a las zonas inundables del suelo no urbanizable el régimen establecido en el artículo 14 bis apartado 1 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (en su redacción vigente). No obstante, de manera específica se aplicará el régimen del artículo 9.bis, apartado 1 del citado Reglamento para aquellos terrenos localizados en las zonas de flujo preferente.

Se recomienda la ejecución de paseos peatonales y de "carril bici" paralelo a los ejes fluviales.

2. **Dominio Público de Vías Pecuarias (RP-AF-02).** El conjunto de vías pecuarias pertenecientes a la red de conectores territoriales de la Infraestructura Verde tendrán la consideración de zona rural protegida. En el capítulo correspondiente de la presente Memoria Justificativa aparecen relacionadas, con sus anchos legales, todas las vías pecuarias identificadas en la "Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Benicarló, aprobada por Orden Ministerial de 29 de mayo de 1969 (BOE de 10 de julio)". La identificación incorporada en la documentación gráfica del presente PGOE tendrá un carácter orientativo y de validez transitoria hasta tanto se proceda a redactar los preceptivos proyectos de deslinde de los diferentes trazados.
3. **Protección Litoral (RP-AF-03).** Se incluyen en esta categoría los suelos clasificados como no urbanizable en el frente litoral de mayores valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos.. Con carácter general, se localizan en los primeros 500 metros desde el límite interior de la ribera del mar. En el caso concreto de Benicarló, el límite exterior se ha hecho coincidir con el trazado de la CN-340.

Estos suelos deberán permanecer en situación básica de suelo rural y podrán formar parte de la red primaria de zonas verdes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento municipal, siempre y cuando se garantice su funcionalidad como infraestructura verde.

Se prohíben los usos mineros y los movimientos de tierra que alteren el perfil del terreno excepto los necesarios para la actividad agrícola, la mejora ambiental o la funcionalidad de las infraestructuras. Además, se prohíben nuevas edificaciones, salvo las necesarias para implantar los siguientes usos: a) Los destinados a la conservación y mantenimiento de los valores que justifican su conservación activa. b) Las actividades recreativas, culturales, educativas o deportivas, siempre y cuando su funcionalidad requiera necesariamente su implantación en la franja costera. c) Las dotaciones públicas que tengan que situarse necesariamente en este espacio. Entre ellas, se incluyen, con carácter excepcional, las zonas de acampada pública con un elevado grado de naturalización que se ubiquen fuera de la franja de 200 metros medidos en proyección horizontal desde el límite interior de la ribera del mar tierra adentro.

La especial relevancia y el carácter estratégico de estos suelos se significan en la confluencia de diferentes objetivos de ordenación estructural cuyo desarrollo se entiende imprescindible para garantizar la simbiosis entre preservación y potenciación de sus valores. Por ello, el presente PGOE remite la concreción territorial de estos objetivos a la formulación de un Plan Especial de Ordenación que debe integrar: (A) la preservación de los valores naturales del territorio no contaminado por edificaciones, (B) evitar afecciones a los riesgos de inundabilidad existentes en el entorno de la Rambla de Cervera, (C) implementar criterios de ordenación que permitan la recuperación de la Vía Litoral configurándola como el principal itinerario cívico y de accesibilidad sostenible del espacio resultante y argumento de conexión entre la ciudad y el Litoral de Playa Norte, (D) promover la minimización del impacto territorial causado por los núcleos de población surgidos en este ámbito acudiendo a la aplicación del régimen de excepcionalidad arbitrado por el PATRICOVA para las zonas de "peligrosidad geomorfológica" y (E) reconocer el carácter estratégico del resto del ámbito territorial incluido en la franja de 500 metros proponiendo su clasificación como Suelo No Urbanizable Protegido.

4. **Protección por refuerzo del litoral (ZRP-AF-04).** Se incluyen en esta categoría suelos presentan valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos, cuya vocación territorial es reforzar la protección y amortiguación de impactos sobre los suelos no urbanizables de protección litoral, garantizando su continuidad ecológica, funcional y visual. estos suelos se sitúan entre la franja de 500 metros y la de 1.000 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar.

Estos suelos deberán permanecer en la situación básica de suelo rural y, además de los usos y actividades permitidos en los suelos de Protección del Litoral, se podrán autorizar: a) Dotaciones públicas, usos deportivos y recreativos al aire libre, incluyendo campos de golf no vinculados a vivienda. b) Usos hoteleros, siempre que la ocupación de la edificación no supere el 10 % de la parcela, con una altura máxima de dos plantas, pudiendo ocupar hasta un 25 % de la parcela con usos complementarios a la actividad que no conlleven obras sobre rasante. El resto de la parcela deberá mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. c) Campamentos de turismo o asimilados. d) Estaciones de suministro de carburantes, vinculadas a las vías de comunicación. e) Los usos agrarios, conforme a lo establecido en la legislación urbanística. En todo caso, estas nuevas edificaciones no podrán situarse en pendientes de terreno superiores al 25 %.

La implantación de cualquier uso deberá garantizar que no se alteren las condiciones paisajísticas y funcionales del ámbito, considerando su magnitud, efectos acumulativos, grado de sellado de suelo y visibilidad e integración en la morfología del territorio y el paisaje. Todos los proyectos de rehabilitación y nueva implantación de construcciones e instalaciones en esta categoría de suelo deberán justificar su adecuación a las afecciones ambientales y territoriales y elaborar estudio de integración paisajística. Todo ello deberá ser informado por los órganos de la Generalitat competentes en la materia.

5. **Protección territorial por riesgo de conurbación (ZRP-AF-05).** Se corresponde con aquellos suelos que conforman una zona de protección en el borde sur del término, en su contacto con Peñíscola, y que atendiendo a lo dispuesto en el artículo 7 de la LOTUP evitan con su preservación la generación de continuos urbanizados y la conurbación del municipio, manteniendo así un corredor libre de edificación y de urbanización entre los distintos núcleos.

Se aplica el régimen ordinario de la zona común rural salvo aquellos usos de naturaleza urbana (como son las actividades industriales, logísticas, estaciones de servicios) que quedarán prohibidos dado que su autorización puede incidir de manera negativa en el objetivo de protección territorial perseguido. De igual forma, la vivienda familiar aislada autorizable será exclusivamente la vinculada a la explotación agropecuaria.

## B. ZONAS RURALES COMUNES.

Son aquellas Zonas Rurales (ZRC-AG) para los que el PGOE en función del modelo urbano-territorial adoptado, considera necesario preservar su carácter rural ya sea porque existen valores (actuales o potenciales) vinculados a las actividades agropecuarias, o por contar con condiciones naturales que sin ser relevantes son precisas para asegurar la sostenibilidad ambiental del término municipal, y que al tiempo, resulta improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de racionalidad en el consumo de recursos naturales y las condiciones estructurales del municipio. El objetivo del PGOE es el mantenimiento de su destino primordial, que no es otro que el agropecuario, para seguir cumpliendo una función equilibradora del sistema territorial, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio rural.

## C. LA PROBLEMÁTICA DE LA MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS EN ZONAS RURALES.

Se corresponden con aquellos núcleos diseminados de viviendas con un nivel de consolidación suficiente como para estar obligados a tener que minimizar su impacto ambiental según lo dispuesto en el artículo 210 de la LOTUP.

Una de las innovaciones más importantes introducidas por la LOTUP ha sido la regulación del denominado "procedimiento de minimización de impactos ambientales en suelo no urbanizable". Si bien la Ley 10/2004, de la Generalitat, de Suelo no Urbanizable (derogada por la LOTUP), ya establecía en su Disposición Transitoria Cuarta un procedimiento con idéntico nombre y objetivos, la parquedad de su regulación, su configuración como un régimen transitorio y los requisitos exigidos para su aplicación, hicieron que el procedimiento ideado en 2004 no haya tenido éxito en la última década. En este sentido, la LOTUP ha sido más ambiciosa, de forma que ha incluido la regulación del procedimiento dentro del articulado de la ley (artículos

210 a 212), ha regulado la tramitación de aquél con mayor detalle y finalmente ha rebajado la exigencia de densidad de viviendas para su eventual aplicación, lo que supone que se configure como un instrumento aplicable a la realidad del territorio.

El objetivo prioritario de dicho procedimiento es atacar y solventar un problema territorial y ambiental: los asentamientos de viviendas ilegales en SNU desarrollados al margen de los procedimientos formalizados de urbanización y edificación. Los problemas territoriales derivados de este fenómeno son claros: la aparición de viviendas en suelos no aptos para urbanizar vulnerando los criterios de ocupación del territorio establecidos normativamente (ver en este sentido la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana aprobada por Decreto 1/2011). Los problemas ambientales son evidentes, igualmente: la aparición de edificaciones sin un previo y ordenado proceso urbanizador puede provocar que el saneamiento de aguas residuales o la gestión de residuos "urbanos" sean actuaciones que no se ejecuten de forma adecuada. Existen dos requisitos para poder aplicar el procedimiento: que no quepan medidas de restauración de la legalidad urbanística sobre las viviendas en cuestión, por haber transcurrido los plazos a los que se ha hecho referencia anteriormente (si cabe ejercer las potestades de restauración, deben llevarse a cabo de forma inexcusable por parte de la Administración); y que el ámbito delimitado tenga una densidad mínima de tres viviendas por hectárea.

En relación con la identificación de núcleos de viviendas para la minimización de impactos, el presente PGOE ha adoptado dos tipos de iniciativas:

**a. Minimización de impactos en Zonas Rurales protegidas por Riesgos de Inundación en el entorno de la Rambla de Alcalá y por Protección de Litoral.**

Los suelos pertenecientes a estas zonas rurales protegidas presentan una acusada problemática asociada a la proliferación de edificaciones residenciales. El artículo 237.1 LOTUP que establece un plazo de 15 años para la caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística; si bien teniendo en cuenta la excepción prevista -en el propio artículo 237.5- para los supuestos de suelo no urbanizable sujeto a especial protección, respecto de los que " ... no existirá plazo de caducidad de la acción en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior ... "; excepción que ya constaba en el artículo 224.5 de la Ley 16/2005, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV), por lo que debe concluirse que para las viviendas construidas sin licencia en suelo no urbanizable protegido con posterioridad a la entrada en vigor de la LUV no puede hablarse de caducidad de la acción de restauración de la legalidad.

Es previsible que en estos ámbitos del territorio de Benicarló existan edificaciones en las que, por haber sido construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la LUV, no sea posible arbitrar medidas de restauración de la legalidad. En consecuencia, allí donde la administración no pueda proceder a la restauración de la legalidad urbanística (por haberle caducado la acción) habrá de actuar para corregir dichos impactos negativos a través del mecanismo de las actuaciones de minimización (allí donde proceda por cumplirse los requisitos en el artículo 210 de la LOTUP) o bien a través de las ordenes de ejecución para los demás casos.

En la zona rural protegida por Riesgos de Inundación (ZRP-RI-01), el nivel de resolución exigible al Plan General Estructural no resulta idóneo para discernir con rigor el régimen aplicable a la diversidad de situaciones existentes en las edificaciones materializadas. Por

ello, se ha considerado oportuno no identificar expresamente los núcleos de viviendas, aplazando la decisión sobre la aplicabilidad del procedimiento exigible para la minimización de impactos, a las diferentes iniciativas que se promuevan mediante la elaboración de los preceptivos Planes Especiales.

Por su parte, en la zona rural protegida por "protección del litoral" (ZRP-AF-03), la identificación de núcleos de viviendas para la minimización de impactos se difiere a la formulación del Plan Especial antes reseñado, donde se concretará la ordenación pormenorizada de este ámbito territorial estratégico.

#### **b. Minimización de impactos en el resto de zonas rurales.**

El presente PGOE incorpora la identificación de diseminados para minimización de impactos en el resto de zonas rurales definidas en el término municipal de Benicarló. Este conjunto de diseminados dispersos aparecen reflejados en el Anexo sobre "Identificación de Núcleos de Viviendas en Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Benicarló" del presente PGOE.

En estos ámbitos será preceptiva la elaboración de un Plan Especial que debe comprender cuestiones tales como: (a) una memoria descriptiva de la situación actual y justificativa de la propuesta, incluyendo un anexo con los propietarios afectados; (b) planos del estado actual de la parcelación, grado de urbanización, grado de edificación, y conexión con núcleos urbanos, actividades calificadas y red primaria de infraestructuras y servicios existentes; (c) un proyecto de urbanización que incluya las obras estrictamente adecuadas para atender las necesidades residenciales existentes y para la minimización de los impactos ambientales (en particular, se incluirá un sistema de depuración de vertidos de toda índole); (d) un estudio de viabilidad económica de la inversión; y, en su caso (e) convenio urbanístico que regule las relaciones entre los propietarios y la Administración actuante (hay que poner de manifiesto que todos los costes del proceso serán de cuenta de los propietarios afectados que se han situado voluntariamente en una situación de ilegalidad urbanística).

Salvo convenio acordado entre los propietarios que representen la mayoría de las parcelas edificables privativas resultantes y el ayuntamiento, en cuyo caso se determinará la modalidad de ejecución por la propiedad conforme a la LOTUP, el desarrollo y ejecución de la actuación se llevará a cabo por iniciativa pública, bien mediante gestión directa, bien mediante gestión indirecta a través de la selección de un urbanizador, de acuerdo a lo establecido en la propia LOTUP y en la legislación estatal de contratos del sector público.

#### **D. ZONAS RURALES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General Estructural zonifica como zonas rurales, según lo dispuesto en el artículo 28 de la LOTUP. La delimitación de estos suelos se encuentra definida en los planos de ordenación del presente Plan General Estructural. El suelo no urbanizable es con carácter general objeto de preservación atendiendo en cada caso a los valores intrínsecos al suelo. Al tiempo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la LOTUP se establece, dentro de la clase de suelo no urbanizable, las categorías de suelo rural común y suelo rural protegido.

### D.1. SUELO RURAL DE PROTECCIÓN ESPECIAL.

Se incluyen en esta categoría los suelos que el Plan General Estructural zonifica como Zonas Rurales Protegidas, en virtud de la normativa sectorial específica que se asigna a los mismos y/o sus valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística.

### D.2. SUELO RURAL COMÚN

Se incluyen en esta categoría los suelos que el Plan General Estructural zonifica como Zonas Rurales Comunes, por tratarse de suelos que sin presentar especiales valores naturales o ambientales deben mantener su destino natural agropecuario o bien mantener su carácter rural por ser inadecuados para un desarrollo o integración urbana.

En los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

- a. En cualquier categoría de Suelo No Urbanizable, los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias. En todo caso, en las categorías de Suelo Rural de protección especial, la facultad de realizar obras se limita a aquellas compatibles con el régimen de protección a que estén sujetos los terrenos.
- b. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés comunitario que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. En todo caso, se deberá asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Se garantizará también la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

### 5.2.2. LAS ZONAS URBANIZADAS DEL SUELO URBANO. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO.

En el suelo en situación básica de urbanizado de Benicarló se han delimitado un total de 14 zonas urbanizadas de ordenación estructural. 10 se corresponden con ámbitos de ciudad de ordenación directa; es decir, aquellas en las que, en principio y hasta no se formule un Plan de Ordenación Pormenorizada, continúan vigentes las determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada establecidas en el Plan General que se revisa. De estas, 5 son de uso dominante residencial, 3 de uso dominante industrial y 2 de uso dominante terciario. La necesidad, en su caso, de formular un Plan de Ordenación Pormenorizada se deriva de la intención del municipio de introducir innovaciones en las determinaciones vigentes que subsanen posibles deficiencias en la regulación de las diferentes zonas de ordenanza y/o en la identificación de suelos donde innovar la ordenación urbanística vigente (Artículo 38.3 LOTUP) estableciendo, a tal efecto, la delimitación de unidades de ejecución continuas o discontinuas (Artículo 35.1.h) de la LOTUP).

En el resto de zonas urbanizadas -un total de 4 de las que 2 son de uso dominante residencial, 1 de uso dominante industrial y 1 de uso dominante terciario- el presente PGOE plantea actuaciones de renovación urbana, por lo que se ha procedido a delimitar sectores de reforma interior cuya ordenación pormenorizada sea concretada mediante la preceptiva formulación de planes específicos de esta índole (Artículo 29.1.b) de la LOTUP).

## A. ZONAS URBANIZADAS DE ORDENACIÓN DIRECTA.

### A.1. DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.

Constituyen las zonas urbanizadas de ordenación directa los terrenos en situación básica de suelo urbanizado a la que resultan de aplicación las condiciones de ordenación pormenorizada establecidas en el plan general que se revisa. Los datos globales del conjunto de zonas urbanizadas identificadas aparecen reflejados en el cuadro adjunto:

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 <sup>2</sup>	1.299.693 m <sup>2</sup>	603.262 m <sup>2</sup>	48.569 m <sup>2</sup>	50.178 m <sup>2</sup>	2.185.763 m <sup>2</sup>
SUELO NETO	109.677 m <sup>2</sup>	662.396 m <sup>2</sup>	427.388 m <sup>2</sup>	17.188 m <sup>2</sup>	35.411 m <sup>2</sup>	1.252.060 m <sup>2</sup>
SUELO DOTACIONAL	3.668 m <sup>2</sup>	137.567 m <sup>2</sup>	10.136 m <sup>2</sup>	10.766 m <sup>2</sup>		162.137 m <sup>2</sup>
SUELO ZONA VERDE	20 m <sup>2</sup>	70.918 m <sup>2</sup>	71.785 M <sup>2</sup>	4.935 m <sup>2</sup>		147.658 m <sup>2</sup>
SUELO VIARIO	70.696 m <sup>2</sup>	428.812 m <sup>2</sup>	93.953 M <sup>2</sup>	15.680 m <sup>2</sup>	14.767 m <sup>2</sup>	623.908 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TOTAL	350.967 m <sup>2</sup>	2.041.315 m <sup>2</sup>	213.693 m <sup>2</sup>	36.812 m <sup>2</sup>	10.620 m <sup>2</sup>	2.653.407 m <sup>2</sup>
IEB	1,9068 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,57 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,76 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,21 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,214 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
IE NETA	3,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3,082 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,142 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
POBLACION MÁXIMA	6.428	37.387	3.914	674	194	48.597
ZONA RESIDENCIAL	ALTA DENSIDAD	ALTA DENSIDAD	BAJA DENSIDAD	ALTA DENSIDAD	BAJA DENSIDAD	

La densidad poblacional media del conjunto de zonas urbanizadas de ordenación directa es de 222,33 habitantes/hectárea (89 viviendas equivalentes/hectárea). Según el manual del Urbanismo Ecosistémico -editado por el Ministerio de Fomento- la masa crítica poblacional deseable en el espacio urbano debe oscilar entre 200-400 habitantes/hectárea, por lo que se puede certificar que Benicarló presenta unos niveles de densidad poblacional adecuados, lo cual debe coadyuvar a impulsar estrategias de ordenación en materia de movilidad sostenible y complejidad urbana, favoreciendo la autosuficiencia energética e hídrica de la ciudad.

El suelo neto edificable de uso dominante residencial representa el 57,53% de la superficie total; es decir, el suelo destinado a usos públicos es el 42,47% de ésta. La calificación dominante en los suelos públicos es la de viario (el 28,54% de la superficie conjunta de zonas urbanizadas), mientras que las dotaciones suponen un 7,42% y las zonas verdes públicas un 6,51%. De éstas, 90.073 m<sup>2</sup> (el 61% del total de zonas verdes) pertenecen a la categoría de Red Primaria establecida en el PGOE.

Los estándares globales que presenta el suelo en situación básica de urbanizado de ordenación directa de Benicarló, son:

- 3,04 m<sup>2</sup> de zona verde/habitante.
  - 3,33 m<sup>2</sup> de equipamientos/habitante.
  - 12,84 m<sup>2</sup> de viario/habitante.
  - La superficie total de espacios de estancia -estimando que el 25% de la superficie del viario se destina a usos peatonales-estanciales- es de 303.635 m<sup>2</sup>, obteniéndose un estándar de 6,25 m<sup>2</sup>/habitantes, valor algo escaso que precisaría de mejora.
  - La ratio de m<sup>2</sup> de techo edificable que se obtiene es de 54,6 m<sup>2</sup>/habitante. De esta cifra se estima que en el entorno de 15 m<sup>2</sup>/habitante se destinan a usos complementarios a la vivienda.
  - La compacidad absoluta, entendida como la relación entre el volumen edificado y la superficie conjunta de zonas urbanizadas, que se obtiene es de 1,24.
  - La compacidad corregida que presenta el suelo en situación básica urbanizado de ordenación directa de Benicarló -entendiendo por tal la relación entre el volumen edificable y la superficie de espacios de estancia- es de 26,22, cifra próxima al valor mínimo aceptable (10) establecido en la "Certificación del Urbanismo Ecosistémico" editada por el Ministerio de Fomento.
- a. **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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de superficie media frente a los 3.487 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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.

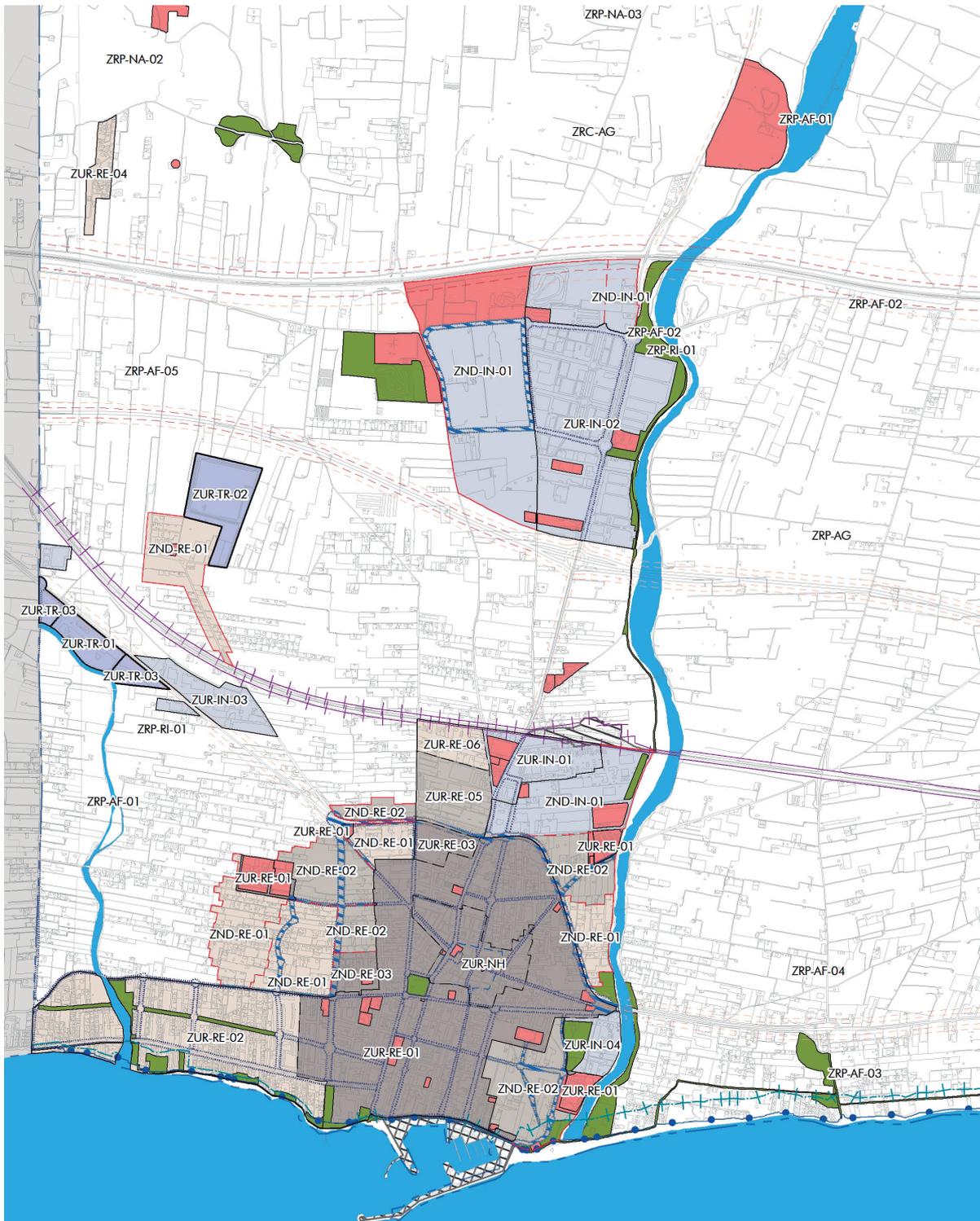
- b. **Ensanche (ZUR-RE-01).** Área de extensión en continuidad del Núcleo Histórico. Reproduce las constantes tipomorfológicas de este tipo de tejidos urbanos: edificación alineada a vial y un manzanario regular, de forma dominante rectangular, con altos niveles de ocupación edificatoria (superiores al 80% de la superficie de parcela); el suelo soporte de la edificación es la parcela, siendo prácticamente inexistentes las promociones edificatorias unitarias sobre manzana. La edificabilidad neta media que presenta es muy similar a la del Núcleo Histórico. La zona de ordenanza de aplicación en este sector urbano presenta unas condiciones de edificación expresivas de una elevada compacidad edificatoria (manzanas macizas, altura media de 5 plantas (PB+4) y edificabilidad media algo superior a 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Esta zona de ordenanza se estructura en distintas subzonas en las que se introducen pequeños matices a la norma general: diferencias puntuales del régimen de alturas -en función de las calles a las que da frente la edificación, promoviendo reducciones en calles más domésticas o con secciones más reducidas, o ampliaciones al objeto de singularizar determinados ejes urbanos relevantes como la Avenida del Marqués de Benicarló- y leves modificaciones en las condiciones de posición de la edificación.

La densidad poblacional media de esta zona de ordenanza es de 288 habitantes/hectárea (115 viviendas equivalentes/hectárea), considerablemente superior al valor medio obtenido para el conjunto de zonas urbanizadas. En esta zona urbanizada se concentra, aproximadamente, el 75% de la población de Benicarló.

El suelo neto edificable de uso dominante residencial representa el 51% de la superficie total; es decir, el suelo destinado a usos públicos es el 49% de ésta. La superficie de viario representa el 33% del total del Ensanche. Se trata, sin duda, del área de la ciudad consolidada con mejores índices de cobertura dotacional; así:

- la superficie destinada a equipamientos públicos es algo superior al 10% de la superficie total del Ensanche. De ésta, 94.499 m<sup>2</sup> -el 68,7%- pertenecen a la Red Primaria.
- En esta zona urbanizada se concentra el 85% de la superficie total de equipamientos públicos que presenta la ciudad consolidada.
- La ratio por habitante es un 10,5% superior a la obtenida para el conjunto de zonas urbanizadas de ordenación directa.



REDES PRIMARIAS	
COMUNICACIONES	
RED VIARIA	
RED VIARIA PROPUESTA	
FERROCARRIL	
PUERTO	
ZONAS VERDE	
ZONAS VERDES	
INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	
INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	

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	
PERIMETRO DE ZONA URBANIZADA. SUELO URBANO	
DELIMITACIÓN DE ZONA URBANIZADA Y/O SECTOR	
PERIMETRO DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO. SUELO URBANIZABLE	
DELIMITACIÓN DE ZONA DE NUEVO DESARROLLO Y/O SECTOR	
PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO	

OTRAS DETERMINACIONES	
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE	
ZONA DE SERVIDUMBRE DE DPMT	
ZONA DE INFLUENCIA LITORAL 500 m.	
AFECCIONES FERROCARRILES	
ZONA-AFECCIÓN CARRETERAS	
ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD	
LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	

La ratio de zona verde por habitante es escasa (1,9 m<sup>2</sup>/habitante). No obstante, destaca, por su elevada capacidad referencial, la presencia de la Plaza de la Constitución, principal espacio público del núcleo de población y punto neurálgico por su elevada centralidad. Por tal motivo -es decir, más por su condición representativa e identitaria que por sus características superficiales y dimensionales- ha quedado incluida en la Red Primaria de Zonas Verdes y Parques Públicos.

En desarrollo del artículo 21.2 de la LOTUP se identifican aquellas actuaciones de transformación urbanística ya desarrolladas -es decir, que han pasado a "situación básica de suelo urbanizado"- cuya ordenación pormenorizada no ha sido establecida directamente por el Plan General que se revisa, sino que provienen de la formulación de Planes de Reforma Interior:

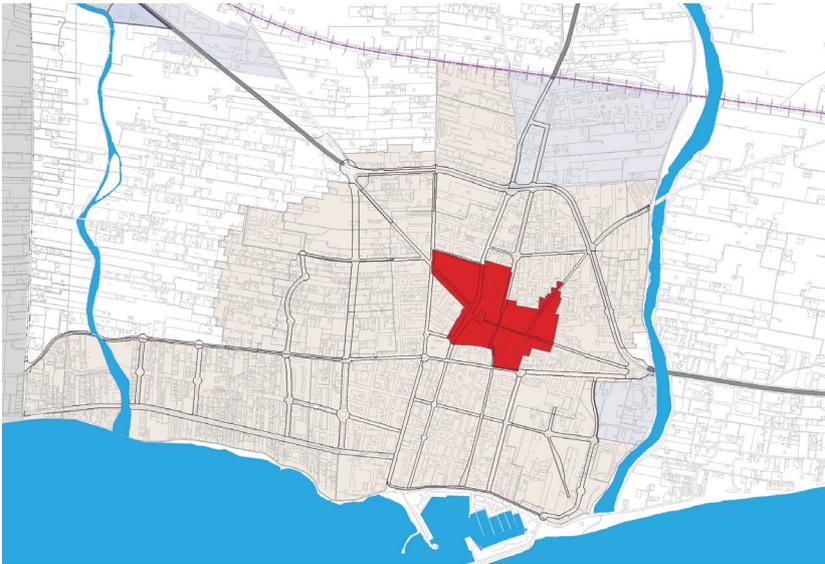
ACTUACIONES	APROBACIÓN PAI	APROBACIÓN URBANIZACIÓN	P.	RECEPCIÓN OBRAS	DE
PRI SAN ISIDRE	30-10-2003	24-02-2005		22-10-2010 (1º FASE).	
PRI VI DE CARLON	29-04-2004	2-05-2006		1-08-2008	

Finalmente, significar un conjunto de actuaciones de transformación urbanística "no desarrolladas" o "en desarrollo" cuya ordenación pormenorizada -establecida directamente por el Plan General que se revisa o mediante la formulación de Planes de Reforma Interior- es asumida por el presente Plan General Estructural.

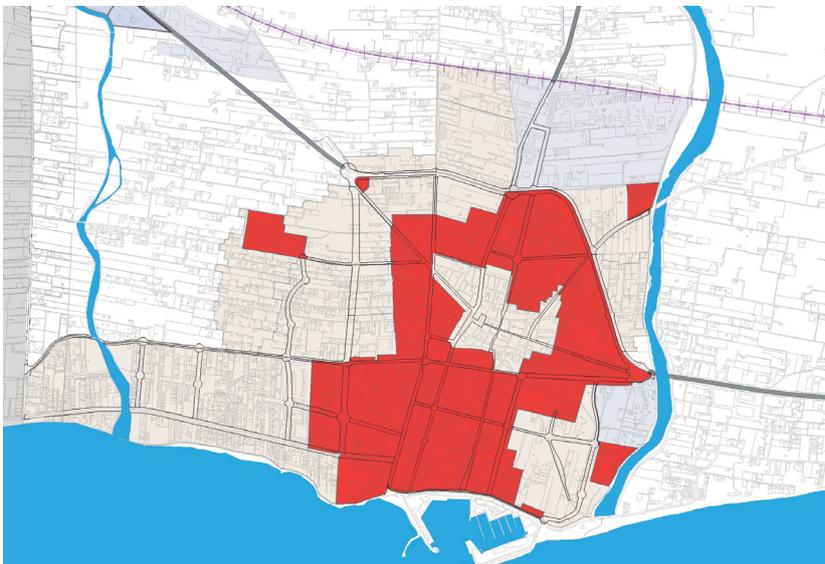
Estas actuaciones de transformación urbanística aparecen identificadas en el plano de información nº I sobre "Perímetro de Urbanización", diferenciando entre:

1. Actuaciones no desarrolladas, con ordenación directa establecida por el Plan General que se revisa: UA-5, UA-6, UA-15, UA-17 y UA-22.
2. Actuaciones en desarrollo: UA-7, UA-13, UA-19, PECAD 2, PECAD-3, PECAD-4 y PRI-6.

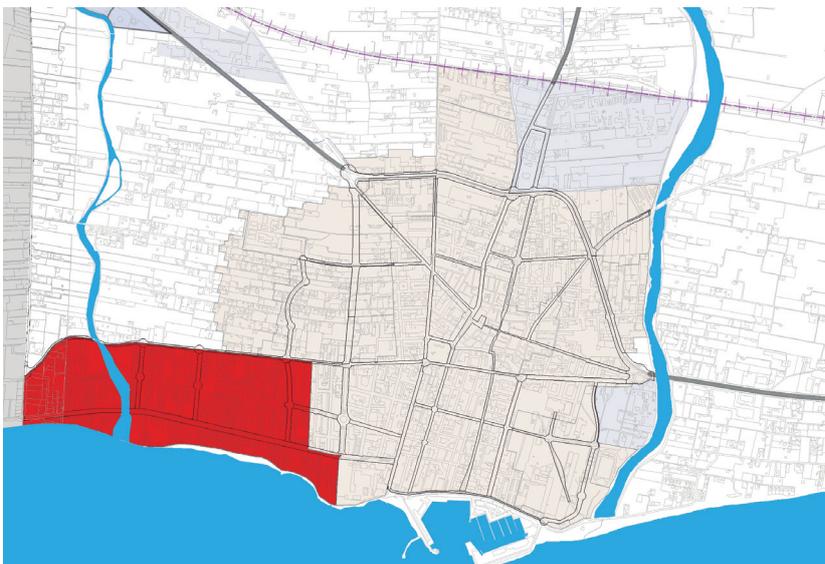
ACTUACIONES	APROBACIÓN PAI	APROBACIÓN URBANIZACIÓN	P.	RECEPCIÓN OBRAS	DE
UA-7	29-05-2008 (REPARCELACIÓN APROBADA)				
UA-13	27-12-2007 (SIN REPARCELACIÓN)				
UA-19	28-05-1999	28-10-2004		PENDIENTE DE CONCLUIR URBANIZACIÓN.	DE
PECAD-2 (PRI-2)	28-05-2009	12-11-2013		20-01-2017 (PENDIENTE DE CONCLUIR URBANIZACIÓN)	DE
PECAD-3 Y 4 (PRI 3-4)	25-10-2001				
PRI 6	23-12-2003 (CADUCADA. SE MANTIENE ORDENACIÓN)	31-10-2006			



ZUR-NH



ZUR-RE-01



ZUR-RE-02

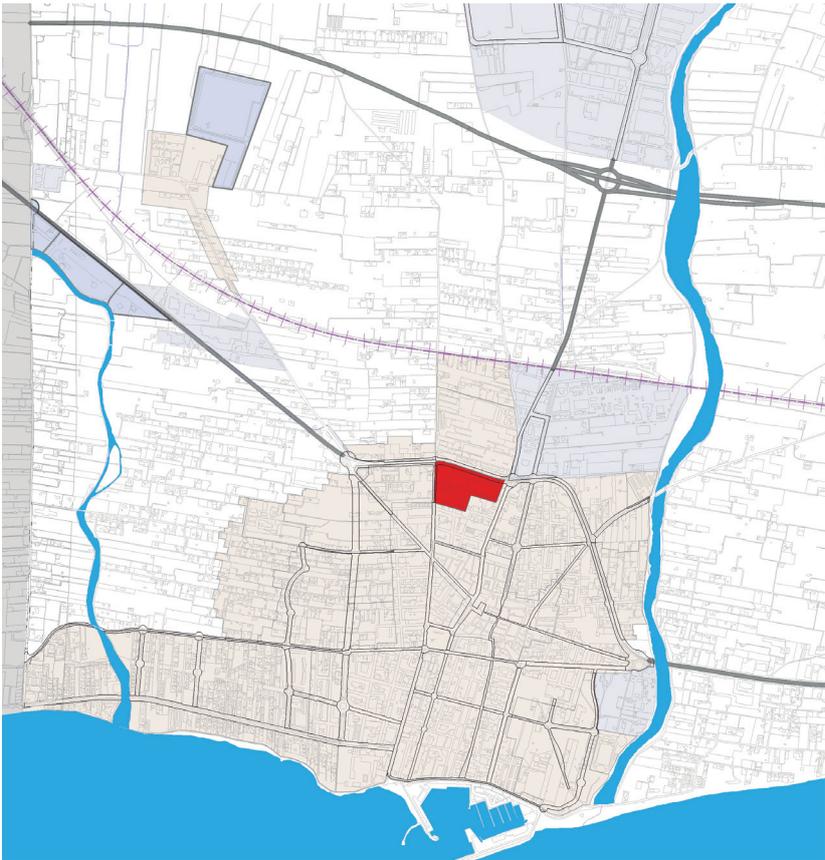
- En el caso del PRI-6, el PAI ha caducado si bien se asume la ordenación pormenorizada aprobada.
  - Las áreas del PECAD-3 y PECAD-4 se ordenaron conjuntamente mediante la formulación de un Plan de Reforma Interior (PRI 3-4). La presencia de edificaciones materializadas ha paralizado el desarrollo y la gestión de estas actuaciones, por lo que el Plan de Ordenación Pormenorizada habrá de valorar la conveniencia de su redelimitación.
- c. **Ciudad Jardín (ZUR-RE-02).** Esta zona urbanizada se corresponde con el crecimiento urbano desarrollado a lo largo de la línea de costa en la zona sur del término municipal. Se extiende entre la ribera del mar y el carrer de Peñíscola. Su caracterización morfotipológica es la de ciudad jardín; es decir, un tejido urbano de baja densidad (26 viviendas/hectárea), con edificación aislada cuya tipología predominante es la vivienda unifamiliar. La parcela mínima regulada por la zona de ordenanza vigente es de 600 m<sup>2</sup>, la ocupación máxima del 25% y la altura máxima de 2 plantas, parámetros de los que se deduce una edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se admiten agrupaciones horizontales de edificios residenciales plurifamiliares con altura máxima de tres plantas (PB+2), a condición de que cada vivienda tenga acceso independiente y la longitud del edificio no sea superior a 40 metros. La única condición parcelaria regulada para la admisión de esta tipología es el establecimiento de un frente mínimo de 25 metros; sin embargo no se regula la superficie mínima que se precisa para implantar esta innovación tipológica.

La densidad poblacional media de esta zona de ordenanza es de 65 habitantes/hectárea (26 viviendas equivalentes/hectárea), considerablemente inferior al valor medio obtenido para el conjunto de zonas urbanizadas. En concreto, esta densidad es prácticamente 5 veces inferior a la del Ensanche y 6 veces menor que la del Núcleo Histórico. En esta zona urbanizada se concentra, aproximadamente, el 10% de la población de Benicarló.

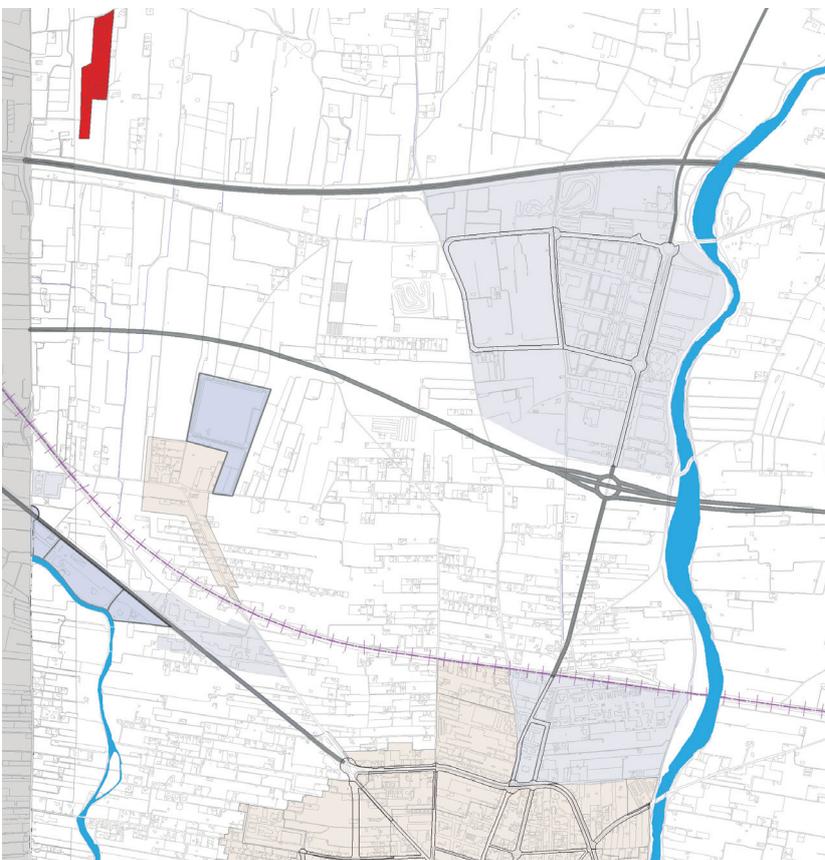
El suelo neto edificable de uso dominante residencial representa el 71% de la superficie total; es decir, el suelo destinado a usos públicos es el 29% de ésta. La superficie de viario representa el 15,57% del total. En relación con las superficies dotacionales, destaca la alta concentración de zonas verdes. Así, en esta zona se localizan el 49% del total de zonas verdes del conjunto de zonas urbanizadas residenciales de ordenación directa. La ratio que presenta es la más elevada de todo Benicarló: 18,34 m<sup>2</sup>/habitante, 10 veces superior a la del Ensanche. La práctica totalidad de las zonas verdes de esta área de la ciudad pertenecen a la Red Primaria destacando, por su condición de corredor ecológico de primer nivel, el parque lineal del litoral de Playa Sur (PVP 03.1).

La ratio de equipamientos, sin embargo, desciende hasta los 2,59 m<sup>2</sup>/habitante, algo inferior a la media de la ciudad. Este dato se justifica en el protagonismo que presenta, en esta zona de la ciudad, la vivienda vacacional (tanto segunda residencia como vivienda vacía) lo cual se traduce en un decrecimiento de las demandas dotacionales de los usuarios de este espacio urbano.

En esta zona urbanizada se ha incorporado el ámbito de SOLAES, proveniente del desarrollo de un sector de suelo urbanizable del Plan General que se revisa, con Plan Parcial aprobado el 26-03-1998 y cuyo PAI y Proyecto de Urbanización fueron aprobados el 27-04-2000. El ámbito se encuentra urbanizado y edificado en un alto porcentaje, si bien resta por concluir la urbanización de algunos tramos de calles y zonas verdes.



ZUR-RE-03



ZUR-RE-04

- d. **Maestrat III (ZUR-RE-03)**. La delimitación de esta zona urbanizada coincide con un sector de suelo urbanizable del Plan General que se revisa. Se corresponde, por tanto, con el desarrollo reglado del Sector 7, con Plan Parcial aprobado el 27-11-2008, y cuya urbanización se encuentra concluida y recepcionada mientras que el suelo edificable se encuentra aún sin edificar.

La densidad poblacional media de esta zona de ordenanza es de 140 habitantes/hectárea (60 viviendas equivalentes/hectárea). El suelo neto edificable de uso dominante residencial representa el 35,40% de la superficie total; es decir, el suelo destinado a usos públicos es el 64,60% de ésta, porcentaje del cual, el suelo ocupado por viario representa aproximadamente la mitad. Las ratios que se obtienen para equipamientos y zonas verdes revelan el carácter reglado del desarrollo de este sector: 16 m<sup>2</sup> de suelo de equipamiento/habitante y 7,32 m<sup>2</sup> de zona verde/ habitante (18,3 m<sup>2</sup>/vivienda equivalente, ajustado al estándar mínimo regulado reglamentariamente). Además, la superficie de zona verde es superior al 10% de la superficie total del sector.

- e. **Vistamar (ZUR-RE-04)**. Este ámbito se corresponde con la urbanización Vista-Mar - localizada en la zona "Corral de Petiquillo"- cuyo Plan Especial fue aprobado por la CPU el 29 de julio de 1976. Ubicada en la partida Bovalar, al oeste de la AP-7 y limitando con el término de Peñíscola, su emplazamiento se justificaba en relación a los valores ambientales y paisajísticos, al situarse a una altura entre 40 y 95m y en la existencia de una masa forestal. El ámbito reconocido en el presente PGOE se corresponde con la zona desarrollada con parcelas con superficie mínima de 400 m<sup>2</sup> destinadas a vivienda unifamiliar aislada en una o dos plantas. El resto del ámbito original, una vez constatados los valores forestales existentes y la incentivación de la innecesaria conurbación con Peñíscola que su desarrollo ocasionaría, ha sido clasificado como suelo no urbanizable.

La densidad poblacional media de esta zona de ordenanza es de 40 habitantes/hectárea (16 viviendas equivalentes/hectárea). El suelo neto edificable de uso dominante residencial representa el 70,60% de la superficie total; es decir, el suelo destinado a usos públicos es el 29,40% destinado en su totalidad a red viaria, toda vez la inexistencia de reservas de suelo para dotaciones y zonas verdes.

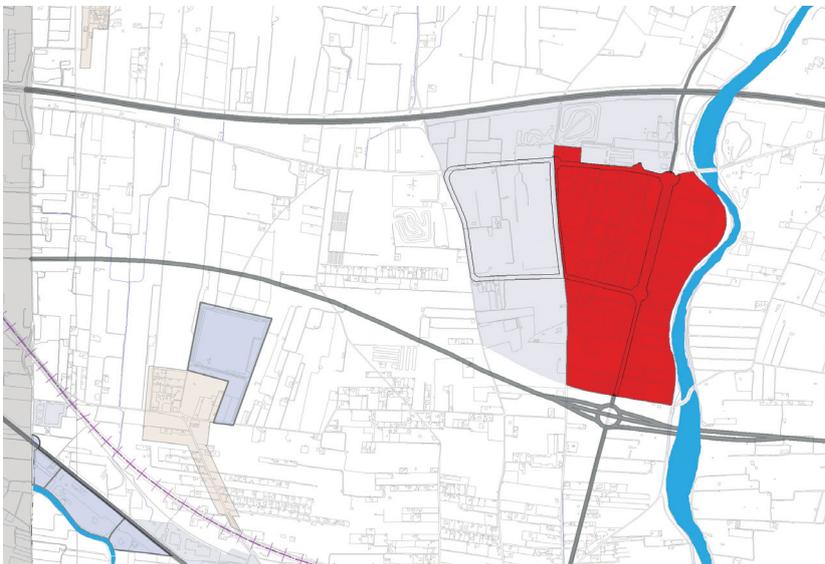
## A.2. DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL.

Se han detectado 3 zonas urbanizadas industriales de ordenación directa:

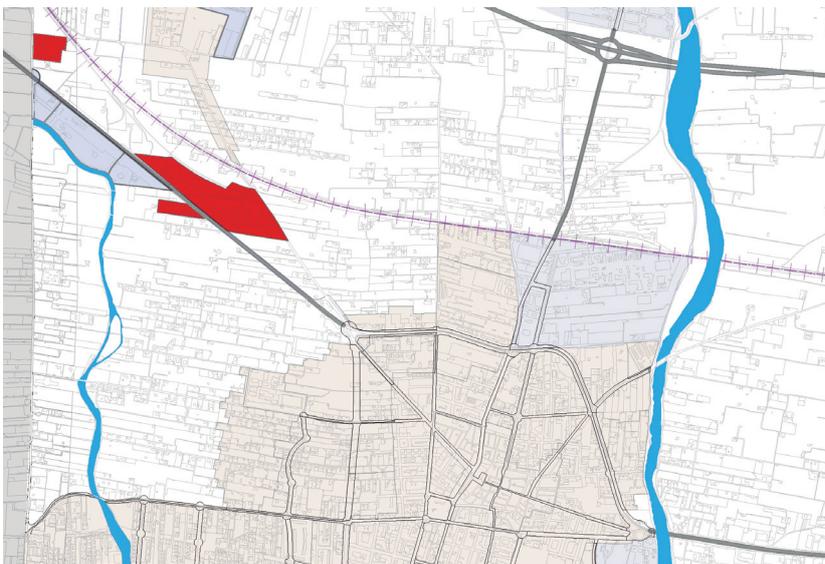
- a. **El área industrial (ZUR-IN-01 ENTORNO DE LA ESTACIÓN)** caracterizada por la presencia de la gran industria IFF localizada en una posición anexa a la estación ferroviaria y adyacente a la Rambla de Cervera. Se han incluido en la delimitación propuesta los suelos calificados como industriales ubicados entre la carretera de San Mateu y el Paseo de Josep Febrer i Soriano, así como el área dotacional adyacente.
- b. **El actual polígono industrial COLLET (ZUR-IN-02 COLLET)** localizado a lo largo de la carretera de Càlig, entre las dos grandes arterias de comunicación viaria de la Variante de la CN-340 y la AP-7. Se trata, sin duda, de la operación industrial más relevante de Benicarló. Goza de una situación privilegiada y una elevada calidad ambiental y, por ello, se ha planteado su ampliación al objeto de configurar una Actuación Estratégica de rango territorial: Un Polígono Comarcal de Innovación para el Área Funcional de Els Ports-Baix Maestrat, aprovechando la polaridad conformada por los núcleos de Vinaròs-Benicarló.



ZUR-IN-01 ENTORNO DE LA ESTACIÓN



ZUR-IN-02 COLLET



ZUR-IN-03

Esta zona urbanizada procede del desarrollo del Sector 2 MERCADO (con Plan Parcial y PAI aprobados el 17-01-1991 y fecha de recepción de obras el 26-07-2012) y de las Unidades de Ejecución UE-1-UE-2 (PP aprobado el 11-06-1997) y UE-3 (reformado PP el 31-03-2011) del Sector SEPIVA.

- c. **El área de El Palmar (ZUR-IN-03)** localizada a lo largo de la CN-340 a su entrada en el término municipal de Benicarló. Se trata de una ocupación histórica -marginal y precaria- de usos industriales que tratan de aprovechar la potencialidad conferida por la actual carretera. El Plan General que se revisa reconoció este asentamiento como suelo urbano, asignándole la zona de ordenanza correspondiente a edificaciones industriales aisladas (parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>, ocupación máxima del 60%, posición separada de linderos, altura máxima de 10 metros y una edificabilidad máxima de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). Dado el nivel de consolidación del área y que la totalidad de las instalaciones enclavadas se encuentran en funcionamiento, el presente PGOE opta por asumir las determinaciones urbanísticas en vigor.

Los datos básicos de las zonas urbanizadas industriales de ordenación directa aparecen reflejados en la tabla adjunta:

DATOS	ZUR-IN-01 COLLET I	ZUR-IN-02 COLLET II	ZUR-IN-03 EL PALMAR	TOTAL
SUPERFICIE TOTAL	139.060 m <sup>2</sup>	671.232 m <sup>2</sup>	138.840 m <sup>2</sup>	<b>949.132 m<sup>2</sup></b>
SUELO NETO	80.678 m <sup>2</sup>	422.632 m <sup>2</sup>	117.618 m <sup>2</sup>	<b>620.928 m<sup>2</sup></b>
SUELO DOTACIONAL	26.233 m <sup>2</sup>	30.545 m <sup>2</sup>		<b>56.778 m<sup>2</sup></b>
SUELO ZONA VERDE	4.925 m <sup>2</sup>	60.936 m <sup>2</sup>		<b>65.561 m<sup>2</sup></b>
SUELO VIARIO	27.224 m <sup>2</sup>	157.119 m <sup>2</sup>	15.680 m <sup>2</sup>	<b>200.023 m<sup>2</sup></b>
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.406 m <sup>2</sup>	234.611 m <sup>2</sup>	70.751 m <sup>2</sup>	<b>353.768 m<sup>2</sup></b>
IEB	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,51 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>0,3727 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
POBLACION MÁXIMA EQUIVALENTE <sup>1</sup>	968	4.692	1.415	<b>7.075</b>

<sup>1</sup> La población máxima equivalente se ha calculado en función del número de empleos, considerando 1 empleo por cada 50 metros cuadrados de techo edificable.

### A.3. DE USO DOMINANTE TERCIARIO.

Se han identificado dos zonas urbanizadas terciarias de ordenación directa:

- **ZUR-TR-01 CENTRO COMERCIAL**, de superficie 75.812,40 m<sup>2</sup>. En la zona se incluye el Centro Comercial "Costa Azahar" existente -que cuenta con un volumen edificado de 36.924 m<sup>2</sup>, según datos catastrales- y suelos urbanizados -pero no edificados- adyacentes provenientes del desarrollo parcial del Sector 9 El PALMAR del Plan General que se revisa. La edificabilidad potencial de estos suelos es de 7.128 m<sup>2</sup>. En relación con esta zona urbanizada, cabe significar la contradicción existente entre la idoneidad posicional de los usos implantados en relación con la arteria viaria de la CN-340 y la problemática causada por su colindancia a la Rambla de Alcalá y, por tanto, a la condición inundable de los suelos. Para solventar las posibles afecciones que pudieran producirse, en estos suelos serán de aplicación las disposiciones reguladas en el artículo 20 de la normativa del PATRICOVA.



ZUR-TR-01 CENTRO COMERCIAL



ZUR-TR-02 CIUTAT SENIOR

- **ZUR-TR-02 CIUTAT SENIOR.** Esta zona urbanizada está destinada a la construcción de una ciudad Senior: un complejo sanitario, educativo y deportivo destinado para la tercera edad. La ciudad Senior contará con una residencia geriátrica, con la construcción de más de 200 apartamentos donde podrán vivir las personas mayores de forma individual o compartida; una zona hotelera para visitantes de los residentes; una residencia sanitaria-hospitalaria destinada al tratamiento específico, rehabilitación de los residentes de la ciudad Senior y un centro para impartir el ciclo de formación profesional de gerontología. El Plan Parcial que establece la ordenación pormenorizada de este sector fue aprobado el 30-12-2002.

Esta zona urbanizada tiene una superficie de 120.949 m<sup>2</sup> con un techo edificable de 54.427,05 m<sup>2</sup> y tendrá una capacidad para 500 personas, a las que se sumarán los familiares, trabajadores y estudiantes.

## B. ZONAS URBANIZADAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA: SECTORES DE REFORMA INTERIOR.

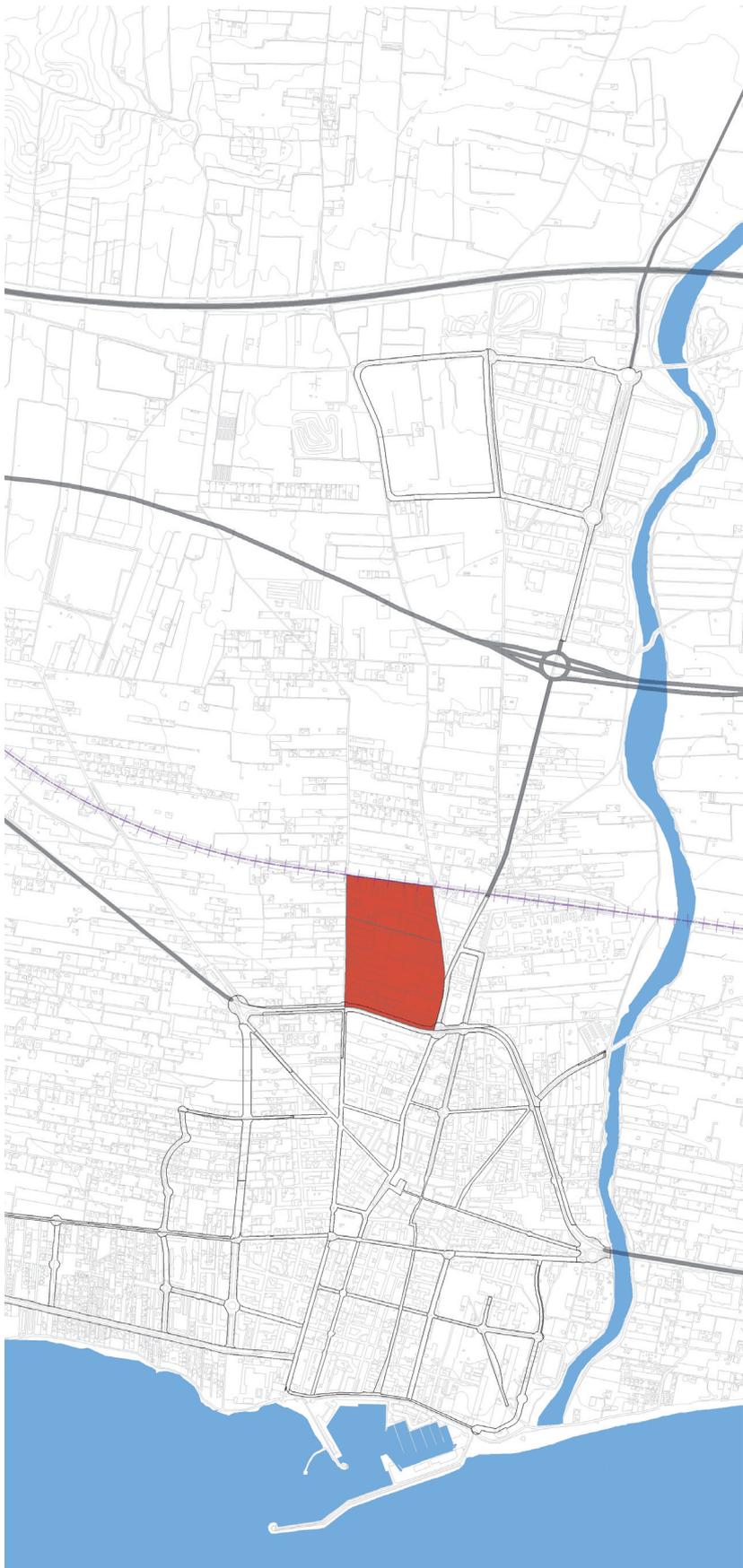
### B.1. DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.

El Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló identifica dos zonas urbanizadas de transformación urbanística de uso dominante residencial: ZUR-RE-05 BATRA I y ZUR-RE-06 BATRA II vinculadas a la transformación del área industrial localizada junto a la carretera de Càlig. Ambas se hacen coincidir con sectores de reforma interior: SR-RI-01 para la zona urbanizada ZUR-RE-05 y SR-RI-02 para la zona urbanizada ZUR-RE-06.

La primera de ellas, se trata de un ámbito donde las actividades industriales enclavadas se encuentran, en su mayor parte, al final de su ciclo de vida. Presenta una elevada renta de emplazamiento para promover su transformación en un tejido urbano diverso funcional, tipológica y socialmente, dada su colindancia con una de las actuaciones estratégicas propuestas en el presente PGOE de mayor relevancia: la transformación de la CN-340 en un bulevar metropolitano. La nueva condición anunciada para esta arteria viaria debe conducir a una transformación sustancial de este ámbito de la ciudad caracterizado por su marginalidad. Para ello, el frente al bulevar se debe configurar con edificaciones híbridas donde cohabiten funciones comerciales, de servicios terciarios, equipamientos privados y residenciales, capaces de conformar arquitecturas que actúen de hitos paisajísticos en un nodo de notable relevancia, nueva puerta de acceso a la ciudad.

El objetivo de la renovación apuesta, en principio, por erradicar las viviendas existentes en la manzana que asoma a la CN-340. No obstante, se difiere la decisión sobre esta cuestión a la elaboración del Plan de Ordenación Pormenorizada entre cuyas determinaciones se encuentra la delimitación de Áreas de Reparto y el cálculo del aprovechamiento tipo. A tal efecto, el artículo 75.2 de la LOTUP regula que *cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 72.3 de esta ley. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, la delimitación de las áreas de reparto podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector o a varias actuaciones aisladas.*

En conclusión, en relación con la dialéctica entre el mantenimiento o erradicación de las viviendas existentes en esta zona urbanizada, se remite al Plan de Ordenación Pormenorizada la decisión a adoptar. En caso de optar por su mantenimiento será de aplicación el citado artículo



ZUR-RE-05 y ZUR-RE-06

75.2 de la LOTUP por lo que quedarán adscritas al régimen de actuaciones aisladas, excluyéndose del Área de Reparto provocando, al tiempo, la reducción de la superficie computable del sector a efectos de aplicación de los parámetros urbanísticos propuestos. Igualmente, podría plantearse el mantenimiento de alguna de las instalaciones industriales que se encuentran en funcionamiento.

Al tiempo, la renovación urbana de este ámbito debe asumir, complementariamente, una importante responsabilidad en la vehiculación de las relaciones entre la ciudad y el suelo no urbanizable a través de la red pecuaria y de caminería rural que se infiltra en la Infraestructura Verde del Territorio hacia las Áreas Ambientalmente Relevantes de la Basseta del Bovalar y la montaña de La Tossa. Para ello, la red de espacios libres a proyectar deberá adquirir una directriz principal este-oeste para garantizar este criterio de ordenación.

Por su parte, para la zona urbanizada de renovación urbana ZUR-RE-06 BATRA II, el objetivo de la renovación urbana propuesta es reconocer el incipiente asentamiento residencial -constituido por viviendas unifamiliares aisladas- que se ha ido conformando durante décadas. Para ello, hay que proceder a innovar las actuales condiciones de ordenación y las determinaciones urbanísticas propuestas en el Plan General vigente que le otorga una calificación industrial. Los objetivos de la renovación propuesta pasan por el reconocimiento y legalización de las viviendas existentes, la densificación cualificada del asentamiento al objeto de garantizar una densidad espacial idónea para revertir la dispersión asociada al protagonismo de la vivienda unifamiliar y, finalmente, proporcionar unos niveles razonables de equipamientos, zonas verdes y usos terciario-comerciales de proximidad que mitiguen la nula diversidad funcional del asentamiento.

Las principales determinaciones de ordenación estructural y parámetros urbanísticos orientativos establecidos para los Sectores de Reforma Interior propuestos, son:

DETERMINACIONES PARÁMETROS		Y	SR-RI-01	SR-RI-02
SUPERFICIE DEL SECTOR			129.312 m <sup>2</sup>	64.941 m <sup>2</sup>
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA			0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
INDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,2125 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
INDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA			0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,0375 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
POBLACIÓN MÁXIMA			1.455	205
POBLACIÓN MÍNIMA			1.132	55
RESERVA VP			30% de la nueva edificabilidad residencial	30% de la nueva edificabilidad residencial
USO DOMINANTE			RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
ZONA RESIDENCIAL			MEDIA DENSIDAD	BAJA DENSIDAD
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA			129.312 m <sup>2</sup>	32.470 m <sup>2</sup>
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			58.190,40 m <sup>2</sup>	6.900 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL		582	82
	NUEVAS		s/Plan de ordenación pormenorizada	60
	EXISTENTES		22	22
EDIFICABILIDAD VP			5.819 m <sup>2</sup>	690 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TERCIARIA			19.397 m <sup>2</sup>	1.218 m <sup>2</sup>

## B.2. DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL.

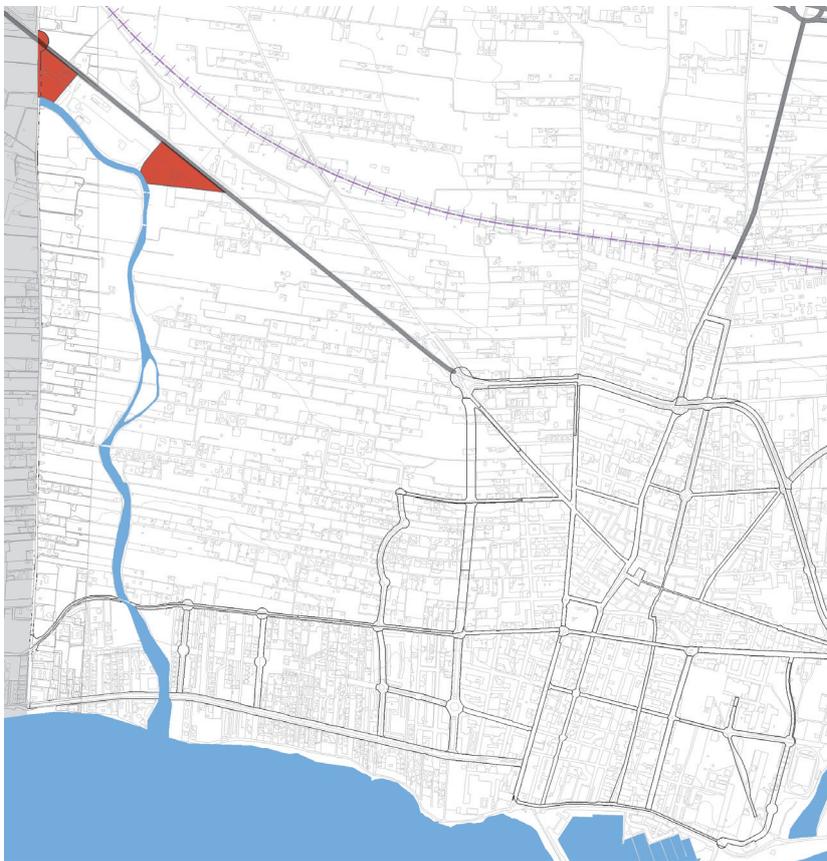
Las instalaciones de Ashland, localizadas en el extremo septentrional de la ciudad junto a la Rambla de Cervera, cuentan con 22.468 m<sup>2</sup> construidos sobre una parcela de 22.218 m<sup>2</sup> suelo. Esta actividad industrial está incluida en el Sector 10 Plan del 86 el cual, en la homologación global, quedó subdividido en dos ámbitos: en el primero se sitúa Ashland más cinco viviendas y una nave industrial; y en el otro subsector se incluyen 6 viviendas. El planeamiento vigente otorgaba al sector completo 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso industrial; la homologación mantiene el índice de edificabilidad bruta, pero en el subsector II -en el que no se sitúa Ashland- se admiten usos residenciales. El ámbito está afectado por una Modificación - la n<sup>o</sup> 16- de 1990 cuyo objetivo era eliminar la reserva de aparcamiento establecida (que se situaría en el sector colindante de Povet) promovida por la Asociación de Investigación y Desarrollo de la Industria del Mueble y Afines (AIDIMA).

El presente PGOE identifica este ámbito como una zona urbanizada de renovación urbana de uso dominante industrial (ZUR-IN-04). La principal innovación propuesta atiende a la clasificación del suelo toda vez que, dado el nivel de consolidación edificatoria, la correcta accesibilidad viaria que presentan los terrenos de Asland y la idoneidad de las redes de infraestructuras existentes, se ha entendido razonable considerar que la fábrica y su entorno forman parte del suelo en situación básica de urbanizado si bien, al objeto de garantizar una correcta integración en la malla urbana y garantizar su cohabitación con el área residencial adyacente, se ha optado por promover una actuación de renovación urbana cuyos objetivos son:

- a. El Plan de Reforma Interior valorará la conveniencia de mantener las edificaciones, tanto industriales como residenciales, existentes en el ámbito excepto las localizadas en los suelos calificados como Red Primaria de Zonas Verdes (PVP-12) que deberán ser erradicadas.
- b. Las edificaciones residenciales y las naves industriales -salvo Asland- que se decida, en su caso, mantener deberán adscribirse al régimen de actuaciones aisladas regulado en la LOTUP.
- c. Admitir un incremento de la edificabilidad de la fábrica de Asland hasta un máximo del 15% de la actualmente materializada. Con ello se atiende a las demandas manifestadas por la propiedad y se garantiza la modernización de las instalaciones. Para la materialización de este nuevo volumen edificable se admite ampliar la parcela actual.
- d. No se permiten nuevas edificaciones lucrativas más allá de lo expuesto en el apartado anterior.
- e. Obtener un Parque Urbano, perteneciente a la Red Primaria (PVP-12) con una superficie mínima de 25.000 m<sup>2</sup>.
- f. Las parcelas vacantes que resulten de la ordenación pormenorizada se destinarán a incrementar la oferta de las reservas locales de zonas verdes y equipamientos. Se atenderá, especialmente, a mejorar la conexión de la ciudad con la Rambla de Cervera.
- g. Entre las actuaciones a promover en la fábrica se encuentran aquellas de carácter medioambiental que aseguren su compatibilidad con la presencia cercana de viviendas.



ZUR-IN-04



ZUR-TR-03

Para el desarrollo de estos objetivos de ordenación el PGOE delimita un Sector de Reforma Interior (SI-RI-01 ASLAND), a desarrollar mediante el correspondiente Plan Especial, coincidente con la zona urbanizada, cuyas determinaciones urbanísticas básicas, son:

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS	Y	SI-RI-01
SUPERFICIE DEL SECTOR		77.990 m <sup>2</sup>
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
INDICE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL		0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
POBLACIÓN EQUIVALENTE MÁXIMA		517
USO DOMINANTE		INDUSTRIAL
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA		A determinar por el Plan de Reforma Interior
NUEVA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL		El 15% de la materializada en Asland; es decir, 773 m <sup>2</sup>

### B.3. DE USO DOMINANTE TERCIARIO.

El PGOE delimita una zona urbanizada terciaria de renovación urbana (ZUR-TR-03 PALAU) -con una superficie de 43.997 m<sup>2</sup>- en los suelos localizados al norte y sur del Centro Comercial Costa Azahar.

Los suelos localizados al norte, están clasificados como urbanos por el Plan General vigente y, en la actualidad, se encuentra implantada una instalación con un uso deportivo vinculado a las antiguas industrias y viviendas para los trabajadores. El complejo se encuentra obsoleto, por lo que se promueve su renovación urbana para transformarlo en un área terciaria complementaria al Centro Comercial reseñado.

Por su parte, los suelos localizados al sur forman parte de un sector de suelo urbanizable del Plan General que se revisa (sector 9). Se localizan al oeste de la Rambla de Alcalá, en contacto con la CN-340, circunstancia que justifica su reconocimiento urbanístico en el presente PGOE frente a la desclasificación propuesta para el ámbito del sector original localizados al este de la Rambla,

Para el desarrollo de esta zona urbanizada el presente PGOE delimita dos Sectores de Reforma Interior (ST-RI-01 PALAU I y ST-RI-02 PALAU II) en los que será preceptiva la formulación de un Plan de Reforma interior. Las determinaciones urbanísticas principales de ambos sectores son:

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS	ST-RI-01	ST-RI-02
SUPERFICIE DEL SECTOR	24.893 m <sup>2</sup>	19.104 M <sup>2</sup>
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,4 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>
INDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,4 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE	200	152
USO DOMINANTE	TERCIARIO	TERCIARIO
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA	24.893 m <sup>2</sup>	19.104
NUEVA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	9.957,20 m <sup>2</sup>	7.641,60 M <sup>2</sup>

### 5.2.3. LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEMIENTO DIFERENCIADO.

En el capítulo 4 de la presente Memoria Justificativa se exponen los criterios generales de ordenación establecidos en el Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló para los suelos destinados a acoger nuevos crecimientos urbanos.

En este apartado se avanzarán las claves definitorias de las diferentes zonas de nuevo desarrollo contempladas y se explicitarán los sectores de plan parcial delimitados para estructurar la expansión urbana prevista.

#### A. ZONAS DE NUEVO DESARROLLO DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.

El presente Plan General de Ordenación Estructural identifica tres zonas de nuevo desarrollo de uso dominante residencial: baja densidad, media densidad y alta densidad.

##### A.1. ZONA DE NUEVO DESARROLLO DE BAJA DENSIDAD (ZND-RE-01).

###### 1. Localización en el modelo territorial.

Entre los diferentes ámbitos territoriales pertenecientes a esta zona de nuevo desarrollo se encuentra el sector de suelo urbanizable con programa aprobado de Sant Gregori para el que el presente PGOE asume las determinaciones urbanísticas vigentes pendientes de desarrollo. Los criterios que se expondrán a continuación son de aplicación al resto de terrenos comprendidos en esta zona de nuevo desarrollo cuya localización se vincula con el reconocimiento y regularización de edificaciones irregulares que han aflorado, bien en suelo no urbanizable -partida Sanadorlí-, bien en suelo clasificado como urbanizable en el plan general vigente (Sector 14).

Uno de los objetivos principales de ordenación estructural en estos terrenos es, precisamente, reconocer las edificaciones existentes estableciendo, para ello, ordenaciones pormenorizadas que garanticen su compatibilidad con el modelo urbano resultante, lo cual ha resultado determinante para la asignación de los parámetros de ordenación estructural.

Así, en cada uno de los sectores delimitados se ha estimado una "superficie computable" -el 50% de su superficie total - atendiendo al porcentaje existente de parcelas ocupadas por edificación, que va resultar el ámbito al que serán aplicables los índices de edificabilidad establecidos. Obviamente, como se expondrá a continuación, estos parámetros han de cuantificarse consecuentemente a las características de estos asentamientos -dominados por la presencia de la vivienda unifamiliar- evitando crear impactos paisajísticos que, sin duda, ocasionarían importantes conflictos sociales. Si a ello, unimos que la densidad residencial de partida en estos asentamientos es muy escasa (apenas superan las 5 viviendas/hectárea) y que una parte sustantiva del suelo vacante debe reservarse a la implantación de dotaciones (equipamientos y espacios libres) de proximidad y servicios complementarios a la vivienda, resulta una densidad global que si bien va a, prácticamente, triplicar el valor existente, no obstante, queda alejada del valor máximo de la horquilla regulada para las zonas de baja densidad en el artículo 27.b) 1º de la LOTUP (35 viviendas/hectárea).

## 2. Criterios para la asignación de los índices de edificabilidad.

Atendiendo a los condicionantes e hipotecas impuestos por las edificaciones consolidadas en las zonas de nuevo desarrollo de baja densidad, se ha optado por establecer un índice de edificabilidad bruta (IEB) de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, expresivo de densidades globales en el entorno de las 25 viviendas/hectárea, aplicable -como ya se ha expuesto- a la "superficie computable del sector"; es decir, al suelo vacante de edificación. Atendiendo a la dotación de equipamientos, espacios libres y servicios terciarios, que requiere la integración urbanística de estos asentamientos, este índice de edificabilidad bruta se concretará en edificabilidades netas entre 1-1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, valores idóneos para promover la inserción de nuevas tipologías edificatorias cuya presencia volumétrica -3 o 4 plantas de altura máxima- no induzca impactos paisajísticos y problemas de cohabitación con las viviendas unifamiliares aisladas existentes.

Este índice de edificabilidad bruta quedará distribuido en un 85% para usos residenciales (IER) y un 15% para usos terciarios de proximidad (IET). Con ello, se trata de garantizar una proporción razonable de usos complementarios a la vivienda revirtiendo el monofuncionalismo congénito a este tipo de asentamientos irregulares.

## 3. Criterios para la asignación de la población máxima.

Con carácter general, la asignación de la población máxima resulta de aplicar el parámetro de 2,5 habitantes/viviendas al número de unidades residenciales deducido del valor máximo de la horquilla definida para las zonas de nuevo desarrollo de usos dominante residencial en el artículo 27 de la LOTUP.

Sin embargo, en este caso no se ha procedido según esta regla general ya que implicaría admitir, implícitamente, la posibilidad de erradicar una parte importante de las viviendas materializadas en estos asentamientos, desvirtuando el objetivo básico de ordenación estructural para la integración urbanística de estas patologías territoriales que se sustenta en el reconocimiento de aquellas, mediante el establecimiento de ordenaciones pormenorizadas que confirmen su compatibilidad con los modelos urbanos resultantes. Por ello, el criterio adoptado ha sido deducir la población máxima del techo edificable residencial que se obtiene de aplicar el IER a la superficie computable estimada para el sector, añadiendo a la cifra resultante la población vinculada a las viviendas existentes.

## 4. Criterios tipológicos y objetivos para la ordenación pormenorizada.

Nadie duda que uno de los principales impedimentos, sino el más determinante, para proceder a la regularización e integración urbanística de asentamientos irregulares sea que la población enclavada suele percibir como abusivos los costes resultantes de asumir los deberes urbanísticos legalmente establecidos, dificultando la gestión del desarrollo urbanístico de este tipo de actuaciones.

Ello quiere decir que, adoptando un punto de vista posibilista, la ordenación pormenorizada a establecer por el preceptivo Plan Parcial deberá tener en cuenta esta condición evitando proyectar un modelo urbano que comporte unas cargas urbanísticas excesivamente elevadas. Y ello, no trae causa, exclusivamente, en la calidad de la urbanización a adoptar, sino en las soluciones de ordenación desarrolladas. A este

respecto, se recomienda mantener, en lo sustancial y salvo puntuales reparaciones, la morfología actual del asentamiento, proponiendo que las mejoras (dotacionales, de accesibilidad, de espacios libres, etc) se materialicen, preferentemente en el suelo vacante, cuya gestión integrada garantiza, con mayor nivel de certidumbre, además de la obtención del suelo público necesario, su desarrollo y ejecución.

Los criterios tipológicos y objetivos para la ordenación pormenorizada establecidos por el PGOE para las zonas de nuevo desarrollo de baja densidad son:

1. Mantener las edificaciones residenciales existentes en cada uno de los sectores delimitados, integrándolas racionalmente en los modelos urbanos a proponer.
2. Evitar cambios y modificaciones sustanciales en la estructura urbana conformada en los procesos de ocupación irregular del suelo no urbanizable. En concreto, las ampliaciones de viario serán selectivas, estableciendo una movilidad interna organizada mediante supermanzanas en las que el tráfico rodado quede restringido a los propietarios de las viviendas.
3. Localizar las reservas dotacionales y de espacios libres en los suelos no edificados.
4. Evitar, siempre que sea posible, las soluciones anexas a la red viaria para los aparcamientos públicos que, o bien se concentrarán en áreas calificadas para tal fin o bien se resolverán formando parte del programa funcional a resolver en determinados equipamientos de proximidad.
5. Promover una adecuada mezcla de tipologías residenciales. A tal efecto, del total de nuevas viviendas a implantar, al menos el 50% se resolverán en tipologías de vivienda colectiva.
6. Crear áreas de centralidad que actúen como espacios de referencia en el asentamiento promoviendo, para ello la implantación de dotaciones, hitos edificatorios y actividades terciarias organizadas a partir de un espacio público integrador.
7. La edificabilidad destinada a usos terciarios de proximidad se materializará, preferentemente, en plantas bajas de edificios residenciales colectivos. No obstante se admite el desarrollo de edificios exclusivos de usos terciarios a condición que el techo edificable no supere los 1.500 m<sup>2</sup> y se localicen en áreas de centralidad. El objetivo de ordenación pretendido es que que la distancia máxima de cualquier vivienda a estos usos complementarios no sea superior a 300 metros.
8. Se determina una reserva para vivienda protegida del 30% de la nueva edificabilidad residencial.

## 5. Sectores de planeamiento diferenciado.

En la zona de desarrollo urbano de uso dominante residencial de baja densidad se han delimitado, además del sector con programa aprobado SR-ND-11 SANT GREGORI heredado del planeamiento general vigente, un total de 4 sectores de planeamiento diferenciado: SR-ND-02, SR-ND-06, SR-ND-07 y SR-ND-10.

Las principales determinaciones de ordenación estructural y parámetros urbanísticos orientativos establecidos para estos sectores son:

DETERMINACIONES PARÁMETROS	Y	SR-ND-02	SR-ND-06	SR-ND-07	SR-ND-10	SR-ND-11	TOTAL
SUPERFICIE DEL SECTOR		58.342 m2	155.272 m2	142.081 m2	74.954 m2	146.531 m2	<b>577.180 m2</b>
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,25 m2/m2	0,25 m2/m2	0,25 m2/m2	0,55 m2/m2	0,31 m2/m2	
INDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		0,2125 m2/m2	0,2125 m2/m2	0,2125 m2/m2	0,4675 m2/m2	0,2816 m2/m2	
INDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA		0,0375 m2/m2	0,0375 m2/m2	0,0375 m2/m2	0,0825 m2/m2	0,0284 m2/m2	
POBLACIÓN MÁXIMA		213	562	515	605	782	<b>2.677</b>
POBLACIÓN MÍNIMA		80	228	228	200	80	<b>816</b>
RESERVA VP		30% s/nueva edificabilidad residencial					
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA		29.171 M2	77.636 m2	71.040,50 m2	44.972 m2	146.531 m2	
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		6.199 M2	16.498 m2	15.760 m2	21.024 m2	41.619 m2	<b>101.100 m2</b>
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	85	225	206	242	313	<b>1.071</b>
	NUEVAS	53	134	120	210	313	<b>830</b>
	EXISTENTES	32	91	86	32		<b>241</b>
EDIFICABILIDAD VP		1.859,70 m2	4.950 m2	4.728 m2	6.307 m2		<b>17.844,70 m2</b>
EDIFICABILIDAD TERCIARIA		1.094 m2	2.911 m2	2.664 m2	3.710 m2	5.202	<b>15.581 m2</b>

### A.2. ZONA DE NUEVO DESARROLLO DE MEDIA DENSIDAD (ZND-RE-02).

#### 1. Localización en el modelo territorial.

La zona de nuevo desarrollo de media densidad presenta dos localizaciones diferenciadas:

- Los suelos del Ensanche -sur y norte- del núcleo principal. Ambos ensanches se ubican en terrenos que cuentan con la clasificación de urbanizables en el plan general que se revisa, si bien con una importante matización. Mientras en el Ensanche Norte, los suelos pertenecen a un sector de suelo urbanizable que cuenta con el programa y el proyecto de urbanización aprobados, en el Ensanche Meridional los terrenos no han iniciado su desarrollo urbanístico por lo que el presente PGOE procede a redefinir los parámetros urbanísticos actualmente previstos.
- Suelos que asoman a la actual CN-340, cuyo desarrollo urbanístico asume un importante protagonismo en la reconfiguración de esta carretera en un bulvar metropolitano, actuación estratégica contemplada en la ETCV.

## 2. Criterios para la asignación de los índices de edificabilidad.

El PGOE adopta para esta zona residencial de nuevo desarrollo un Índice de Edificabilidad Bruta de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, del que el 85% se corresponde con edificabilidad para usos residenciales (IER) y el 15% para usos terciarios de proximidad (IET). Esta decisión comporta un decrecimiento importante en relación con los valores establecidos por el plan general que se revisa (0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) que se entiende excesivos. El valor asignado corresponde a tejidos de ensanche "razonablemente compactos", en los que se aúnan una intensidad edificatoria suficiente para configurar un espacio urbano con un uso colectivo intenso -garantizado por unos niveles idóneos de interacción vecinal-, con una notable capacidad ambiental que permitirá adoptar modelos urbanos permeables; es decir, con una buena proporción de verde urbano que mitigue una excesiva impermeabilización del suelo. Esta simbiosis entre intensidad urbana y capacidad ambiental se sustenta, precisamente, en la relación que se produce entre densidades globales medias (45-50 viviendas/hectárea) y densidades netas elevadas -garantizadas por el predominio de tipologías de vivienda colectiva- que conduce al establecimiento de un tipo de ciudad esponjado, con dosis elevadas de vegetación, paisajísticamente diverso y con unos niveles de densidad espacio-visual aceptables para configurar espacios públicos referenciales y funcionalmente activos.

Con ello, el PGOE de Benicarló atiende a las recomendaciones emanadas de documentos institucionales como el Libro Verde de la Sostenibilidad Urbana y Local -elaborado en 2011 por el Ministerio de Alimentación, Agricultura y Medio Ambiente- el cual cifra el umbral de densidad de 45 viviendas/hectárea como suficiente para garantizar una masa crítica que permita condiciones mínimas de urbanidad: oportunidad para el transporte público, servicios y equipamientos urbanos, urbanismo comercial y espacios públicos vibrantes".

En relación con la caracterización funcional de la zona residencial de nuevo desarrollo de media densidad, se determina que el 15% de la edificabilidad total se destine a actividades terciarias de proximidad complementarias a la vivienda. El citado Libro Verde de la Sostenibilidad Urbana y Local determina, como una directriz esencial para la producción de ciudad residencial, el establecimiento de una mixticidad de usos mínima en los nuevos tejidos urbanos para evitar el virus de la monofuncionalidad asociada al sometimiento ejercido por la vivienda unifamiliar. El objetivo es favorecer la proximidad de los usos necesarios -imprescindibles más bien- para el desenvolvimiento de la vida cotidiana en los barrios residenciales reduciendo, al tiempo, las necesidades de desplazamientos obligatorios en modos motorizados. Advierte, además, el texto de la dificultad que ello comporta, en un contexto de producción urbana donde los actores de la iniciativa privada, el sector promotor-inmobiliario, suele rechazar de plano la obligación de implantar comercio de proximidad en el interior de los tejidos residenciales mediante estrategias de cohabitación en edificios residenciales. "El mercado no es proclive a la plurifuncionalidad de las actuaciones urbanísticas, especialmente aquellas dedicadas mayoritariamente a residencia" (Bohigas, 2004: 111-119).

## 3. Criterios para la asignación de la población máxima.

La población máxima se ha ajustado a la edificabilidad resultante de aplicar el índice definido en el apartado anterior, aplicando una ratio de 100 m<sup>2</sup> de techo residencial/vivienda y considerando, según regula la LOTUP, que 1 vivienda equivale a 2,5

habitantes. Con esta decisión se asegura que el crecimiento poblacional total correspondiente al conjunto de actuaciones residenciales -tanto de transformación urbanística como de nueva urbanización- se adecúa a las necesidades tipificadas en los estudios de demanda que forman parte del presente PGOE.

#### 4. Criterios y objetivos para la ordenación pormenorizada.

La masiva construcción de viviendas aisladas o adosadas en los últimos años ha generado patrones de vida vinculados al uso del automóvil privado. Benicarló no ha sido ajeno a este proceso. El modelo de urbanización con densidad insuficiente para que los servicios básicos, el comercio y las actividades puedan implantarse en proximidad, tiene un impacto ambiental muy superior al de la ciudad compacta. En este sentido, conviene precisar que con la energía empleada en construir una vivienda unifamiliar adosada se pueden construir y urbanizar 4 viviendas colectivas en una tipología de 4 plantas.

Para corregir estas tendencias, el presente PGOE de Benicarló adopta -para las zonas de nuevo desarrollo de media densidad- los siguientes criterios y objetivos de ordenación:

##### a. Sobre la diversidad de usos y tipologías residenciales.

1. Preferencia en las plantas bajas para los usos no residenciales: preferentemente, un porcentaje no inferior al 60% de las plantas bajas, se destinará a usos diferentes de los de vivienda, principalmente para el comercio y servicios de proximidad
2. La ordenación pormenorizada garantizará el principio de diversidad tipológica en las viviendas, en su dimensión, programa funcional e incorporación de espacios libres.
3. Garantía del reparto homogéneo de la vivienda protegida evitando su concentración.

##### b. Sobre la configuración del espacio público.

4. Jerarquía y claridad en la estructura viaria: con un dimensionado ajustado a su contexto y a las funciones propias dentro de cada sector, a la intensidad de usos y las alturas edificatorias.
5. Preferencia por la continuidad del plano de fachada en la definición del espacio de la calle. A tal efecto, se recomienda garantizar, en un porcentaje superior al 60%, la continuidad del plano de fachada de la alineación de las manzanas residenciales que defina el plan parcial.
6. Las alturas mayoritarias se establecerán en función de una sección que mejore en parte, la proporción tradicional 1 en 1, entre altura de las arquitecturas y la separación entre las mismas: el número de plantas podrá ser diverso, con preferencia por las alturas de planta baja más tres y planta baja más cuatro.

7. La sección de las calles atenderá principalmente al confort de los residentes: las calles serán, como mínimo, de sección compensada (50% o más destinado a la movilidad peatonal o blanda y el restante a la movilidad rodada).
  8. Todas las calles incorporarán elementos arbolados en su sección transversal.
  9. El aparcamiento en el espacio calle será prioritariamente en cordón y limitado en su longitud máxima.
  10. Se preverán cuando sea necesario, espacios específicos para la carga y descarga.
  11. Las calles de dimensión inferior a los 8 metros de anchura serán de plano único sin diferenciación entre calzada y acera
  12. La ordenación pormenorizada procurará definir en cada ámbito, un espacio central que integre las condiciones de significación, intensidad y convivencia cívica.
  13. El espacio tomará forma lineal, de plaza o calle (con las diferentes tipologías de calle mayor, rambla, paseo o bulevar), atendiendo a las condiciones propias de la ciudad, el paisaje y el territorio en lo que se emplaza.
- c. Sobre la manzana residencial.
14. Se optará, preferentemente por manzanas de perímetro abierto en relación con el espacio de la calle. Se recomienda, a tal efecto que las fachadas alineadas a vial no ocupen más el 80% del perímetro de las manzanas.
  15. Se valorará la posibilidad de adoptar manzanas donde se materialice una oferta diversa de tipologías residenciales, combinando la vivienda colectiva con tipos de vivienda unifamiliar.
  16. Es conveniente establecer volumetrías diversas, no siendo obligatoria la definición de una cornisa continua.
- d. Sobre los equipamientos.
17. La diversidad en los equipamientos tiene que dar cobertura de las necesidades de servicios a los ciudadanos en atención a dos criterios básicos:
    - Función. Conjunto de necesidades sectoriales de las personas y la ciudadanía (enseñanza, sanidad, cultura, deportes atención social, administración y seguridad) con una atención especial en los indicadores referentes a seguridad, género y edad.
    - Escala. Radio de servicio del equipamiento (proximidad y referencia)

18. Se preverán espacios para equipamientos públicos según radios de servicios: equipamientos de proximidad y equipamientos de referencia. La reserva de equipamientos debe ser espacio de relación y servicio para los residentes (enseñanza, deporte y servicios cívicos) y, al tiempo, espacio de intercambio con el resto de vecinos de la ciudad (cultura, sanidad, administración, seguridad ...)
19. La localización de los suelos destinados a equipamiento procurará garantizar los criterios de intensidad, complejidad y distribución equilibrada: atenderán a los posibles déficits existentes en el entorno urbano y a la atención propia de necesidades generadas por los nuevos residentes, teniendo en cuenta la demanda de los ayuntamientos y la programación de las autoridades sectoriales responsables de los servicios
20. La posición de los suelos destinados a las funciones de equipamientos buscará la variedad de situaciones en la ordenación: podrán formar parte de las arquitecturas no destinadas exclusivamente a equipamientos públicos, se integrarán en la ordenación formando manzanas mixtas de funciones o se situarán en emplazamientos aislados con destino exclusivo a uso dotacional.

**e. Sobre la integración paisajística.**

Los sectores se proyectarán con estrategias de integración paisajística, que contemplen:

21. La identificación del carácter del lugar, de aquello que tiene de específico e irrepetible, en relación a los valores patrimoniales, culturales, simbólicos y ambientales
22. El reconocimiento de las estructuras y elementos característicos del paisaje; la singularización de los elementos relevantes del lugar la valorización de las cualidades topológicas y ambientales del lugar.
23. La valorización de los aspectos perceptivos, los condicionantes visuales y los componentes formales para generar vínculo con el entorno y añadir valor

**f. Sobre la movilidad.**

24. Se garantizará una accesibilidad universal, adecuada, de calidad y segura en los diferentes ámbitos del sector.
25. Se priorizará la movilidad blanda con dominio de las redes de recorridos por peatones con el diseño de itinerarios seguros.
26. Se garantizará la integración de los carriles bici.
27. La definición de las redes de movilidad tendrá que asegurar la conectividad con los principales polos de movilidad que puedan generar un número elevado de desplazamientos, como paradas de transporte colectivo, equipamientos comunitarios, ámbitos comerciales o espacios libres.

28. Se procurará una esmerada planificación de la movilidad que minimice y racionalice los desplazamientos habituales con el objetivo de llegar a un modelo de impacto ambiental y paisajístico mínimo, eficiente energéticamente y poco contaminante
29. El aparcamiento en la calle será el mínimo posible y a dentro del inmueble no más del necesario
30. Se recomienda que el número de plazas de aparcamiento en el espacio público, no exceda de lo que resulte del 50% del número de unidades de vivienda

## 5. Sectores de planeamiento diferenciado.

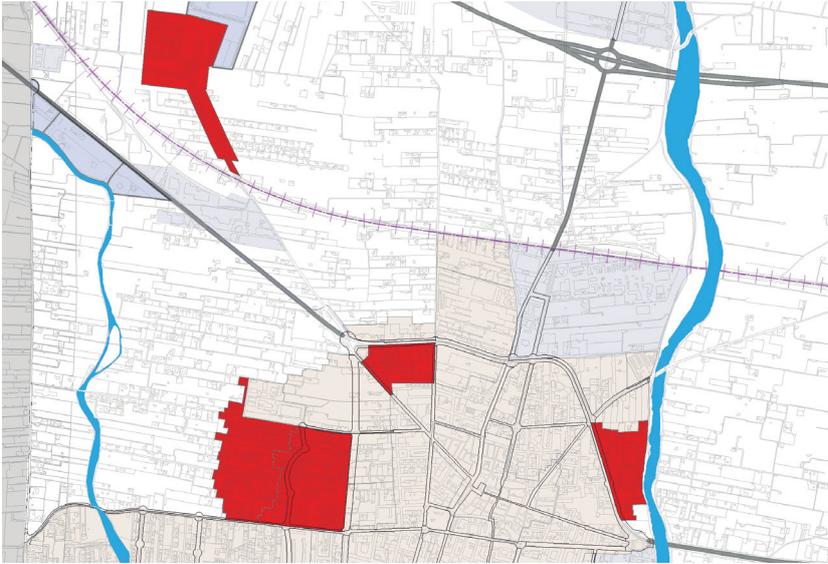
En la zona de desarrollo urbano de uso dominante residencial de media densidad se han delimitado, además del sector con programa aprobado SR-ND-01 POVET heredado del planeamiento general vigente, un total de 4 sectores de planeamiento diferenciado: SR-ND-04, SR-ND-05, SR-ND-08 y SR-ND-09.

Las principales determinaciones de ordenación estructural y parámetros urbanísticos orientativos establecidos para estos sectores son:

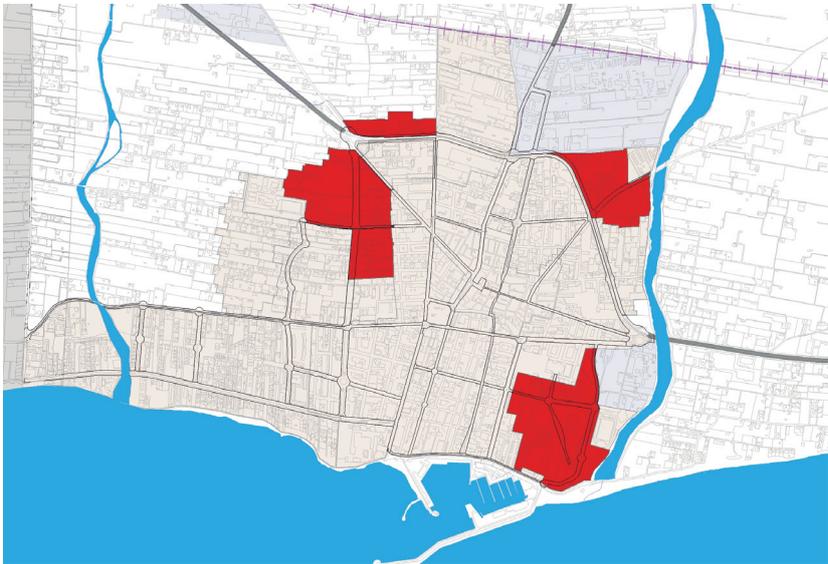
DETERMINACIONES PARÁMETROS	Y	SR-ND-01	SR-ND-04	SR-ND-05	SR-ND-08	SR-ND-09	TOTAL
SUPERFICIE DEL SECTOR		195.292 m2	47.494 m2	136.062 m2	37.088 m2	98.512 m2	<b>514.448 m2</b>
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA RESIDENCIAL		0,56 m2/m2	0,55 m2/m2	0,55 m2/m2	0,55 m2/m2	0,55 m2/m2	
INDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		0,4799 m2/m2	0,4675 m2/m2	0,4675 m2/m2	0,4675 m2/m2	0,4675 m2/m2	
INDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA		0,0801 m2/m2	0,0825 m2/m2	0,0825 m2/m2	0,0825 m2/m2	0,0825 m2/m2	
POBLACIÓN MÁXIMA		1.760	555	1.590	432	923	<b>5.200</b>
POBLACIÓN MÍNIMA		684	415	1.190	325	863	<b>3.477</b>
RESERVA VP			30% s/nueva edificabilidad residencial				
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA		195.292 m2	47.494 m2	136.062 m2	37.088 m2	98.512 m2	
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		93.718 m2	22.203,45 m2	63.610 m2	17.339 m2	34.540 m2	<b>231.410,45 m2</b>
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	704	222	636	173	369	<b>2.104</b>
	NUEVAS	685	207	598	161	340	<b>1.991</b>
	EXISTENTES	19	15	38	12	29	<b>113</b>
EDIFICABILIDAD VP			6.661 m2	19.083 m2	5.202 m2	10.362 m2	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA		16.195 m2	3.918 m2	11.225 m2	3.060 m2	8.127 m2	<b>42.525 m2</b>

### A. 3. ZONA DE NUEVO DESARROLLO DE ALTA DENSIDAD (ZND-RE-03).

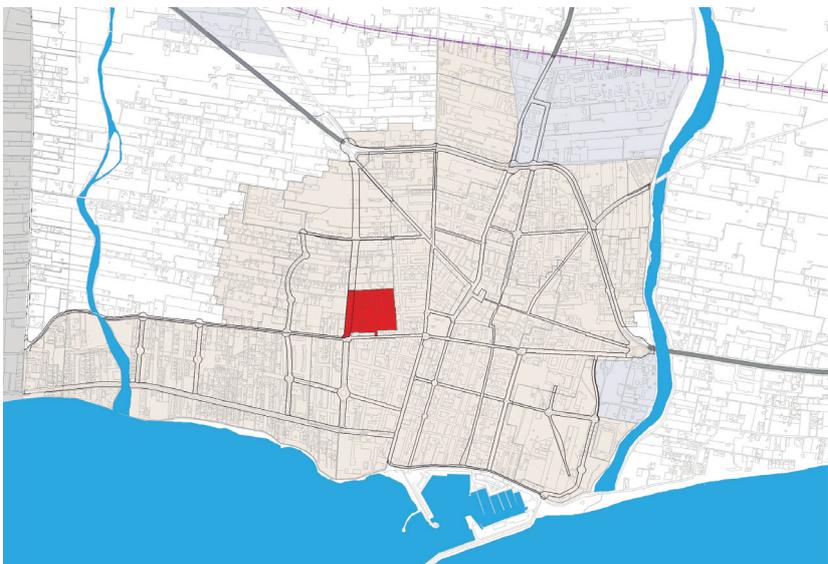
El PGOE de Benicarló identifica un único sector dentro de la zona residencial de nuevo desarrollo de alta densidad. Se trata de un ámbito clasificado como suelo urbanizable por el plan general que se revisa en el que se ha producido una cesión de suelo anticipada para la construcción del nuevo centro de salud. Por este motivo, el Excmo Ayuntamiento de Benicarló ha optado por mantener inalteradas -salvo en lo relativo a la reserva de vivienda protegida- las determinaciones y parámetros urbanísticos establecidos en el citado plan general. Este sector



ZND-RE-01



ZND-RE-02



ZND-RE-03

forma parte del Ensanche Sur por lo que, en lo relativo a los criterios de asignación de población máxima y a los objetivos de ordenación, serán de aplicación los relacionados para la zona de nuevo desarrollo de media densidad.

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS		SR-ND-03
SUPERFICIE DEL SECTOR		46.687 m <sup>2</sup>
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
INDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		0,6375 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
INDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA		0,1125 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
POBLACIÓN MÁXIMA		745
POBLACIÓN MÍNIMA		700
RESERVA VP		30% s/nueva edificabilidad residencial
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA		46.687 m <sup>2</sup>
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		29.763 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	298
	NUEVAS	275
	EXISTENTES	23
EDIFICABILIDAD VP		8.929 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD TERCIARIA		5.252 m <sup>2</sup>

## B. ZONA DE NUEVO DESARROLLO DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL (ZND-IN-01).

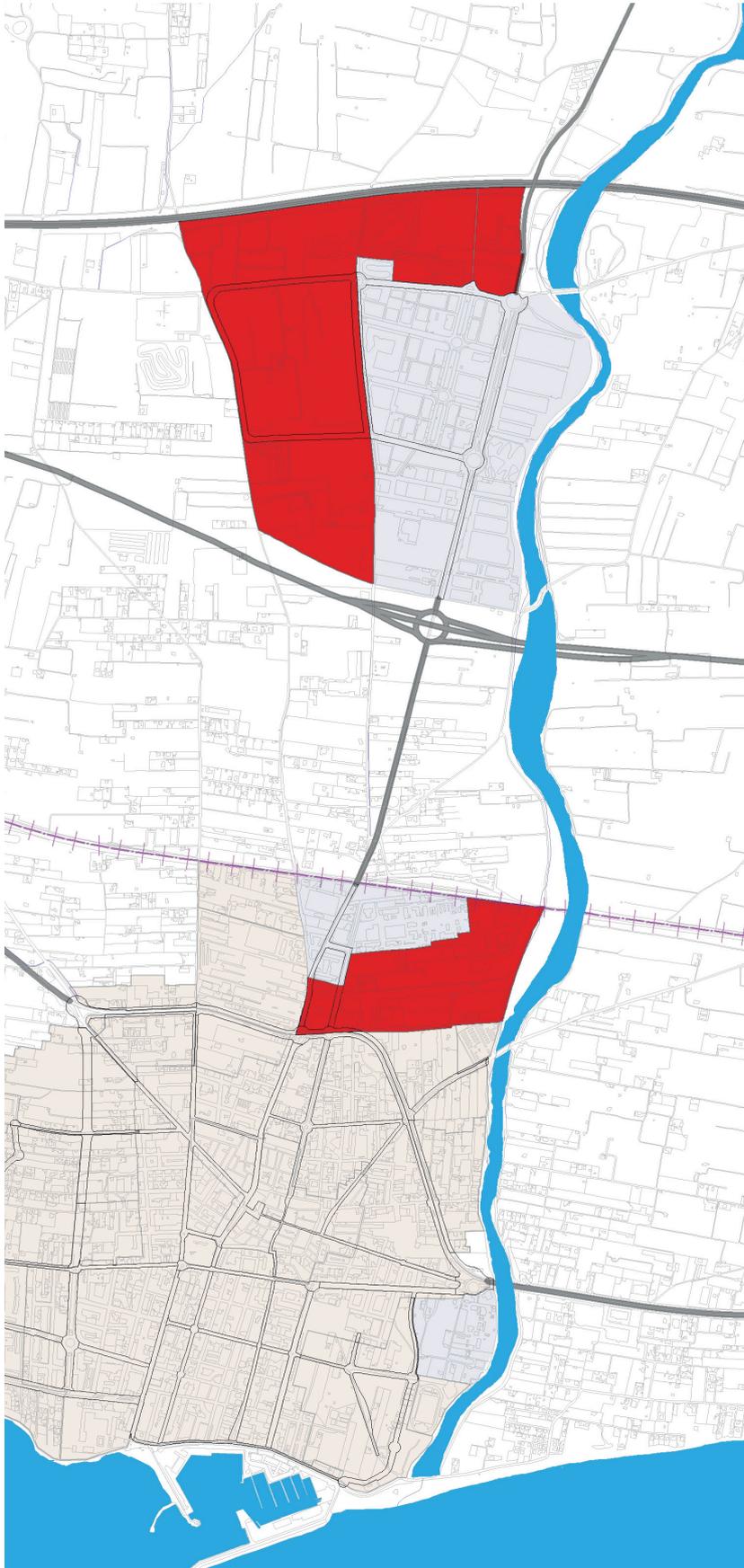
### 1. Localización territorial.

Los terrenos incluidos en la zona de nuevo desarrollo de uso dominante industrial presentan la siguiente localización:

- a. Los terrenos localizados junto a la Rambla de Cervera entre el Cementerio -al este- y la fábrica IFF al oeste. Se corresponden con un sector de suelo urbanizable del PGOU que se revisa (Sector 11) que cuenta con programa (28/12/06) y proyecto de urbanización (9/02/2016) aprobados. La ordenación pormenorizada ha sufrido diversas modificaciones y, finalmente, se encuentra en vigor la incorporada en el Plan Parcial aprobado definitivamente el 22-12-2009.

El presente Plan General de Ordenación Estructural, atendiendo al avanzado estado de desarrollo que presenta el sector ya la necesidad de ofrecer suelo industrial urbanizado a corto plazo, ha entendido oportuno asumir las determinaciones urbanísticas vigentes.

- b. En el entorno del actual Polígono Industrial SEPIVA, entre la Variante de la CN-340 y la AP-07. En otros capítulos de la presente Memoria se ha destacado la óptima caracterización con que cuenta este ámbito del término municipal de Benicarló al objeto de conformar un Polígono Comarcal para la Innovación, tipología de Actuación Estratégica para las Actividades Económicas identificada en la ETCV de gran importancia para impulsar el crecimiento económico del Área Funcional de Els Ports- Baix Maestrat del que la unidad Vinaròs-Benicarló conforma su polaridad principal.



ZND-IN-01

En los últimos años el estereotipo de relaciones de localización entre espacios y funciones urbanas ha ido rompiendo muchas de sus inercias históricas para ir dando paso a topologías con un potencial de localización mucho más rico, donde se afirman algunos de los factores clásicos (accesibilidad, precios del espacio, cualificación y precio de la mano de obra) al tiempo que aparecen otros nuevos (comunicabilidad, imagen comercial del emplazamiento, calidad ambiental y paisajística, disponibilidad de fuentes de energía renovable en claves de sostenibilidad, adaptabilidad y flexibilidad para acoger funciones, actividades y usos desde la producción básica, la terciaria y la logística...).

La cuestión de la localización del espacio productivo propuesta ha atendido a los siguientes aspectos:

1. La determinación de unas pautas de estructura territorial capaces de articular adecuadamente las diversas piezas del espacio productivo en el conjunto del territorio afectado. La falta de estrategia y directrices respecto de la localización de polígonos industriales, ha sido una constante en la decisión del emplazamiento de las actividades económicas, atendiendo más a lógicas de iniciativa local, que no a una decisión territorial de cuáles son los espacios adecuados para la localización de estas actividades. Los diferentes modelos de localización en red y las situaciones singulares de localización estratégica e intencionada por la articulación y el reequilibrio territorial son los criterios que tienen que servir para la nueva implantación de las Actividades Económicas. En este caso, se ha tenido en cuenta la potencialidad del ámbito seleccionado para configurar un nodo territorial de articulación o reequilibrio territorial; un enclave estratégico según población, densidad, capital humano, economía, calidad de la urbanización, localización, diversidad industrial, etc.
2. Establecimiento de unos límites tamaño-forma al crecimiento de las piezas de espacio productivo en el marco del conjunto urbano-territorial. Se ha tendido, en la medida de lo posible, a conformar un espacio autosuficiente, condición básica para ofrecer una amplia variedad de servicios y funciones.
3. La identificación de las aptitudes diferenciales del territorio frente a las posibilidades de acoger piezas del espacio productivo: la óptima accesibilidad conferida por grandes infraestructuras viarias y las sinergias proporcionadas por el espacio productivo adyacente

## 2. Criterios para la asignación de la edificabilidad.

En relación con los Sectores con programa aprobado (SI-ND-01 COLLET I y SI-ND-02 COLLET II) el PGOE asume el índice de edificabilidad bruta establecido en el planeamiento general que se revisa: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el SI-ND-01 y 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el SI-ND-02, con un índice de edificabilidad terciaria de 0,198 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para el caso del sector llamado a conformar un Polígono Comarcal de Innovación -SI-ND-03 COLLET III- se ha optado por asignar un índice de edificabilidad bruta de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con la siguiente distribución por usos: un IEI de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y, para usos terciarios, un IET de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Con ello:

- a. Se promueve unos índices de edificabilidad neta media entre 1 y 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ello permite diversificar la oferta de tipologías edificatorias, desde la edificación aislada -con edificabilidades netas en torno a 0,6-0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>- hasta la edificación agrupada - promoción unitaria de naves adosadas-, coadyuvando, incluso, a singularizar el espacio industrial con volumetrías edificatorias destacadas asociadas a usos de máxima cualificación (terciarios, I+D+i, Hoteleros, Servicios centrales del Polígono Comarcal, etc). Todo ello, además, vinculado a un marco espacial caracterizado por una elevada calidad ambiental e integración paisajística con el entorno territorial.
- b. Garantizar la concreción de una oferta variada y diversa de usos y funciones productivas en las que asuman un cierto protagonismo las actividades terciarias y comerciales o la logística.

### 3. Criterios y objetivos para la ordenación pormenorizada.

#### a. Sobre la red viaria.

1. El proyecto de la red debe facilitar la comprensión funcional inmediata para los usuarios del sector, evitando las tramas de geometrías complicadas que provocan parcelas irregulares, así como soluciones en fondo de saco que dificulten la conectividad del sistema viario.
2. El diseño de la trama viaria deberá incorporar, en el caso que nos ocupa, los elementos naturales y paisajísticos valor, muy especialmente si estos elementos tienen capacidad de vertebrar el sector, articulándose eficazmente con la matriz biofísica del soporte territorial.
3. Las secciones del viario deben ser polivalentes, admitiendo todos los tipos de movilidad y facilitando los giros y movimientos de todos los tipos de locomoción. En todo caso es recomendable evitar sobredimensionamientos.
4. Poner en valor elementos singulares de la urbanización, tales como ejes centrales que adoptan la configuración de bulevares, o plazas en las rotondas de intersección.
5. Un aspecto de gran interés y notable incidencia en el diseño de la red viaria en los sectores de actividad económica afecta al dimensionamiento y localización del aparcamiento público. Algunas recomendaciones a tal efecto son:
  - Versatilidad del espacio destinado a aparcamiento, pudiendo destinarse a otros usos complementarios en los periodos de menor intensidad de uso productivo.
  - Se evitarán, siempre que sea posible, los aparcamientos en batería o semibatería ya que consumen mucho espacio y provocan secciones de vial de excesiva anchura. Por lo tanto, es aconsejable su situación en cordón, asociados a las aceras, ya que éstas canalizan el movimiento de los peatones.

- Hay que evitar aparcamientos en medianas aisladas, excepto si éstas tienen dimensiones generosas (12 a 15 metros de anchura) que permitan mantener en la parte central un espacio verde lineal de entidad suficiente.

**b. Sobre la estructura parcelaria.**

6. Debe primarse el principio de la flexibilidad como respuesta a las novedosas, erráticas y diversas demandas de las nuevas actividades productivas, difícilmente clasificables en categorías estrictas. Ello no significa sin embargo la apuesta por una tolerancia absoluta.

**c. Sobre el diseño de los espacios libres.**

7. Evitar las zonas verdes aisladas sin funcionalidad específica.
8. Integrar el sistema de espacios libres públicos como parte estructural del sistema de vialidad. Así, se puede proyectar acompañando los principales itinerarios y recorridos del sector, favoreciendo la creación de nuevos espacios de sombra, de saneamiento de aguas superficiales (sendas verdes, bulevares, parques lineales).
9. Relacionar el sistema de espacios libres con el paisaje territorial próximo. En entornos no urbanos, pueden servir de argumento para la integración de elementos naturales proponiendo recorridos para el ocio con la colocación de miradores, zonas de picnic, mobiliario para el descanso, elementos para el deporte y, en general para usos y actividades de servicios para el bienestar psicológico de los usuarios del sector.
10. Enriquecer el sistema de espacios libres con funciones de servicios técnicos (placas fotovoltaicas, captadores solares) o realizando funciones hidráulicas como balsas de laminación.

**d. Sobre los equipamientos.**

11. La oferta de Equipamiento toma en los Sectores de Actividad Económica una significación diferente respecto de los sectores residenciales. La dimensión, el objeto y la finalidad de los equipamientos en este tipo de sectores deberán atender a otros requerimientos como su posición y proximidad a los núcleos urbanos (servicios generales a la población), el valor de accesibilidad de las principales vías de servicio, la especialización y el apoyo a las actividades presentes en el sector, los equipamientos vinculados a la movilidad y el transporte y, en general, equipamientos menos cualificados y que requieren mayores cantidades de consumo de suelo (centros de recogida selectiva, puntos verdes, ecoequipamientos, etc).
12. La escala del equipamiento en los sectores de actividad económica tenderá a ser más de referencia que de vecindad o de proximidad, ya que sus destinatarios, mayoritariamente, alcanzarán un radio más amplio que el del propio sector.

13. La ordenación pormenorizada de estos espacios deberá situar sus reservas, sociales y deportivas, de modo que contribuyan a una adecuada articulación de la estructura urbana propuesta. Por ello, las reservas de suelo para actividades dotacionales habrán de materializarse en localizaciones centrales y/o abiertas a sus principales accesos rodados.
14. El destino habitual de los equipamientos asociados a los sectores de Actividad Económica estarán relacionados con los usos que se desarrollen en ellos o con aquellas ofertas dotacionales para las que es recomendable una localización alejada de los núcleos de población, por las potenciales molestias a sus residentes.

**e. Sobre los usos y las tipologías edificatorias.**

15. En los sectores de Actividad Económica se procurará una mixticidad de usos evitando, en general, la especialización que comporte una excesiva rigidez de la oferta: Producción Industrial y actividad económica en general; Elaboración y producción; Logística y distribución; Terciario, I+D+I, oficinas y hotelero; Actividad comercial; Actividad lúdica y de ocio y otros usos y actividades complementarias.
16. Se potenciará la materialización de una oferta amplia de tipologías edificatorias, desde los edificios aislados en parcela hasta edificaciones singulares en términos funcionales y volumétricos. En este sentido, se tendrán en cuenta las condiciones tipológicas expuestas en el capítulo de la Memoria donde se desarrollan los "Criterios generales de crecimiento territorial y urbano del Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló".

**4. Sectores de planeamiento diferenciado.**

Los sectores de planeamiento diferenciado delimitados en la Zona de Nuevo Desarrollo de uso dominante industrial aparecen reflejados en el cuadro adjunto:

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS	SI-ND-01 (programa aprobado)	SI-ND-02 (UE-4 de antiguo Sector SEPIVA. Programa aprobado)	SI-ND-03	TOTAL
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	214.894 m <sup>2</sup>	55.074 m <sup>2</sup>	697.151 m <sup>2</sup>	<b>967.120 m<sup>2</sup></b>
<b>INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA</b>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>0,4648 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>INDICE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL</b>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>0,2912 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA</b>			0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>0,1736 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE</b>	1.719	660	7.704	<b>10.083</b>
<b>USO DOMINANTE</b>	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL</b>	85.957,60 m <sup>2</sup>	33.044 m <sup>2</sup>	165.270 m <sup>2</sup>	<b>284.271,60 m<sup>2</sup></b>
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA</b>			165.270 m <sup>2</sup>	<b>165.270 m<sup>2</sup></b>

Los sectores SI-ND-01 y SI-ND-02 provienen de desarrollos no concluidos de sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General que se revisa. En concreto, el sector 11 Collet II (SI-ND-01) y la Unidad de Ejecución nº 4 del Sector SEPIVA. Ambos cuentan con PAI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación aprobados, por lo que el presente PGOE asume íntegramente las determinaciones urbanísticas en desarrollo.

El Sector SI-ND-03 se localiza sobre suelos clasificados actualmente como no urbanizables en posición colindante al Polígono Industrial conformado en desarrollo del Sector SEPIVA (UE-1, UE-2 y UE-3). Para el cálculo de la máxima edificabilidad de este sector, se ha estimado una superficie computable de 550.898 m<sup>2</sup>, resultado de restar a la total del sector la correspondiente a la red primaria inscrita destinada a un Centro de Transporte de Mercancías de carácter comarcal. (PQI-34 de 146.253 m<sup>2</sup>).

### 5.3. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO: CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.

Según regula el artículo 32 de la LOTUP forman parte de las determinaciones urbanísticas del PGOE el establecimiento, como mínimo, de los criterios precisos para delimitar las áreas de reparto y calcular el aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial. A tal efecto, fijará las directrices para calcular las cesiones de suelo de red primaria que deba asumir cada sector. En su caso, indicará qué infraestructuras de dicha red primaria deben ser ejecutadas con cargo a sectores concretos, para satisfacer sus respectivas necesidades funcionales, así como las consecuencias económicas o equidistributivas que se deriven de la posible ejecución anticipada de la correspondiente infraestructura por la administración.

**Por su parte, el artículo 75 establece las reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones integradas:**

1. En el suelo urbanizable, cada área de reparto estará formada, preferentemente, por cada uno de los sectores completos de planeamiento o, en su caso, por varios sectores completos del mismo uso global o dominante y, en el caso de uso residencial, del mismo rango de densidad, junto a la proporción de terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento. La adscripción de cesiones de red primaria a áreas de reparto se establecerá justificadamente para compensar con mayores cesiones las de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa. No podrá haber una diferencia superior al treinta por cien, respecto del menor valor, entre el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango, según los rangos de densidad establecidos en el artículo 27 de esta ley.

**Las redes primarias que el presente PGOE decide adscribir a las áreas de reparto que se delimiten en el suelo urbanizable son:**

PVP 05.2 Parque del Bovalar.	31.507 m <sup>2</sup> .
PVP 09 Parque Sobrevela	11.045 m <sup>2</sup> .
PVP 11.5 Parque Fluvial Rambla de Cervera.	21.513 m <sup>2</sup> .
PCV 15.2. Carrer de Peñíscola.	9.198 m <sup>2</sup>

La superficie total de Redes Primarias Adscritas asciende a 73.263 m<sup>2</sup>. Por su parte, el conjunto de sectores de suelo urbanizable integrables en Áreas de Reparto -deduciendo, por tanto, los sectores con programa aprobado, donde continúan vigentes las condiciones de equidistribución establecidas en el Plan General que se revisa- presenta una superficie de:

SECTORES USO DOMINANTE RESIDENCIAL			SECTORES USO DOMINANTE INDUSTRIAL
<b>BAJA DENSIDAD</b>	<b>MEDIA DENSIDAD</b>	<b>ALTA DENSIDAD</b>	<b>581.490 m<sup>2</sup></b>
430.649 m <sup>2</sup>	319.156 m <sup>2</sup>	46.687 m <sup>2</sup>	
<b>796.492 m<sup>2</sup></b>			
			<b>1.377.982 m<sup>2</sup></b>

Como puede observarse, la superficie de redes adscritas supone un 5,32% de la superficie total de sectores de suelo urbanizable integrables en áreas de reparto a establecer por el Plan de Ordenación Pormenorizada. Este valor porcentual garantiza un proceso equidistributivo eficiente y solidario.

2. Cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 72.3 de esta ley. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, la delimitación de las áreas de reparto podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector o a varias actuaciones aisladas.

El presente PGOE no adscribe cesiones de suelos pertenecientes a la Red Primaria a estos ámbitos de reforma interior, si bien incluye dentro del SI-RI-01 ASLAND el Parque PVP 12, con una superficie de 25.065 m<sup>2</sup>.

3. En los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio del área urbana homogénea en que se hallen incluidos.

**Para el cálculo del aprovechamiento tipo, será de aplicación la regulación establecida en el artículo 74 de la LOTUP que, a continuación, se transcribe:**

1. El plan de ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista en dicho plan, homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado; el aprovechamiento objetivo total, así homogeneizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la

correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 83 de la LOTUP. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.

2. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 de la LOTUP, delimitará áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.
3. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados.

Para la homogeneización se partirá de un estudio de los rendimientos económicos en el mercado de los diferentes usos previstos en el Plan General, calculando el valor de suelo para cada uso y tipología, estableciendo una relación entre los mismos lo que servirá de base para fijar los coeficientes de ponderación.

Para obtener los rendimientos económicos en el mercado de los diferentes usos previstos en el Plan General se calculará el valor de suelo para cada uso y tipología, estableciendo una relación entre los mismos. Para el cálculo del valor del suelo se empleará el método residual estático, cuya fórmula es:  $VS = (VV / 1,4 \times FI) - VC$

Donde:

- VS= valor del suelo
- VV= valor de venta
- FI= factor de localización
- VC= valor de la construcción

Para obtener el valor de venta de cada uso se empleará el valor de mercado basado en el método catastral según lo recogido en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, que aprueba las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y la Circular 01.04/10/P de 10 de febrero, de actualización de la Circular 12.04/04, sobre ponencias de valores para el año 2010 que actualiza los valores de repercusión y unitario asignados a las diferentes zonas de valor de suelo. O normas que los sustituyan.

Para el cálculo del valor de venta se empleará una media ponderada del precio de mercado. En relación al valor de venta asignado a la vivienda protegida debe precisarse que, los precios máximos de este tipo de vivienda se fijan legalmente, y que éstos se calculan multiplicando el módulo básico estatal por un coeficiente, que varía en función del ámbito territorial y del tipo de vivienda.

Para calcular el valor de la construcción se emplearán los valores de ejecución de obras que publique el Colegio Oficial de Arquitectos.

También se emplearán coeficientes que tengan en cuenta:

1. La localización, que tenga en cuenta los rendimientos económicos de los diferentes sectores en función de su situación en la nueva estructura urbano-territorial, en especial, en relación con las infraestructuras de comunicaciones viarias de carácter territorial. En función de su localización se recomiendan los siguientes valores:
  - Buena vinculación y accesibilidad 1,050
  - Mediana vinculación y accesibilidad 1,000
  
2. Los costes de urbanización, que pondere los rendimientos económicos de los diferentes sectores en función de las diferencias existentes en los costes de urbanización interiores a asumir en cada sector en atención a las mayores reservas de espacios libres o a las condiciones topográficas del soporte territorial. En función de estas circunstancias se pondera conforme a los siguientes valores recomendados:
  - Costes de urbanización ordinarios 1,000
  - Costes de urbanización medios 0,950
  - Costes de urbanización superior a la media 0,900
  
3. La cesión de suelo interior o/y exterior de redes primarias.
  - Cesiones de suelo altos ( $X > 23\%$ ) 0,900
  - Cesiones de suelo medios ( $15\% < X < 23\%$ ) 0,925
  - Cesiones de suelo medio-bajo ( $7\% < X < 15\%$ ) 0,950
  - Cesiones de suelo bajos ( $0\% < X < 7\%$ ) 0,975
  - Cesiones de suelo interior nulos ( $0\%$ ) 1,000

En el presente Plan General de Ordenación Estructural, dada la incidencia que tiene -en la definición del modelo territorial- la regularización e integración urbano-territorial de asentamientos residenciales surgidos en suelo no urbanizable, van a asumir un protagonismo incuestionable, a efectos de ordenación pormenorizada y gestión urbanística, el reconocimiento, como áreas semiconsolidadas, de las parcelas ocupadas con edificación, que se adscribirán al régimen de actuaciones aisladas. Pues bien, las reglas generales de equidistribución de este tipo de actuaciones, en aplicación del artículo 76 de la LOTUP, serán:

1. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan o su modificación no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo, forman área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.
2. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.

3. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anterior, el plan establecerá las reglas para fijar la cesión rotacional derivada del incremento de aprovechamiento, de modo que, como mínimo, se mantenga la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea y como máximo las establecidas en el artículo 36 de esta Ley.
4. Las cesiones dotacionales a que se refiere el apartado anterior se podrán realizar mediante transferencias de aprovechamiento. En el caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en terrenos del propio ámbito espacial de la actuación aislada, se podrá materializar mediante la cesión de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación, o fuera de ella si no fuera posible, o mediante compensación económica equivalente sustitutoria. Las cantidades obtenidas de dicha compensación se integrarán en el patrimonio público de suelo con la finalidad de la obtención de los suelos dotacionales correspondientes.

#### 5.4. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

El artículo 13.1 de la LOTUP regula que la ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales. A tal efecto, en el apartado 3 determina que la ordenación urbanística reservará suelo, de acuerdo con el artículo 33 de esta ley, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ponderando las necesidades municipales y supramunicipales, con una distribución territorial equilibrada y una adecuada conexión con los equipamientos y servicios.

El citado artículo 33 regula que, conforme a la legislación estatal de suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en un mínimo del treinta por cien de la edificabilidad residencial prevista, en los suelos urbanizables, y del diez por cien del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente, en suelo urbano. No obstante, dicha reserva no podrá ser inferior a lo que resulte de un estudio de demanda que se realice con motivo de la redacción del plan, en los términos que reglamentariamente se determinen. Esta reserva podrá ser eximida en zonas turísticas de ocupación estacional o de segunda residencia, en cuyo caso el plan podrá prever el emplazamiento de parte o la totalidad de dicha reserva en otras áreas de su territorio, justificando su innecesaridad en la población permanente prevista y las necesidades de la población activa de la zona.

Los criterios adoptados por el presente PGOE para la distribución de reservas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

1. Prever, en todos los sectores de uso dominante residencial -de baja, media y alta densidad-, una reserva del 30% de la edificabilidad prevista. En el caso de sectores afectados por la presencia de edificaciones residenciales, la edificabilidad a la que referir el citado porcentaje será la resultante de aplicar el índice de Edificabilidad

Residencial previsto a la "superficie computable del sector". En este sentido, en el presente PGOE se identifica una estimación de ésta.

2. En los sectores de reforma interior de uso dominante residencial, dado que la calificación actual es industrial, el porcentaje estipulado en el artículo 33 se ha aplicado a la totalidad de la edificabilidad residencial asignada. En el caso del sector SR-RI-02 BATRA II, dada la presencia de edificaciones residenciales a reconocer y regularizar, el porcentaje se ha aplicado a la edificabilidad residencial calculada sobre la "superficie computable estimada para el sector".

En aplicación de estas reglas generales la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública propuesta en el presente PGOE, presenta la siguiente caracterización:

SECTOR	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA
SR-ND-02	1.859,70 m2
SR-ND-03	8.929 m2
SR-ND-04	6.661 m2
SR-ND-05	19.083 m2
SR-ND-06	4.950 m2
SR-ND-07	4.728 m2
SR-ND-08	5.202 m2
SR-ND-09	10.362 m2
SR-ND-10	6.307 m2
SR-RI-01	5.819 m2
SR-ND-02	690 m2
<b>TOTAL</b>	<b>74.590,70 m2</b>

La reserva total destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública asciende a 74.590,70 m2, equivalente a un volumen de vivienda que oscilará, en función de la ratio de m2 construido por vivienda adoptada por el instrumento de ordenación pormenorizada, entre 746 y 932. Dado que el techo residencial estimado para el conjunto de actuaciones residenciales -de renovación urbana y de nuevo desarrollo- asciende a 3.738, la cifra obtenida representa un porcentaje entre el 20% y el 25%. Este valor se explica en el hecho de que en los sectores SR-ND-01 POVET (704 viviendas, de las que 685 son nuevas) y SR-ND-11 SAN GREGORI (313 viviendas) no rige esta determinación legal al contar con programa aprobado. De ahí que, si extraemos las viviendas previstas en estos sectores, el porcentaje de viviendas protegidas ascendería hasta la horquilla del 27,5% al 34%.

La previsión de esta reserva en todas las actuaciones de uso dominante residencial -tanto del suelo urbano como del suelo urbanizable- garantiza una distribución equilibrada de esta oferta residencial en el modelo territorial adoptado en el presente PGOE, evitando la creación de áreas marginales o espacialmente discriminatorias.

DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL

LIBRO II: MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO

# 6

## UMBRALES DE DESARROLLO E INDICADORES PARA EL SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ.

- 6.1. UMBRALES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ: LA SECUENCIA ESPACIAL Y TEMPORAL DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.
  - 6.1.1. ESCENARIO 1: 0-4 AÑOS.
  - 6.1.2. ESCENARIO 2: 5-10 AÑOS.
  - 6.1.3. ESCENARIO 3: 11-20 AÑOS.
- 6.2. INDICADORES PARA LA EVALUACIÓN Y EL SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ.

---

Según regula el artículo 22 de la LOTUP *el plan general estructural contendrá unos objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial con un horizonte temporal de veinte años y serán vinculantes para la evaluación y seguimiento del plan, sin perjuicio de que la vigencia del plan sea indefinida. Se ha considerado que el número total de habitantes será el resultante de aplicar 2,5 habitantes por el número de viviendas.*

El plan definirá al menos los siguientes umbrales, con referencia a tres escenarios, con un horizonte a cuatro, diez y veinte años. A tal efecto, el presente PGOE propone un modelo territorial para el año horizonte de 2.037 ajustado a:

- a. La proyección de población y la demanda estimada de vivienda, que han servido como referencia para la fijación de las determinaciones del plan general estructural.
- b. Los índices máximos de ocupación sostenible de suelo para usos residenciales y de actividades económicas, tal y como se contemplan en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Ambas cuestiones han quedado explicitadas en el apartado 4.1 de la presente Memoria Justificativa.

- c. Recursos hídricos necesarios, en función de los recursos disponibles o de los susceptibles de reasignación o de nueva generación mediante las infraestructuras oportunas.

La alternativa de ordenación contemplada en el presente PGOE tiene garantizada la suficiencia de los recursos hídricos disponibles. Así, se estima que para la población permanente total calculada en el año horizonte del PGOE (2037) de 39.803 habitantes, las necesidades de captación para el suministro en alta de la población serán de 2.902.427 m<sup>3</sup>. Para el cálculo se ha utilizado una ratio de 199,69 litros/hab día, deducida de (a) conseguir unos porcentajes de eficiencia de la red del 75% y (b) la complementariedad dotacional derivada del reciclaje del agua depurada y el aprovechamiento de aguas pluviales. Dado que la concesión para el aprovechamiento hidrológico establece un volumen máximo anual de captación de 3.115.933 m<sup>3</sup>, se produce un diferencial de 213.506 m<sup>3</sup>/año que supone una posibilidad de aumento en las necesidades del 7%.

Al tiempo, el plan general estructural define un conjunto de indicadores de sostenibilidad para su evaluación y seguimiento. Estos indicadores poseen, como atributos mínimos, los siguientes: sencillez, disponibilidad, fiabilidad, representatividad y comparabilidad.

## 6.1. UMBRALES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ: LA SECUENCIA ESPACIAL Y TEMPORAL DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.

El plazo medio estimado para la ejecución completa de una actuación urbanística rara vez es inferior a 8 años ya que, al tiempo de formulación y aprobación de los instrumentos de ordenación pormenorizada, urbanización y reparcelación, hay que implementar el tiempo de ejecución material tanto de las obras de urbanización como de las de edificación. No puede pensarse que una actuación urbanística se ejecuta (planificación de desarrollo, gestión, urbanización y edificación) en menos tiempo. Pensar lo contrario comportaría idear una secuenciación temporal desvinculada tanto de la realidad procedimental como de la realidad socioeconómica.

Teniendo en cuenta esta circunstancia se ordena la secuencia espacial y temporal del desarrollo urbanístico del presente PGOE de Benicarló pautándolo, en aplicación de lo regulado en el artículo 22 de la LOTUP, en tres escenarios temporales: cuatro, diez y veinte años. La secuencia expuesta en los siguientes epígrafes da cumplimiento a los criterios de crecimiento urbano y territorial propuesto para Benicarló que han quedado desarrollados en el apartado 4.2 de la Memoria Justificativa.

### 6.1.1. ESCENARIO 1: 0-4 AÑOS.

#### A. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

- Fomentar la colmatación edificatoria de los terrenos vacantes en el suelo urbanizado, estimando que se materializarán, a lo sumo el 50% de su máxima capacidad residencial (1.596 viviendas): 798 viviendas.
- Desarrollar la urbanización del sector con programa aprobado SR-ND-01 POVET previendo la colmatación de, aproximadamente, el 50% del número máximo de viviendas: 350 viviendas.

- Desarrollar la urbanización e inicio del proceso edificatorio de las zonas de nuevo desarrollo industrial, provenientes del Plan que se revisa, SI-ND-01 COLLET I y SI-ND-02 COLLET II. Ello implica la cesión, ya urbanizadas, de las reservas de suelo para Red Primaria de Equipamientos PQI-24 y PQI-33.
- Proceso edificatorio del suelo terciario vacante en las zonas urbanizadas ZUR-TR-01 CENTRO COMERCIAL y ZUR-TR-02-CIUDAD SENIOR.
- Reurbanización de la Red Primaria de Zonas Verdes y Parques Urbanos localizada en la zona urbanizada de Ciudad Jardín: PVP-03.1 y PVP-08.

## **B. PREPARACIÓN DE SUELO: FASE DOCUMENTAL.**

- Formulación de PAI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de las Actuaciones Estratégicas de Intensificación Urbana vinculadas a la integración de asentamientos irregulares de baja densidad: SR-ND-02, SR-ND-06 y SR-ND-07.
- Formulación de los PAI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de los terrenos constitutivo del Ensanche Sur: SR-ND-03, SR-ND-04 y SR-ND-05.
- Formulación del PAI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación del área de renovación urbana SI-RI-01 ASLAND.
- Formulación del PAI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación del área de renovación urbana ST-RI-01 PALAU.

En este periodo, por tanto, se prevé la edificación de 1.148 viviendas (el 21,52% del total previsto), la ejecución de la urbanización del 36,24% del suelo destinado a nuevo desarrollo industrial y del 17,16% del propuesto para nuevo desarrollo residencial. Con ello, se apuesta por priorizar desarrollos urbanísticos inconclusos heredados del Plan General que se revisa e iniciar la colmatación de los terrenos vacantes en el suelo urbanizado.

Al tiempo, se contempla la formulación de los instrumentos de desarrollo (PAI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación) de un conjunto de sectores de nuevo desarrollo residencial que representan el 51,47% del total de ocupación de suelo prevista para tal uso. Estos sector se localizan en continuidad con la ciudad consolidada configurando su Ensanche Sur, certificando la compacidad del modelo de ciudad y, al tiempo, priorizando la integración urbano-territorial de los asentamientos residenciales irregulares aflorados en la partida de Sanadorlí.

### **6.1.2. ESCENARIO 2: 5-10 AÑOS.**

#### **A. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

- Continuar el proceso de colmatación edificatoria del suelo urbanizado estimándose la materialización de, aproximadamente, 600 viviendas.

- Desarrollar la urbanización e iniciar el proceso de regularización y nueva edificación de las Áreas de Intensificación Urbana (SR-ND-02, SR-ND-06 y SR-ND-07). Ello implica la cesión, ya urbanizado, del viario de la Red Primaria incluido en estos sectores, así como la parcela de la Red Primaria de Equipamientos PQE-15. Se estima la materialización de un 50% de las nuevas viviendas contempladas en estas actuaciones: 154 viviendas.
- Desarrollar la urbanización de los sectores del Ensanche Sur. Deberá prestarse especial atención a la finalización de la prolongación de la Avenida de las Cortes Valencianas, arteria vital para favorecer la implementación de acciones de movilidad sostenible en el núcleo central.
- Se estima la materialización edificatoria de un 30% de las viviendas estimadas en el Ensanche Sur: 350 viviendas.
- Finalizar el desarrollo urbanístico de las actuaciones de renovación urbana SI-RI-01 ASLAND y ST-RI-01 PALAU. Ello implica la cesión, ya urbanizado, del Parque Urbano perteneciente a la Red Primaria PVP-12.
- Urbanización de las redes primarias que resulten finalmente adscritas a los sectores de suelo urbanizable desarrollados en este periodo.

#### **B. PREPARACIÓN DE SUELO: FASE DOCUMENTAL.**

- Formulación del PAI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación del área de renovación urbana SR-RI-02 BATRA II.
- Formulación del PAI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de las zonas de nuevo desarrollo vinculadas al nuevo bulevar metropolitano de la CN-340: SR-ND-08 y SR-ND-09.
- Formulación del PAI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de la zona de nuevo desarrollo industrial SI-ND-03 COLLET III.

En este periodo, por tanto, se prevé edificar 1.104 viviendas (el 20,70% del total previsto) y ejecutar la urbanización del 51,47% del suelo propuesto para nuevo desarrollo residencial. Al tiempo, se contempla la formulación de los instrumentos de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable vinculados al nuevo bulevar metropolitano de la CN-340, previendo que a lo largo de este periodo se haya ejecutado la reconfiguración de la actual travesía. La superficie de estos sectores representa un 12% del total de ocupación de suelo prevista para tal uso.

En relación con el nuevo desarrollo industrial se prevé la colmatación edificatoria del suelo urbanizado en la fase anterior y la culminación de la fase documental del SI-ND-03 cuya superficie representa el 71,70% del nuevo suelo previsto para actividades económicas.

Por último, se vaticina la compleción del desarrollo urbanístico de las áreas de renovación urbana SI-RI-01 ASLAND y ST-RI-01 PALAU.

### 6.1.3. ESCENARIO 3: 11-20 AÑOS.

#### A. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

- Finalizar el proceso edificatorio de los solares existentes en suelo urbanizado y el Ensanche de POVET: 533 viviendas estimadas.
- Continuar el proceso edificatorio en las Áreas de Intensificación Urbana (SR-ND-02, SR-ND-06 y SR-ND-07) y el Ensanche Sur (SR-ND-03, SR-ND-04 y SR-ND-05). Se estima la materialización de las 883 restantes.
- Completar la urbanización y edificación del área de renovación urbana SR-RI-02 BATRA II, lo cual implica la materialización de 60 nuevas viviendas.
- Completar la urbanización e iniciar el proceso edificatorio de los sectores de nuevo desarrollo SR-ND-08 y SR-ND-09. Se estima que en este decenio se materializarán, al menos, un 50% del número de nuevas viviendas previsto: 250 viviendas.
- Completar la urbanización e iniciar el proceso edificatorio del sector SI-ND-03 COLLET. Ello implica la cesión de los suelos destinados al Centro de Transporte de Mercancías (PQI-34) y a la nueva subestación eléctrica (PQI-35).
- Urbanización de las redes primarias que resulten finalmente adscritas a los sectores de suelo urbanizable desarrollados en este periodo.

#### B. PREPARACIÓN DE SUELO: FASE DOCUMENTAL.

En este decenio final del horizonte del Plan General de Ordenación Estructural se estima el inicio de la gestión urbanística de las dos actuaciones que presentan mayor complejidad ya que su desarrollo implica la erradicación de actividades industriales obsoletas y/o inadecuadamente localizadas:

- Formulación del PAI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de la zona de nuevo desarrollo residencial SR-ND-10 SOBREVELA II.
- Formulación del PAI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de la zona de renovación urbana SR-RI-BATRA I.

En este periodo, por tanto, se prevé edificar un total de 1.726 viviendas (el 32,36% del total previsto) y urbanizar el 12% del suelo propuesto para nuevo desarrollo residencial. Al tiempo, se contempla la formulación de los instrumentos de desarrollo del sector SR-ND-10 cuya superficie representa un 6,6% del total de ocupación de suelo prevista para tal uso.

En relación con el nuevo desarrollo industrial, se prevé ejecutar la urbanización del SI-ND-03 cuya superficie representa el 71,70% del nuevo suelo previsto para actividades económicas.

Por último, se prevé la compleción del desarrollo urbanístico de las áreas de renovación urbana SR-RI-02 BATRA II y la formulación de los documentos de desarrollo de la actuación SR-RI-01 BATRA I.

Como puede observarse, en las previsiones de desarrollo hasta el año horizonte de 2.037 se ha apreciado que se producirá un remanente no materializado del techo residencial total previsto, estimado en 1.356 viviendas (el 25,42% del total) incluidas en las siguientes actuaciones: el sector de renovación urbana SR-RI-01 (582 viviendas), el 50% de los sectores de nuevo desarrollo SR-ND-08 y SR-ND 09 (251 viviendas), el sector SR-ND-10 (210 viviendas) y el sector con programa aprobado de San Gregori (313 viviendas). Esta decisión se fundamenta en:

1. Es poco probable que, al año horizonte de 2.037, se haya desarrollado el 100% de las actuaciones previstas en el presente PGOE. El Plan General que se revisa data de 1986 - hace 31 años- y aún restan actuaciones -tanto de renovación urbana como de nuevo crecimiento- que ni siquiera han iniciado su desarrollo.
2. Las actuaciones que se prevé inconclusas se corresponden con las de mayor complejidad de gestión (SR-RI-01, SR-ND-10 y, en parte SR-ND-08 y SR-ND-09), a las que se añade la actuación de San Gregori para la que el presente PGOE plantea su futura desclasificación siempre que se produzca la caducidad del PAI vigente.

## 6.2 INDICADORES PARA LA EVALUACIÓN Y EL SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ.

En el presente apartado se enumera la propuesta de indicadores de seguimiento ambiental del desarrollo del Plan General Estructural de Benicarló, los cuales tienen por objeto la comprobación del cumplimiento de las determinaciones, previsiones y objetivos del citado documento de planeamiento, así como la valoración de las desviaciones producidas y las propuestas para ajustar las medidas y determinaciones del Plan o, en su caso, la propuesta de revisión del mismo.

La valoración de desviaciones y las propuestas de ajuste, actualización y revisión se efectúan a través de un informe de seguimiento. El Ayuntamiento de Benicarló, en virtud de lo dispuesto en la LOTUP, deberá realizar un primer informe de seguimiento tras la aprobación definitiva del Plan General Estructural que sirva de punto de partida para la elaboración de posteriores informes de seguimiento cuatrienales en los que se procederá al cálculo de los indicadores expresados a continuación, pudiendo incorporar otros que considere convenientes en cada momento. Los informes de seguimiento (tanto el inicial como los cuatrienales sucesivos) serán expuestos en procesos de participación ciudadana y, posteriormente, remitidos a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio.

La elaboración cuatrienal de los informes de seguimiento de estos indicadores permitirá comprobar si la realidad territorial se aproxima cada vez más a los objetivos indicados y permitirá el seguimiento de sus efectos sobre el medio ambiente.

Los indicadores de seguimiento ambiental del desarrollo del Plan General Estructural de Benicarló son los siguientes:

**A. CAMBIOS DE OCUPACIÓN Y USOS DEL SUELO:**

1. Suelo rural al margen del proceso de urbanización (%).
2. Suelo No Urbanizable Protegido por el planeamiento urbanístico. (%).
3. Suelo No Urbanizable Protegido por afecciones jurídicas y territoriales (%).
4. Superficie transformada y total acumulada (m<sup>2</sup>)
5. Suelo de uso industrial, productivo, terciario o de servicios, disponible en el ámbito del Plan General Estructural. (m<sup>2</sup>)
6. Suelo de uso residencial disponible en el ámbito del Plan General Estructural. (m<sup>2</sup>).
7. Techo poblacional.
8. Habitantes empadronados.
9. Ocupación media de habitantes por vivienda.
10. Oferta de vivienda ejecutada por años.
11. Licencias de edificación o reedificación de solares por año.
12. Licencias para la rehabilitación de edificaciones por año.

**B. BIODIVERSIDAD, CONECTIVIDAD ECOLÓGICA Y PATRIMONIO NATURAL:**

13. Número de tipos de hábitats presentes en el ámbito del Plan General.
14. Superficie total ocupada por cada tipo de hábitat. (m<sup>2</sup>).
15. Continuidad territorial de dichos hábitats.
16. Inventarios de flora y fauna realizados en zonas rurales.
17. Acciones de control y eliminación de especies invasoras.
18. Recuperación de antiguos caminos, vías pecuarias, etc. (metros lineales).

**c. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.**

19. Cuantía de daños materiales derivados de fenómenos naturales (por años) (euros).
20. Superficie afectada por riesgos naturales y tecnológicos (m<sup>2</sup>).
21. Presupuesto dedicado a obras de infraestructuras cuyo fin sea tomar medidas para evitar y/o disminuir los riesgos en el municipio (euros).

**D. CALIDAD DEL PAISAJE:**

22. Superficie de áreas degradadas (m<sup>2</sup>).
23. Superficie de áreas restauradas (m<sup>2</sup>).
24. Superficie de áreas restauradas respecto al total de áreas degradadas (%).
25. Viales peatonalizados en el núcleo urbano (m<sup>2</sup>).
26. Rehabilitación de la escena urbana: tratamiento de fachadas y edificios semiconstruidos (m<sup>2</sup>).
27. Caminos habilitados como senderos peatonales, rutas ciclistas o ecuestres (metros lineales).

**E. CICLO DEL AGUA:**

28. Demanda total municipal de agua, por sectores. (m<sup>3</sup>/año).
29. Distribución de la demanda y calidad. (% urbana residencial, industrial, de servicios, y de riego).
30. Demanda total de agua de riego por tipos de cultivos. (m<sup>3</sup>/año)
31. Puntos de vertidos tributarios a zonas sensibles con sistemas de tratamiento que cumplen los criterios de calidad de las aguas de la Directiva Marco sobre Aguas. (%).
32. Agua reutilizada en cantidad y calidad.
33. Superficie agrícola/zonas verdes/campos deportivos regada con aguas reutilizadas. (%).

**F. GESTIÓN DE RESIDUOS:**

34. Generación de residuos por sectores. (Tn/año, por tipos, agroquímicos, biodegradables, plásticos, urbanos).
35. Recogida de envases de productos peligrosos. (Número de puntos de recogida, Tn/año)
36. Gestión y reciclaje de plásticos y embalajes. (Tn/año).
37. Valorización o compostaje de los residuos biodegradables. (Tn/año)
38. Espacios para el tratamiento de residuos de tipo urbano en el ámbito del municipio. Número de ecoparques y áreas de aportación. (Grupos de contenedores de recogida de residuos).

**G. ENERGÍA. CALIDAD DEL AMBIENTE ATMOSFÉRICO, CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y LUMÍNICA:**

39. % población o trabajadores por sectores económicos, expuestos a niveles sonoros superiores a los recomendados por la OMS. (65 dBA diurnos y 55dBA nocturnos).
40. Población expuesta a niveles sonoros superiores a los fijados en la legislación autonómica (Ley 7/2002) sobre el total.
41. Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) en CO<sub>2</sub> (por años). (Tn CO<sub>2</sub>).
42. Número de antenas o instalaciones de radiotelecomunicación.
43. Líneas eléctricas aéreas de alta tensión (longitud) y número de instalaciones eléctricas.

**H. TRANSPORTE Y MOVILIDAD:**

44. Creación de nuevas infraestructuras de transporte de tránsito. (Incremento de longitud)
45. Creación de nuevas infraestructuras de interconexión municipal. (Incremento de longitud).
46. Itinerarios peatonales preferentes. (Longitud)
47. Itinerarios ciclistas. (Longitud)
48. Desplazamientos de la población. (desp./hab./día)
49. Distribución modal de los desplazamientos. (% en vehículo privado, transporte público, peatonal, bicicleta respecto al total).
50. Índice de vehículos de tipo turismo por cada 1.000 habitantes.
51. Servicio de transporte urbano ( N° usuarios).
52. Total de biocarburantes consumido por el transporte urbano (Tn).

**I. AGRICULTURA:**

53. Suelo rural de uso agrícola (m<sup>2</sup>) por tipo de cultivo (%)
54. Suelo en desuso, parcelas agrícolas sin explotar (%)
55. Parcelas agrícolas explotadas por la agricultura integrada y ecológica (%)
56. Autoconsumo local (<300km) de los productos agrícolas (Tn). (% respecto producción total).

**J. SOSTENIBILIDAD GLOBAL. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS:**

- 57. Ocupados por tasa de actividad. (%)
- 58. Tasa de variación de las rentas por sectores de actividad.
- 59. Población turística equivalente ((la suma de las pernoctaciones realizadas en todo tipo de alojamientos dividida por 365) en relación con la población residente.

**k. EDUCACIÓN AMBIENTAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA:**

- 60. Actividades, acciones o foros destinados a la educación o formación ambiental y al empleo de buenas prácticas medioambientales y número de participantes.
- 61. Actividades realizadas para fomentar la participación pública en las decisiones del planeamiento o el desarrollo de proyectos.

**I. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL:**

- 62. Número de instrumentos aprobados y medidas ejecutadas en el ámbito del Plan General Estructural

**II. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

- 63. Impacto en la hacienda municipal de las actuaciones realizadas y de las que deban acometerse en los dos próximos años relacionados con la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL

LIBRO II: MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO

# 7 | SOBRE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## 7.1. DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

- 7.1.1. ESTIMACIÓN DE LAS INVERSIONES DE RANGO ESTRUCTURAL
- 7.1.2. REPERCUSIÓN EN LA HACIENDA MUNICIPAL

## 7.2. EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

- 7.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS.
- 7.2.2. EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.

---

## 7.1. DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

La Memoria de Viabilidad Económica (MVE) se recogió por primera vez en el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración, y Renovación Urbana.

Dicha regulación se ha incorporado en el artículo 22.5 del nuevo Texto Refundido de la Ley del Suelo, y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015, de 30 de Octubre. Varias legislaciones autonómicas posteriores a la Ley 8/2013, como la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, la han incorporado a su regulación, en concreto en su artículo 30, que en lo referido al Plan General Estructural dice:

- "1. *El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística.*"

Los criterios de equidistribución se contienen en un apartado anterior de la presente Memoria Justificativa, donde se establecen criterios y recomendaciones que ponderen la viabilidad económica de las distintas actuaciones propuestas a la hora de establecer las Áreas de Reparto y de fijar el Aprovechamiento Tipo.

Se trata ahora de analizar si cabe otra exigibilidad de la Memoria de Viabilidad Económica en función del tipo de actuación de transformación urbanística y la clase y categoría de suelo.

En ese sentido, conviene recordar el origen de la MVE, contenida en la Ley 8/2013, incorporada al TRLSRU. El objeto de la Ley era *el impulso y fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes*. En su Título 11 se establecían las disposiciones para las actuaciones en el medio urbano. Tras definir en qué consisten estas actuaciones, se regula en el artículo 11 que la ordenación y ejecución de las mismas requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica. Esta regulación se incorpora al artículo 22.5 del TRLSRU como sigue:

*"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica. en términos de rentabilidad y de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación"*

Asimismo, sobre la exigencia de la Memoria de Viabilidad Económica cabe aludir al artículo 24.1 del Texto Refundido:

*"Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22"*

La definición sobre el concepto de "actuaciones sobre el medio urbano" viene recogida en el artículo 2.1 del citado Real Decreto:

- J. *Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.*

*A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7.*

En el artículo 7 del TRLSRU se establecen las definiciones y tipos de Actuaciones de Transformación Urbanística. Éstas se dividen en actuaciones de urbanización, de nueva urbanización o de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbanizado, y las actuaciones de dotación, igualmente sobre un ámbito de suelo urbanizado. También se definen las actuaciones edificatorias, que pueden ser de nueva edificación o de rehabilitación en los edificios existentes.

Conviene resaltar la regulación sobre las situaciones básicas del suelo que se establece en el artículo 21 del TRLSRU, y en concreto la referida a la situación básica de suelo urbanizado.

*Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

- a) *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
  - b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*
  - c) *Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*
4. *También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.*

Una interpretación sistemática de estos artículos de la Ley 7/ 2015 nos permite concluir que la Memoria de Viabilidad Económica es exigible a las actuaciones de transformación urbanística que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización existente en un ámbito de suelo urbanizado (art.7.1.a. 2). Igualmente es exigible a las actuaciones edificatorias de sustitución o rehabilitación de las edificaciones existentes.

A la vista de todo lo anterior cabe realizar las siguientes consideraciones:

- La Memoria de Viabilidad Económica es exigible a aquellas innovaciones del planeamiento (revisión o modificación) que propongan sobre suelo urbanizado del planeamiento vigente una actuación de transformación urbanística cuyo objeto sea reformar o renovar la ordenación existente.

- Conforme al artículo 22. 5 de la Ley 7/2015 la Memoria de Viabilidad Económica se realiza en términos de rentabilidad para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, debiendo incluir los elementos que en el mismo artículo se definen.

Y sobre el alcance de la MVE en los diferentes instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución, indicar:

El artículo 22.5 del TRLSRU define los elementos que al menos, debe contener la MVE,

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*
- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

Si se analizan los elementos que componen la MVE se diferencian determinaciones que corresponden a la fase de ordenación (estudio comparado de los parámetros urbanísticos, tipologías edificatorias, redes públicas, ...), y determinaciones que corresponden a la fase de ejecución (estimación del importe de la inversión, posibilidad de ayudas públicas, definición de los participantes en la ejecución, amortización de las inversiones y financiación...), dado que conforme al propio artículo 22.5, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio

urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá de la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica.

Cabe por tanto considerar que la MVE debe incluirse en las distintas fases de ordenación, gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, desarrollando en cada una de ellas los aspectos propios del instrumento del que forma parte conforme a su naturaleza y alcance.

En relación a la fase de ordenación, y teniendo en cuenta el propio contenido de la MVE, se considera que ésta será exigible sólo en aquellos instrumentos que contengan la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbanizado del planeamiento vigente en los que se propongan actuaciones de reforma o renovación de la ordenación existente. Es decir, no es exigible al Plan General Estructural una MVE de cada una de las actuaciones propuestas.

Sí es necesario, sin embargo, que el Plan General de Ordenación Estructural haga una estimación de las inversiones de rango estructural que le corresponden a la administración, así como un análisis de sus repercusiones en las haciendas públicas, como se realiza en los puntos siguientes.

### 7.1.1. ESTIMACIÓN DE LAS INVERSIONES DE RANGO ESTRUCTURAL

A continuación se estiman las cantidades correspondientes a las distintas actuaciones de red primaria que es necesario acometer en el municipio en desarrollo del PGE propuesto, y cuya obtención de suelo y/o coste de ejecución no están asignadas a los distintos desarrollos urbanísticos previstos.

Código	Denominación	Superficie	Clase suelo	Coste del suelo(*)	Costes urbanización(**)
PVP-01	Parque Els Clotals	83.221	Rural Común		832.210
PVP-04	Parque Público Agrícola	99.242	Rural Protegido	49.621	992.420
PVP-06	Parque Arqueológico Poblado Ibérico	112.160	Rural Protegido	336.480	1.121.600
PVP-07	Parque del Riu	31.238	Rural Protegido	93.714	312.380
PVP-10	Vía Litoral en Playa Norte	29.003	Rural Protegido		290.030
PVP-11.1	Parque Fluvial Rambla Cervera	42.842	Rural Protegido		428.420
PVP-11.3	Parque Fluvial Rambla Cervera	16.233	Rural Protegido		162.330
PVP-13	Vía Litoral Playa Sur	2.565	Urbano		25.650
<b>TOTAL</b>		<b>416.504</b>		<b>479.815</b>	<b>4.165.040</b>

(\*) Para los costes de obtención del suelo se establece el valor (actualizado a 2017) fijado por la Generalitat Valenciana para el Cálculo del valor de referencia de los bienes inmuebles de naturaleza rústica a los efectos de aplicación de la Instrucción de la Dirección General de Tributos, de 7 de diciembre de 2005, mediante la que se modifica la Instrucción de la Dirección General de Tributos y Patrimonio de 27 de diciembre de 2000, por la que se dictan normas para la comprobación de valores de los bienes inmuebles de naturaleza rústica en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, puesto a disposición ciudadana en la web de la Generalitat Valenciana y que refleja los siguientes valores: 3,60 euros/m<sup>2</sup> arbolado regadío, 0,9 arbolado seco, 3 para huerta riego, 0,5 monte, 4,3 euros/m<sup>2</sup> para agrios, 1,2 para seco en transformación. Por ello para el Parque público agrícola, Parque del Riu se utilizará el parámetro de 3 euros al presentar los suelos el uso de huerta agrícola (alcachofa), y de 0,5 de monte para el suelo del Parque Arqueológico Poblado Ibérico.

(\*\*) Para el coste de urbanización se ha establecido una media de 10 euros/m<sup>2</sup> atendiendo al singular nivel de urbanización que precisan estos espacios en los que predomina una menor intervención y el mantenimiento e implementación de vegetación natural.

### 7.1.2. REPERCUSIÓN EN LA HACIENDA MUNICIPAL

Para el establecimiento de la repercusión que las inversiones (de implantación de servicios y redes primarias) de responsabilidad municipal tienen en su hacienda se atenderá al propio proceso de desarrollo del Plan General Estructural que, en aplicación de lo regulado en el artículo 22 de la LOTUP debe ser pautado en tres escenarios temporales: cuatro, diez y veinte años.

#### A. PRIMER ESCENARIO: 0-4 AÑOS.

En este período se prevé la ejecución de la urbanización del 36,24 % del suelo destinado a nuevo desarrollo industrial y del 17,16% del propuesto para nuevo desarrollo residencial, erigiéndose un total de 1.148 viviendas (21,52 % del total previsto).

La repercusión que se establece por tanto para este período se fija en un 20% de la inversión total de responsabilidad municipal a realizar, **lo que supone anualmente una repercusión de 232.243 euros.**

Esta cantidad supone un 1,07% del Presupuesto Municipal de Benicarló de 2016, y un 14,07% del capítulo de inversiones de dicho Presupuesto.

#### B. SEGUNDO ESCENARIO: 5-10 AÑOS.

Durante este periodo se prevé edificar 1.104 viviendas (el 20,70% del total previsto) y ejecutar la urbanización del 51,47% del suelo propuesto para nuevo desarrollo residencial. En relación con el nuevo desarrollo industrial se prevé la colmatación edificatoria del suelo urbanizado en la fase anterior y la culminación de la fase documental del SI-ND-03 cuya superficie representa el 63,76% del nuevo suelo previsto para actividades económicas.

La repercusión que se establece por tanto para este período se fija en un 20% de la inversión total de responsabilidad municipal a realizar, **lo que supone anualmente una repercusión de 154.828 euros.**

Esta cantidad supone un 0,94 % del Presupuesto Municipal de Benicarló de 2016, y un 9,38% del capítulo de inversiones de dicho Presupuesto.

#### C. TERCER ESCENARIO: 11-20 AÑOS.

Durante este periodo se prevén edificar 1.726 viviendas (el 32,36% del total previsto) y ejecutar la urbanización del 51,47% del suelo propuesto para nuevo desarrollo residencial. y urbanizar el 12% del suelo propuesto para nuevo desarrollo residencial.

En relación con el nuevo desarrollo industrial, se prevé ejecutar la urbanización del SI-ND-03 cuya superficie representa el 63,76% del nuevo suelo previsto para actividades económicas.

Se deberá acometer el resto de inversión de responsabilidad municipal en este período, fijándose 60% de la inversión total de responsabilidad municipal a realizar, **lo que supone anualmente una repercusión de 278.691 euros.**

Esta cantidad supone un 1,28% del Presupuesto Municipal de Benicarló de 2016, y un 16,88% del capítulo de inversiones de dicho Presupuesto. Señalar en este sentido que en los Presupuestos Municipales de Benicarló de 2016 se reserva una partida de gastos, Nº 60000 denominada *UR. Planificació I Gestió Urbanist. Inversions en terrenes* que asciende a 321.000 euros.

## 7.2. EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el artículo 22.4 del 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 va relacionado con dos aspectos distintos como son:

- La justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto.
- El análisis del impacto de las actuaciones previstas en las haciendas de las administraciones públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes. Es decir, ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la administración de que se trate.

### 7.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS.

Hemos de tener en cuenta, en primer lugar, que por uso productivo debe entenderse aquél que es susceptible de generar actividad económica por cuanto tiene por objeto o está destinado a la producción de bienes y servicios. Y en segundo lugar, que la adecuación del suelo productivo previsto ha de referirse igualmente a las determinaciones contenidas en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana sobre los límites de crecimiento territorial que expresamente se refiere a los usos productivos (IMOSE).

En definitiva, el Informe de Sostenibilidad Económica, en la vertiente donde analiza la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, trata de viabilizar un desarrollo urbano, en lo referente a los usos productivos, cohesionado con el diseño y vertebración del territorio en base a los criterios territoriales establecidos al respecto en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, tanto en lo referente al volumen y tamaño de crecimiento posible, como a la forma de prever la implantación de las nuevas actuaciones urbanísticas sobre el territorio.

Desde la inauguración de la primera fase de la que es la actual zona principal de suelo para actividad económica, los polígonos Collet-Mercat de Abastos (96,64 hectáreas), hasta que surgen las demandas de los agentes económicos de ampliación de este tipo de suelo especializado, en torno al año 2008, pasaron diez años, en los que el municipio ganó unos 7.000 habitantes.

Teniendo en cuenta que la tasa de crecimiento del periodo que va desde 2006 a 2016, que es del 8,1% (0,81% anual), y aplicándola para el horizonte de 20 años del Plan General a la población existente en el 2016 (26.403 habitantes), resultaría una población de 30.680 habitantes para el año 2036, es decir, 4.277 nuevos habitantes.

Aplicando la dinámica de consumo de suelo especializado para actividades económicas a este incremento de población se deduce una necesidad de **59 nuevas hectáreas de suelo**. En efecto:

- +7.000 habitantes = 96 hectáreas demandadas y consumidas.
- +4000 habitantes = 59 hectáreas de demanda potencial en el horizonte del Plan.

Esta demanda potencial supone que sobre el total de suelo actual con destino a actividades económicas (1.347.254 m<sup>2</sup>) se necesitaría una ampliación de un **44%** del suelo con destino específico a actividades económicas.

El Plan General Estructural, propone clasificar un total de 69,71 hectáreas para usos de actividades económicas (SI-ND-01 COLLET II, de 115.661 m<sup>2</sup> de superficie y SI-ND-02 COLLET III, con 581.490 m<sup>2</sup>), una solución, que no alcanzando las 82,7 hectáreas que habilita la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en función del cálculo del índice máximo de ocupación de suelo para satisfacer las demandas municipales y territoriales para el desarrollo de actividades económicas que establece la Directriz 97) colma la demanda potencial en el horizonte del Plan.

En consecuencia, se puede concluir, que la propuesta de clasificación del presente Plan General Estructural con destino a usos productivos es suficiente y adecuada para satisfacer las futuras necesidades.

### 7.2.2. EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.

El segundo aspecto a considerar en el Informe de Sostenibilidad Económica de los instrumentos de planeamiento urbanístico tiene por objeto el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las haciendas de las administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Respecto a la implantación remitirnos a capítulo anterior de este apartado en el que se analiza la repercusión de las inversiones de implantación de redes primarias sobre la hacienda municipal.

Respecto al mantenimiento y prestación de servicios en el horizonte del Plan es preciso realizar, las siguientes aclaraciones:

- **Primero.** El desarrollo de estas inversiones deberá relacionarse con los umbrales de crecimiento establecidos por el Plan para 4,10 y 20 años, dado que existen actuaciones asignadas a la Administración Local cuyo inicio dependen de la previa ejecución de otras.

- **Segundo.** Una buena parte de las inversiones asignadas a la Administración cuentan con capacidad de autofinanciación por recursos derivados de la propia gestión del servicio, ya sea mediante concesión administrativa, precio público o tasa, y en gran medida, corresponden a entidades y organismos dependientes del Ayuntamiento. La inversión de las actuaciones vinculadas al ciclo del Agua (Abastecimiento, Saneamiento y Depuración) que corresponde en parte al Ayuntamiento de Benicarló, debe de financiarse de conformidad con los medios que legitima la legislación sectorial en materia de abastecimiento y saneamiento. Las inversiones para suministro eléctrico se regularán por lo dispuesto en el Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica.

**Respecto a la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en carga,** y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios los gastos de funcionamiento que se tienen presentes para la elaboración del presente apartado, además de los plazos previstos en la programación de la actuación urbanizadora, se corresponden con:

- CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS VIARIAS:
- CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO.
- CONSERVACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.
- INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELECTRICO.
- CONSUMO Y CONSERVACIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO.
- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS Y MOBILIARIO URBANO

La estructura general de gastos que deberá asumir el Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización serán los siguientes:

- MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS.
- COSTES DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.

Los costes se determinarán aplicando los presupuestos de gastos de mantenimiento y funcionamiento actuales. Son por tanto estimaciones directas, válidas en materia de contabilidad de la Hacienda Pública Local, así mismo, el Balance Fiscal Municipal se realiza en unidades monetaria reales y en base al Presupuesto Municipal del año 2016.

Para la determinación de los ingresos se procede al cálculo de los ingresos municipales realizando las oportunas estimaciones de las bases imponibles de los impuestos y aplicando a las mismas los tipos de gravamen de acuerdo con las Ordenanzas Fiscales vigentes del Ayuntamiento en la actualidad, y considerando, en su caso, las exenciones y bonificaciones. En consecuencia, la estimación de los ingresos parte de la misma presión fiscal (cuota tributaria) derivada de las ordenanzas vigentes para cada hecho imponible.

Desde el punto de vista teórico la ejecución de la actuación urbanizadora provoca los siguientes ingresos corrientes:

- Aportaciones del Estado derivados de los habitantes que se empadronen
- Impuesto de Bienes Inmuebles
- Impuesto de Actividades Económicas

- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- Tasas de licencias de obra y primera ocupación.
- Tasas por autorización de actividades
- Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos
- Impuesto de circulación de vehículos a motor
- Tasas de vados de vehículos
- Tasas de basuras
- Tasas de abastecimiento de agua, alcantarillado y depuración.

No obstante, no todos estos conceptos son permanentes, sino que algunos de ellos son puntuales.

Los ingresos puntuales o pago único son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta. Son ingresos puntuales:

- El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- Las tasas de la Licencia de Obras y de primera ocupación.
- Las tasas por autorizaciones de actividades: instalación y funcionamiento de una actividad
- El Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos en las ventas (Plusvalías)

Sólo la "nueva ciudad construida", una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta, es la que aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes.

La estimación de los ingresos permanentes parte de los tipos, tasas y tarifas unitarios del presupuesto anual del año (es decir, conforme a las Ordenanzas Fiscales vigentes) en este momento en que se realiza el presente Informe de Sostenibilidad Económica.

Estos estándares consideran el "precio" a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorpora los especificados de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales son homogéneas en todo el municipio.

Por tanto, en la fase en que estén construidos y ocupados los inmuebles **los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes**, como son:

- El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
- El impuesto sobre Actividad Económica (I.A.E.)
- El impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.M.)
- Tasas y Precios Públicos por prestación de servicios públicos municipales
- El impuesto de tasas de vado
- Transferencias Corrientes (Participación en Tributos del Estado, por incremento de población).
- Ingresos Patrimoniales

**El ingreso corriente permanente de mayor peso específico es el correspondiente al IBI (en el entorno del 35% de la totalidad de los ingresos de los presupuestos municipales).**

En el presente Informe de Sostenibilidad, no se tiene en consideración los ingresos provenientes de Transferencias Corrientes, por considerarse que los mismos están afectados en el Plan de Estabilización Presupuestaria del Ayuntamiento. De igual modo, no se tiene en consideración los ingresos patrimoniales que origina el desarrollo urbanístico, por considerarse que los mismos están afectados a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo.

#### A. VALORACIÓN DE GASTOS DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

La valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios se estiman de la siguiente manera:

##### A.1. COSTES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS, ZONAS VERDES PÚBLICAS Y MOBILIARIO URBANO:

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquéllas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arcones, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas, etc.) y señalización.

Si se atiende al desglose de los Presupuestos Municipales de 2016, los Gastos Corrientes atribuibles a obras públicas, esto es a la conservación de infraestructuras viarias, limpieza y aseo ascienden a un total de 1.087.998 euros (Capítulo 2 Bienes Corrientes y Servicios, Programa nº 16300, Económica nº22700).

Incluye la conservación de la jardinería, la reposición de plantaciones, poda, abono y tratamiento fitosanitarios, riego, alumbrado, reposición y mantenimiento del mobiliario urbano y limpieza de áreas de juego.

Según el desglose de los Presupuestos Municipales de 2016, dentro del Programa nº 17100 se suman a este apartado las partidas 22199, 22799, 21000, 22706 y 22799, referidas al mantenimiento de zonas verdes con un gasto total de 352.358 euros que sumados a los 1.087.998 de los gastos en infraestructuras viarias suponen un total de 1.440.356 euros.

Para el cálculo del coste **adicional** que supondrá la urbanización de infraestructuras viarias y de zonas verdes que supone el Plan General Estructural se tomará como ratio el coste derivado de estos montantes en función de la población censada. Así, en relación a las infraestructuras viarias se alcanza una ratio de coste de 41,07 euros/habitante (1.087.998 euros/26.486 habitante.) y de 13,30 euros/habitante (352.358 euros/26.486 habitante.) para las zonas verdes públicas y mobiliario urbano.

Todo ello supondrá en función de los umbrales de crecimiento previstos en el Plan un gasto de:

- **ESCENARIO 1: 0-4 AÑOS.**

Las 1.148 viviendas propuestas por el Plan a desarrollar en este escenario son de colmatación y se sitúan en zonas ya urbanizadas en su mayoría, por lo que sólo se considerará el gasto que generan las viviendas ubicadas en el sector de Povet (350 unidades) de nuevo desarrollo. Se considerará construidas las viviendas al final del 4 año por lo que sólo computará éste a efectos de cálculo para el gasto.

$350 \text{ viviendas} \times 54,37 \text{ euros/habitante} (41,07 \text{ euros/habitante} + 13,30 \text{ euros/habitante}) \times 2,5 \text{ habitante/vivienda} = 47.574 \text{ euros}$

Luego el gasto total en mantenimiento y conservación de la red viaria y las zonas verdes públicas y mobiliario urbano asciende en este período a **47.574 euros**.

- **ESCENARIO 2: 5-10 AÑOS.**

$(350 \text{ viviendas escenario 1} + 1.104 \text{ viviendas del escenario 2, edificadas a partir de la segunda mitad del escenario 2}) \times 54,37 \text{ euros/habitante} (41,07 \text{ euros/habitante} + 13,30 \text{ euros/habitante}) \times 2,5 \text{ habitante/vivienda} \times 6 \text{ anualidades} = 735.627 \text{ euros}$

Luego el gasto total en mantenimiento y conservación de la red viaria y las zonas verdes públicas y mobiliario urbano asciende en este período a **735.627 euros**.

- **ESCENARIO 3: 11-20 AÑOS.**

$(350 + 1.104 \text{ viviendas escenarios 1 y 2} + 1.726 \text{ viviendas edificadas a partir segunda mitad escenario 3}) \times 54,37 \text{ euros/habitante} (41,07 \text{ euros/habitante} + 13,30 \text{ euros/habitante}) \times 2,5 \text{ habitante/vivienda} \times 10 \text{ anualidades} = 3.149.383 \text{ euros}$

Luego el gasto total en mantenimiento y conservación de la red viaria y las zonas verdes públicas y mobiliario urbano asciende en este período a **3.149.383 euros**.

**El gasto total en mantenimiento y conservación de la red viaria y zonas verdes públicas y mobiliario urbano en el horizonte final del Plan General Estructural asciende a 3.932.584 euros, en 20 años.**

## A.2. COSTES DE CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

En materia de abastecimiento, saneamiento y depuración, una vez obtenida realizada la urbanización pertinente y obtenida la primera utilización de las viviendas finalizadas, corresponde la gestión del servicio público, a la empresa municipal suministradora.

La gestión del ciclo del agua cuenta con un régimen económico propio, de modo que el coste del servicio es financiado por la tarifa correspondiente, que cuenta con diversos conceptos: derechos de acometida, enganche, consumo, vertido, etc. Con el abono de la tasa se financian

todos los gastos del servicio de abastecimiento, no sólo los del consumo sino los de explotación y mantenimiento.

Si se atiende al desglose de los Presupuestos Municipales de 2016, los Gastos Corrientes atribuibles al ciclo del agua se identifican en las partidas 22799, 22501, 22706, referidas a los conceptos de MA. *Clavegueram. Otros trab. eralizados por otras empresas, MA: Vessament aigües residueals. Tributos de las Com. Autónomas, MA. Vessament aigües residuals. Estudios y trabajos técnicos y MA. Abastament domiciliari aigua. Otros trabajos realizados empr. respectivamente que ascienden a la cantidad de 1.139.294,76 euros. Esta cantidad retribuida por habitante supone un total de 43,01 euros.*

Los resultados de extrapolar los gastos actuales de mantenimiento y conservación del servicio para las nuevas actuaciones previstas en el Nuevo Plan es el siguiente:

- **ESCENARIO 1: 0-4 AÑOS.**

Se considerarán construidas la totalidad de las viviendas asignadas a este escenario a partir de la tercera anualidad.

$1.148 \text{ viviendas} \times 43,01 \text{ euros/habitante} \times 2,5 \text{ habitante/vivienda} \times 2 \text{ años} = 246.877 \text{ euros}$

Luego el gasto total en mantenimiento y conservación de las infraestructuras relacionadas con el ciclo del agua derivadas del desarrollo del Plan General Estructural asciende en este período a **246.877 euros.**

- **ESCENARIO 2: 5-10 AÑOS.**

$(1.148 \text{ viviendas del escenario 1} + 1.104 \text{ viviendas consideradas como construidas a partir de segunda mitad de escenario 2}) \times 43,01 \text{ euros/habitante} \times 2,5 \text{ habitante/vivienda} \times 6 \text{ años} = 1.096.755 \text{ euros}$

Luego el gasto total en mantenimiento y conservación de las infraestructuras relacionadas con el ciclo del agua derivadas del desarrollo del Plan General Estructural asciende en este período a **1.096.755 euros.**

- **ESCENARIO 3: 11-20 AÑOS.**

$(1.148 + 1.104 \text{ viviendas de los escenarios 1 y 2} + 1.726 \text{ viviendas consideradas como ya edificadas a partir segunda mitad escenario 3}) \times 43,01 \text{ euros/habitante} \times 2,5 \text{ habitante/vivienda} = 3.349.404 \text{ euros}$

Luego el gasto total en mantenimiento y conservación de las infraestructuras relacionadas con el ciclo del agua derivadas del desarrollo del Plan General Estructural asciende en este período a **3.349.404 euros.**

**El gasto total en mantenimiento y conservación de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración en el horizonte final del Plan General Estructural asciende a 4.693.036 euros, en 20 años.**

### A.3. GASTOS DE CONSUMO Y CONSERVACIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO Y SUMINISTRO ELÉCTRICO A DEPENDENCIAS MUNICIPALES.

Una vez sea recepcionada la urbanización, el gasto de mantenimiento y funcionamiento del servicio público de alumbrado público, es asumido por el Ayuntamiento.

Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable, y por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto.

Asimismo, es un gasto independiente del número de usuarios, en el sentido de que en su coste no influye el número de beneficiarios del mismo.

Teniendo en cuenta el desglose del Presupuesto Municipal de Benicarló correspondiente a 2016, el coste de mantenimiento, consumo y conservación energía eléctrica representa 28,08 euros por habitante lo que supone (teniendo en cuenta una ratio de 2,5 habitantes por vivienda) un coste por vivienda/año de 70 euros/vivienda, luego:

- **ESCENARIO 1: 0-4 AÑOS.**

$$350 \text{ viviendas} \times 70 \text{ euros/habitante} \times 2,5 \text{ habitante/vivienda} = \mathbf{61.250 \text{ euros}}$$

Como se ha manifestado con anterioridad, las viviendas a desarrollar en este escenario se localizan en zonas ya urbanizadas que no supondrán por tanto un aumento del gasto de alumbrado público, no produciéndose igualmente un aumento del gasto de suministro eléctrico para nuevas dependencias, al no llegarse a edificar en este período ninguna de las propuestas por el nuevo Plan.

- **ESCENARIO 2: 5-10 AÑOS.**

$$(350 \text{ viviendas del escenario 1} + 1.104 \text{ viviendas construidas a partir segunda mitad escenario 2}) \times 70 \text{ euros/habitante} \times 2,5 \text{ habitante/vivienda} = 947.100 \text{ euros}$$

Luego el gasto total en suministro eléctrico a dependencias, mantenimiento y conservación de las infraestructuras eléctricas derivadas del desarrollo del Plan General Estructural asciende en este período a **947.100 euros**.

- **ESCENARIO 3: 11-20 AÑOS.**

$$(350 + 1.104 + 1.726 \text{ viviendas construidas a partir segunda mitad escenario 3}) \times 70 \text{ euros/habitante} \times 2,5 \text{ habitante/vivienda} \times 6 \text{ años} = 4.054.750 \text{ euros}$$

Luego el gasto total en suministro eléctrico a dependencias, mantenimiento y conservación de las infraestructuras eléctricas derivadas del desarrollo del Plan General Estructural asciende en este período a **4.054.750 euros**.

**El gasto total en suministro eléctrico a dependencias, mantenimiento y conservación de las infraestructuras eléctricas en el horizonte final del Plan General Estructural asciende a 5.063.100 euros, en 20 años.**

#### A.4. COSTE DE FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS

El importe unitario por usuario del servicio de recogida y tratamiento de residuos es de 41,06 euros/habitante (Presupuesto Municipal de 2016).

Proyección del gasto del servicio de recogida y tratamiento de residuos:

- **ESCENARIO 1: 0-4 AÑOS.**

Se considerarán las viviendas construidas y por tanto computables a efectos de cálculo de gasto a partir de la segunda anualidad del escenario.

$1.148 \text{ viviendas} \times 41,06 \text{ euros/habitante} \times 2,5 \text{ habitante/vivienda} \times 2 \text{ años} = 235.684 \text{ euros}$

Luego el gasto total para el servicio de recogidas y tratamiento de residuos por actuaciones derivadas del desarrollo del Plan General Estructural asciende en este período a **235.684 euros**.

- **ESCENARIO 2: 5-10 AÑOS.**

$(1.148 \text{ viviendas del escenario 1} + 1.104 \text{ viviendas construidas a partir segunda mitad escenario 2}) \times 41,06 \text{ euros/habitante} \times 2,5 \text{ habitante/vivienda} \times 6 \text{ años} = 1.047.030 \text{ euros}$

Luego el gasto total del servicio de recogidas y tratamiento de residuos derivado del desarrollo del Plan General Estructural asciende en este período a **1.047.030 euros**.

- **ESCENARIO 3: 11-20 AÑOS.**

$(1.148 + 1.104 \text{ viviendas de los escenarios 1 y 2} + 1.726 \text{ viviendas construidas a partir segunda mitad escenario 3}) \times 41,06 \text{ euros/habitante} \times 2,5 \text{ habitante/vivienda} \times 10 \text{ años} = 3.197.548 \text{ euros}$

Luego el gasto total del servicio de recogidas y tratamiento de residuos derivado del desarrollo del Plan General Estructural asciende en este período a 3.197.548 euros.

**El gasto total derivado de actuaciones previstas en el desarrollo del Nuevo Plan General del servicio de recogida y tratamiento de residuos asciende a 4.480.262 euros en el horizonte final del Plan General Estructural.**

#### B. INGRESOS DE LAS ACTUACIONES PARA LA ADMINISTRACION.

##### B.1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

Número de nuevas viviendas teóricas 3.978 al final del horizonte de Plan (20 años).

Valor catastral medio: 31.893 euros (Dirección General Catastro, estadísticas catastrales)

Tipo de aplicación general 0,75% que supone una cuota media en el Impuesto.

Cuota anual IBI vivienda resultante: 31.893 euros x 0,75% = 239,19 euros.

- **ESCENARIO 1: 0-4 AÑOS.**

Se considerarán construidas la totalidad de las viviendas asignadas a este escenario a partir de la tercera anualidad.

1.148 viviendas x 239,19 euros/vivienda = **274.590 euros**

- **ESCENARIO 2: 5-10 AÑOS.**

(1.148 viviendas del escenario 1 + 1.104 viviendas consideradas como construidas a partir de segunda mitad de escenario 2) x 239,19 euros/viviendas x 6 años = **2.439.738 euros**

- **ESCENARIO 3: 11-20 AÑOS.**

(1.148 + 1.104 viviendas de los escenarios 1 y 2 + 1.726 viviendas consideradas como ya edificadas a partir segunda mitad escenario 3) x 239,19 euros/vivienda x 10 años = **7.450.768 euros**

TOTAL INGRESOS IMPUESTO BIENES INMUEBLES: 10.165.096 EUROS.

## B.2. TASA POR EL SERVICIO DE RECOGIDA DE BASURAS.

Según el Presupuesto Municipal de Benicarló de 2016 (partida 30200) los ingresos por el servicio de recogida de residuos urbanos ascendió a 894.426,46 euros que repercutidos a la población de ese año supone una ratio de ingreso de 33,77 euros por habitante, este dato extrapolado a los escenarios previstos arroja el siguiente resultado:

- **ESCENARIO 1: 0-4 AÑOS.**

Se considerarán construidas la totalidad de las viviendas asignadas a este escenario a partir de la tercera anualidad.

1.148 viviendas x 33,77 euros/habitante x 2,5 habitante/vivienda = **96.920 euros**

- **ESCENARIO 2: 5-10 AÑOS.**

(1.148 viviendas del escenario 1 + 1.104 viviendas consideradas como construidas a partir de segunda mitad de escenario 2) x 33,77 euros/habitante x 2,5 habitante/vivienda x 6 años = **861.135 euros**

- **ESCENARIO 3: 11-20 AÑOS.**

(1.148 + 1.104 viviendas de los escenarios 1 y 2 + 1.726 viviendas consideradas como ya edificadas a partir segunda mitad escenario 3) x 33,77 euros/vivienda x 2,5 habitante/vivienda x 10 años = **2.629.839 euros**

TOTAL INGRESOS POR TASA SERVICIO RECOGIDA DE RESIDUOS: 3.587.894 EUROS

### B.3. TASA POR EL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO Y ALCANTARILLADO DE AGUA.

Según el Presupuesto Municipal de Benicarló de 2016 (partidas 30000 y 30100) los ingresos por el servicio de abastecimiento y alcantarillado de agua ascendieron a 1.414.253 euros que repercutidos a la población de ese año supone una ratio de ingreso de 53,40 euros por habitantes, este dato extrapolado a los escenarios previstos arroja el siguiente resultado:

- **ESCENARIO 1: 0-4 AÑOS.**

Se considerarán construidas la totalidad de las viviendas asignadas a este escenario a partir de la tercera anualidad.

1.148 viviendas x 53,40 euros/habitante x 2,5 habitante/vivienda = **153.258 euros**

- **ESCENARIO 2: 5-10 AÑOS.**

(1.148 vivienda del escenario 1 + 1.104 viviendas consideradas como construidas a partir de segunda mitad de escenario 2) x 53,40 euros/habitante x 2,5 habitante/vivienda x 6 años = **1.361.700 euros**

- **ESCENARIO 3: 11-20 AÑOS.**

(1.148 + 1.104 viviendas de los escenarios 1 y 2 + 1.726 viviendas consideradas como ya edificadas a partir segunda mitad escenario 3) x 53,40 euros/vivienda x 2,5 habitante/vivienda x 10 años = **4.158.525 euros**

TOTAL INGRESOS POR TASA SERVICIO RECOGIDA DE RESIDUOS: 5.673.483 EUROS

### C. EL BALANCE FISCAL.

La ecuación básica de "Balance Fiscal Municipal", que es el equivalente al ahorro bruto es:

BALANCE FISCAL = AHORRO BRUTO = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.

En resumen, el ahorro bruto es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece con carácter general, la capacidad de financiación (si esta es positiva) que un municipio puede destinar a inversiones reales, de reposición y de la nueva ciudad, sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa.

Ahora bien, **la conclusión última del análisis de Balance Fiscal Municipal, es un dictamen sobre el grado de sostenibilidad económica de un Municipio.**

En efecto, la Hacienda Municipal debe perseguir que los ingresos de carácter permanente sean suficientes para compensar los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter "puntual" (de plusvalías, licencias de obras, etc) puedan aplicarse a aumentar la capacidad de inversión, ya sea con destino a disminuir la carga financiera o directamente a la inversión. En definitiva, **sólo se podrá reconocer a un municipio sostenible económicamente cuando los ingresos extraordinarios derivados del nuevo crecimiento urbanístico no sean imprescindibles para financiar el gasto corriente.**

Por el contrario, si la conclusión obtenida es que los ingresos de carácter permanente derivados de la actuación de nueva urbanización son insuficientes para cubrir los gastos de funcionamiento que genera, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera; ello implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio, o lo que es lo mismo, que el municipio es insostenible económicamente si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc.).

#### GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS:

- Conservación y mantenimiento de infraestructuras viarias, zonas verdes publicas y mobiliario urbano: **3.932.584 euros**
  - Conservación de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración: **4.693.036 euros**
  - Consumo y conservación del alumbrado público y suministro eléctrico a dependencias municipales. **5.063.100 euros**
  - Servicio de recogida y tratamiento de residuos **4.480.262 euros**
- TOTAL GASTOS: **18.168.982 euros**

#### INGRESOS CORRIENTES:

- Ingresos Recaudación IBI: **10.165.096 euros**
  - Ingresos por el servicio de recogida de basuras: **3.587.894 euros**
  - Ingresos Cuota del Ciclo Integral del Agua : **5.673.483 euros**
- TOTAL INGRESOS: **19.426.473 euros**

BALANCE FISCAL = AHORRO BRUTO = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS = **1.257.491 euros DE SUPERAVIT.**

En consecuencia, la propuesta que contempla el Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló es viable desde el punto de vista de la sostenibilidad económica del Ayuntamiento.

DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL

LIBRO II: MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO

# 8

## RESUMEN EJECUTIVO

---

### INTRODUCCIÓN.

El artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) establece en su apartado 3 que en los procedimientos de aprobación o alteración de los instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.
- b. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

A continuación, se procede a cumplimentar las exigencias del citado artículo 25.3 del RDL 7/2015.

#### **A. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA POR EL DOCUMENTO PRELIMINAR DEL PGOE ALTERA LA VIGENTE.**

Desde un punto de vista formal, la futura entrada en vigor del Plan General de Ordenación Estructural (PGOE), en elaboración y tramitación, supondrá la derogación del Plan General Municipal de Ordenación aprobado definitivamente el 29 de julio de 1986 en todo lo concerniente al contenido de las disposiciones de éste que tengan igual objeto que el regulado por las determinaciones estructurales establecidas en el nuevo Plan General Estructural.

No obstante, ello no significa que las determinaciones de la ordenación estructural adoptadas en el documento preliminar del PGOE supongan o implique una alteración sustantiva de las condiciones de ordenación vigente de los terrenos. De otra parte, con carácter general (con las excepciones que luego se indicaran), el documento preliminar del PGOE asume las determinaciones de la ordenación pormenorizada vigentes.

Por ello, en este apartado del Resumen Ejecutivo sólo se indicarán aquellos ámbitos en los que la ordenación proyectada por el Documento Preliminar del Plan General de Ordenación Estructural altera sustantivamente la vigente.

1º. Ámbitos con alteraciones en la clasificación de suelo.

Los ámbitos del PGM0 vigente cuya clasificación de suelo se propone alterar por el Documento Preliminar del PGOE son:

- 1.1. **Unidad de Ejecución 02 Vistamar (Corral del Petiquillo) del PGM0 vigente**, que al contar con urbanización ni desarrollo de PAI, presentar una posición colindante con riesgos de conurbación y contar con masas arboladas (pinar) **se altera su clasificación a suelo no urbanizable**, proponiéndose su incorporación en la Zona Rural Protegida ZRP.NA.02.
- 1.2. **Sector 10 (Asland) de suelo urbanizable del PGM0 vigente**, que al contar en un porcentaje de su ámbito con edificaciones y actividades así como por contar con elementos básicos de redes infraestructurales, **se propone clasificar como suelo urbano identificándolo como sector de reforma interior SI-RI-01 ASLAND**.
- 1.3. **El área situada en el entorno Palau y El Palmar**, integrante originariamente del Sector 9 de suelo urbanizable del PGM0 vigente, que al contar con parte de la urbanización y suficiente accesibilidad, y no estando afectado por riesgo de inundabilidad, **se propone clasificar como suelo urbano identificándolo como sector de reforma interior ST-RI-02 PALAU II**.
- 1.4. **El Sector 9 (El Palmar) de suelo urbanizable del PGM0 vigente**, que no ha sido urbanizado ni cuenta con PAI aprobado, al ubicarse en zonas con riesgo cierto de inundabilidad junto a la Rambla de Alcalá y alejada de las zonas de crecimiento natural del nuevo modelo urbano-territorial, **se propone clasificar como suelo no urbanizable proponiéndose su incorporación en la Zona Rural Protegida ZRP.RI.01** (excepto el área identificada en el punto 1.3, por los motivos expresados).
- 1.5. **Sector 12 (Riu, en Playa Norte) de suelo urbanizable del PGM0 vigente**, que no ha sido urbanizado ni cuenta con PAI aprobado, al ubicarse en zonas con riesgo cierto de inundabilidad y parcialmente afectado por la Zona de Influencia del Litoral, **se propone clasificar por el Documento Preliminar del PGOE como suelo no urbanizable proponiéndose su incorporación en la Zona Rural Protegida ZRP.RI.01**.
- 1.6. **Sector 13 (Riu, en Playa Norte) de suelo urbanizable del PGM0 vigente**, que no ha sido urbanizado ni cuenta con PAI aprobado, al ubicarse en la Zona de Influencia del Litoral, con capacidad de integración en la Infraestructura Verde y en posición discontinua con respecto a la zona urbana, **se propone clasificar en el Documento**

Preliminar del PGOE como suelo no urbanizable proponiéndose su incorporación en la Zona Rural Protegida ZRP.AF.03.

- 1.7. **Ámbito del suelo no urbanizable del PGMO vigente localizado en la zona del Maestrat dando frente a la CN-340, que por constituir un asentamiento con facilidad de integración con la extensión de la ciudad consolidada, se propone su clasificación como urbanizable, integrándose en el sector de nuevo desarrollo: SR-ND-08 "Maestrat II".**
- 1.8. **Ámbito del suelo no urbanizable del PGMO vigente localizados en la partida de Sanadorlí, Playa Sur, que por presentar asentamientos en posición adyacente al tejido de baja densidad y no encontrarse en zona con riesgos de inundabilidad, por tanto, susceptible de ser integrado en la nueva estructura urbana propuesta, se propone su clasificación como urbanizable, integrándose en el sector de nuevo desarrollo: SR-ND-07 "Playa Sur 5".**
- 1.9. **Ámbito del suelo no urbanizable del PGMO vigente junto al Polígono Industrial Collet, que por contar con accesibilidad a las redes generales de infraestructuras de comunicaciones, y colindancia al suelo urbano, se pretende constituir en el Polígono Comarcal para la Innovación, destinado a reforzar la posición territorial de Benicarló como Centro de Polaridad Principal del Área Funcional ElsPorts- BaixMaestrat y que por ello se propone clasificar como suelo urbanizable integrado en el sector de nuevo desarrollo industrial SI-ND-03 COLLET III.**
- 1.10. **Los sectores del suelo urbanizable del PGMO vigente desarrollados y que por haber cumplimentado los deberes urbanísticos se propone su reconocimiento como suelo urbano en situación de urbanizados. Son, el Sector 7 Maestrat Sector 2 Mercado ; Sector Ciudad Sénior PGOU anterior y Unidades de Ejecución UE-1, U2 y UE 3 del Sector 8.A SEPIVA.**

También se incluye en esta relación el Sector Solaes del suelo urbanizable del PGOU anterior que cuenta con PAI aprobado y con una ejecución de la urbanización que alcanza el nivel básico para merecer la clasificación de suelo urbano, sin perjuicio de que deba finalizar los elementos pendientes y recepcionarse la obra urbanizadora.

## 2º. Ámbitos de suelo urbano o urbanizable del PGOU vigente con propuestas de alteraciones de otros elementos de la ordenación estructural.

Además de los ámbitos cuya clasificación urbanística se altera que han sido expuestos en el apartado 1º anterior, el documento Preliminar del PGOE propone (excepto en lo concerniente a los sectores identificados en el punto 1.10 anterior) la alteración de otras condiciones de ordenación estructural (ya sea relativas a la delimitación de sectores, alteración de uso general, densidad, intensidades de zona de ordenación, condiciones de desarrollo) en los siguientes ámbitos territoriales:

**2.1. Ámbitos de suelo urbano del PGOU vigente que se integran en sectores de suelo urbano de reforma interior, que precisan Plan Especial para el desarrollo de las condiciones establecidas en las Fichas de Zonas y de Gestión del Documento Preliminar:**

2.1.1. Sector de Reforma Interior SR-RI-01- ZUR-RE-05 BATRA I

2.1.2. Sector de Reforma Interior SR-RI-02- ZUR-RE-06 BATRA II

2.1.3. Sector de Reforma Interior ST-RI-01 PALAU I

Igualmente, además de la clasificación, se alteran las condiciones de ordenación estructurales en el nuevo Sector de Reforma Interior SI-RI-01 ASLAND así como en el sector de reforma interior ST-RI-02 PALAU II.

**2.2. Ámbitos del suelo urbanizable del PGOU vigente, que manteniendo su clasificación, se propone la alteración de sus condiciones de ordenación para su desarrollo mediante futuro Plan Parcial:**

**2.2.1. Sector 3 del suelo urbanizable del PGMO vigente** que se identifica en el Documento Preliminar como Sector SR-ND-02 Maestrat I

**2.2.2. Sector 6 del suelo urbanizable del PGMO vigente**, en el que se procede en el Documento Preliminar del PGOE a dividir en cuatro sectores diferenciados: SR-ND-03 Playa Sur 1, Sector SR-ND-04 Playa Sur 2, Sector SR-ND-05 Playa Sur 3 y Sector SR-ND-06 Playa Sur 4 (si bien, se incorporan también en este último sector terrenos adyacentes actualmente clasificado como no urbanizable).

**2.2.3. Sector 14 del suelo urbanizable del PGMO vigente**, en el que se procede en el Documento Preliminar del PGOE a dividir en dos sectores diferenciados: Sector SR-ND-09 Sobrevela I y Sector SR-ND-10 Sobrevela II

**2.2.4. Sector 8.B del suelo urbanizable del PGMO vigente** que se integra en el PGOE en el Sector SI-ND-03 COLLET III (en el que se incluye además suelo no urbanizable actual).

De forma complementaria, es necesario precisar que en el resto de sectores de suelo urbanizable que se identifican en el documento Preliminar del PGOE, se mantienen las mismas condiciones, sin alteración, respetándose sus instrumentos de desarrollo vigentes. En concreto: Sector POVET, que en el documento Preliminar del PGOR se identifica como SR-ND-01 POVET; Sector 11 COLLET II que en el documento Preliminar del PGOR se identifica como SI-ND-01 COLLET I y Sector SANT GREGORI que en el documento Preliminar del PGOE se identifica como SR-ND-11 SANT GREGORI. También se respeta su ordenación pormenorizada en la Unidad de Ejecución UE-4 del Sector SEPIVA identificado en Documento Preliminar del PGOE como SR-ND-02 COLLET II.

**2.3. Ámbitos del suelo no urbanizable del PGOU vigente, que manteniendo su clasificación, se propone una alteración sustantiva de sus condiciones de ordenación.**

En terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable (además de los identificados en el apartado 1), cuyas determinaciones se alteran por incorporarse en zonas rurales de protección con un régimen jurídico diferente al vigente:

- 2.3.1. Riesgo de Inundación (ZRP-RI-01)
- 2.3.2. Protección Natural: Montaña del Puig. ( ZRP-NA-01); Montaña del Bovalar (ZRP-NA-02) y Paisaje Forestal (ZRP-NA-03)
- 2.3.3. Protección Litoral (ZRP-AF-03)
- 2.3.4. Protección por refuerzo del litoral (ZRP-AF-04).
- 2.3.5. Protección Territorial por riesgos de conurbación (ZRP-AF-05)

Además se altera específicamente en los siguientes ámbitos (identificados en el Documento Preliminar) para las que se propone su adscripción a la red de parques públicos:

- 2.3.6. PVP 04 PARQUE AGRÍCOLA
- 2.3.7. PVP 05 BASTA DE BOVALAR
- 2.3.8. PVP 06 PARQUE ARQUEOLÓGICO
- 2.3.9. PVP 07 CONECTOR LITORAL-ZONA AGRÍCOLA
- 2.3.10. PVP 10 VIA LITORAL PLAYA NORTE
- 2.3.11. PVP 11.1. PARQUE FLUVIAL RAMBLA CERVERA
- 2.3.12. PVP 11.3 PARQUE FLUVIAL RAMBLA DE CERVERA.

**B. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN .**

En congruencia con lo expresado en el apartado A) anterior, los ámbitos del PGMO vigente en los que debe suspenderse el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición, así como formulación de instrumentos de planeamiento de desarrollo y de ejecución son los siguientes:

- 1. Unidad de Ejecución 02 Vistamar (Corral del Petiquillo) del PGMO vigente, que se propone en el Documento Preliminar del PGOE como suelo no urbanizable, Zona Rural Protegida ZRP.NA.02.
- 2. Sector 10 (Asland) de suelo urbanizable del PGMO vigente, que se propone en el Documento Preliminar del PGOU como suelo urbano identificándolo como sector de reforma interior SI-RI-01 ASLAND.

3. Sector 9 (El Palmar) de suelo urbanizable del PGMO vigente, que en el Documento Preliminar del PGOE se propone clasificar como suelo no urbanizable, Zona Rural Protegida ZRP.RI.01 (excepto el área identificada en el entorno Palau que se integra en sector de reforma interior ST-RI-02 PALAU II).
4. Sector 12 (Riu, en Playa Norte) de suelo urbanizable del PGMO vigente, que se propone clasificar por el Documento Preliminar del PGOE como suelo no urbanizable, en la Zona Rural Protegida ZRP.RI.01.
5. Sector 13 (Riu, en Playa Norte) de suelo urbanizable del PGMO vigente, que se propone clasificar en el Documento Preliminar del PGOE como suelo no urbanizable proponiéndose su incorporación en la Zona Rural Protegida ZRP.AF.03.
6. Sector 3 del suelo urbanizable del PGMO vigente que se identifica en el Documento Preliminar del PGOE como Sector SR-ND-02 Maestrat I
7. Sector 6 del suelo urbanizable del PGMO vigente, en el que se procede en el Documento Preliminar del PGOE a dividir en cuatro sectores diferenciados: SR-ND-03 Playa Sur 1, Sector SR-ND-04 Playa Sur 2, Sector SR-ND-05 Playa Sur 3 y Sector SR-ND-06 Playa Sur 4 (si bien, se incorporan en éste también terrenos adyacentes actualmente clasificados como no urbanizable).
8. Sector 14 del suelo urbanizable del PGMO vigente, en el que se procede en el Documento Preliminar del PGOE a dividir en dos sectores diferenciados: Sector SR-ND-09 Sobrevela I y Sector SR-ND-10 Sobrevela II
9. Sector 8.B del suelo urbanizable del PGMO vigente que se integra en el PGOE (versión preliminar) en el Sector SI-ND-03 COLLET III (en el que se incluye además suelo no urbanizable actual).
10. Ámbito del suelo no urbanizable del PGMO vigente localizado en la zona del Maestrat dando frente a la CN-340, que se propone su clasificación como urbanizable, integrándose por el Documento Preliminar del PGOE en el sector de nuevo desarrollo: SR-ND-08 "Maestrat II".
11. Ámbito del suelo no urbanizable del PGMO vigente localizados en la partida de Sanadorlí, Playa Sur, que en el Documento Preliminar del PGOE se identifica como sector de nuevo desarrollo: SR-ND-07 "Playa Sur 5".
12. Ámbito del suelo no urbanizable del PGMO vigente junto al Polígono Industrial Collet, que se propone por el Documento Preliminar del PGOE clasificar como suelo urbanizable integrado en el sector de nuevo desarrollo industrial SI-ND-03 COLLET III.
13. Terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable cuyas determinaciones se alteran por incorporarse en zonas rurales de protección con un régimen jurídico diferente al vigente; son las que se identifican por el Documento Preliminar del PGOE como:
  - a. Riesgo de Inundación (ZRP-RI-01)

- b. Protección Natural: Montaña del Puig. ( ZRP-NA-01); Montaña del Bovalar (ZRP-NA-02) y Paisaje Forestal (ZRP-NA-03)
  - c. Protección Litoral (ZRP-AF-03)
  - d. Protección por refuerzo del litoral (ZRP-AF-04).
  - e. Protección Territorial por riesgos de conurbación (ZRP-AF-05)
14. Además, deben ser objeto de suspensión los siguientes ámbitos (identificados en el Documento Preliminar) para las que se propone su adscripción a la red de parques públicos:
- PVP 04 Parque Agrícola
  - PVP 05.2 Basseta de Bovalar. Red primaria adscrita (No se suspenden las licencias en la red primaria PVP 05.1 Basseta de Bovalar y que se señala en el plano adjunto de resumen ejecutivo como (14.1)
  - PVP 06 Parque Arqueológico
  - PVP 07 Conector Litoral-Zona Agrícola
  - PVP 10 Vía Litoral Playa Norte
  - PVP 11.1. Parque Fluvial Rambla de Cervera
  - PVP 11.3. Parque Fluvial Rambla de Cervera

LA DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS PROPUESTOS PARA LA SUSPENSIÓN SE INCORPORA EN EL PLANO ADJUNTO.

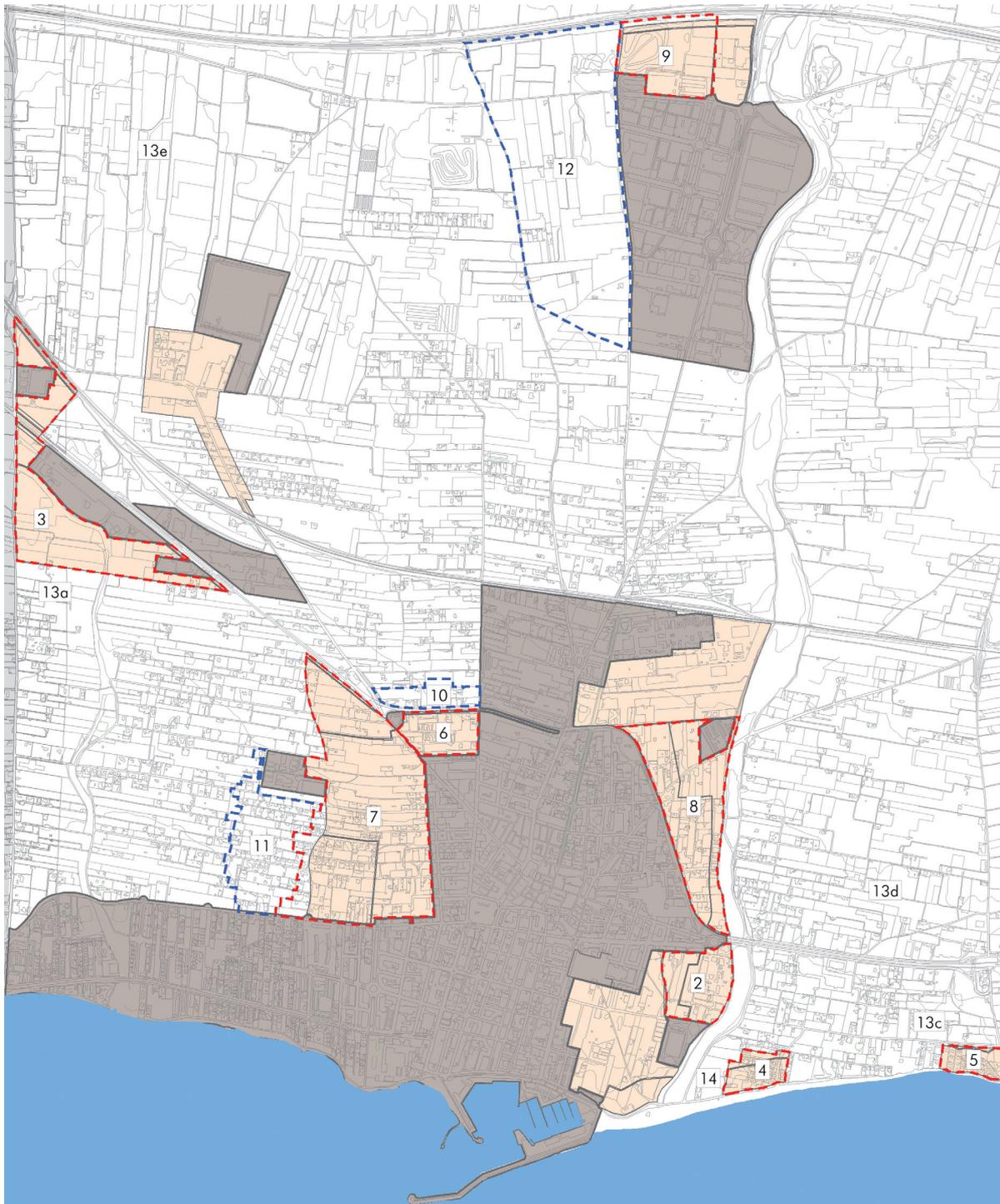
Alcance de la suspensión:

De conformidad con el artículo 64.3 de la LOTUP, el plazo máximo de suspensión de la tramitación y del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición es de dos años.

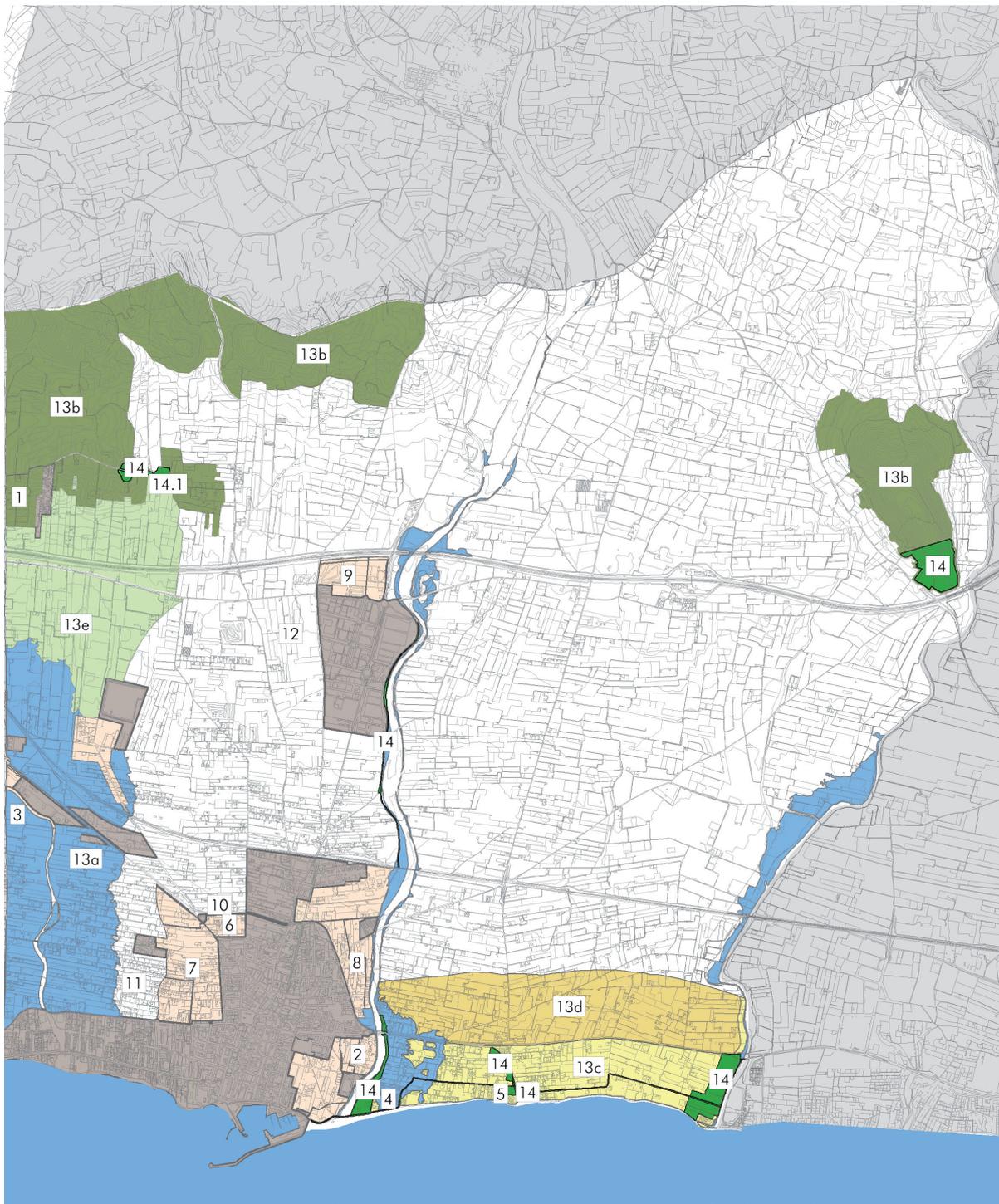
En los ámbitos delimitados de suspensión de licencias, sólo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación.

La suspensión de licencias implicará, también, la de los acuerdos aprobatorios de nuevos programas de actuación en la zona afectada. Los programas de actuación ya aprobados y aún vigentes antes de la suspensión de licencias no se verán afectados.

La eficacia del acuerdo de suspensión, requiere su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, indicando los ámbitos y tipo de licencias afectadas por la suspensión o anunciando su alcance por remisión al documento expuesto al público.



- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL



-  SUELO URBANO
-  SUELO URBANIZABLE
-  LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

