

ÍNDICE

TÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL
CAPÍTULO I	ALCANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .
CAPÍTULO II	CONTENIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
TÍTULO II.	OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.
CAPÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO II	OBJETIVOS TERRITORIALES DEL PLAN GENERAL, UMBRALES E INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD
CAPITULO III	DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ.
	Sección 1ª. Directrices relativas a la sostenibilidad
	Sección 2ª. Directrices relativas a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos
	Sección 3ª. Directrices relativas a la ordenación y el desarrollo del plan
TÍTULO III.	INFRAESTRUCTURA VERDE DEL TERRITORIO DE BENICARLÓ
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VERDE
CAPÍTULO II.	RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE
TÍTULO IV.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO II.	SUELO URBANO
CAPITULO III.	SUELO URBANIZABLE
CAPÍTULO IV.	SUELO NO URBANIZABLE
	Sección 1ª. Regulación general del suelo no urbanizable.
	Sección 2ª. Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones del suelo no urbanizable en función de la actividad.
TÍTULO V.	ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II.	ZONAS RURALES
	Sección 1ª. Regulación general de las Zonas Rurales de Ordenación Estructural
	Sección 2ª. Regulación particular de las Zonas de Ordenación Rurales

ÍNDICE

	CAPÍTULO III	ZONAS URBANIZADAS
	CAPÍTULO IV	ZONAS DE NUEVO DESARROLLO O EXPANSIÓN
TÍTULO VI.	CALIFICACIÓN, CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. REDES Y BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	
	CAPÍTULO I.	LOS USOS DEL SUELO
	CAPÍTULO II.	LA RED PRIMARIA DOTACIONAL
	CAPÍTULO III.	LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y DISPOSICIONES DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES DE APLICACIÓN AL PLAN GENERAL.
TÍTULO VII.	DESARROLLO DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL	
	CAPÍTULO I.	LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO.
	CAPÍTULO II.	CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.
	CAPÍTULO III.	CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
TÍTULO VIII.	NORMAS DE PROTECCIÓN Y CATALOGACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, PATRIMONIO NATURAL Y PAISAJE HISTÓRICO	
	CAPÍTULO I.	NORMAS GENERALES SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.
	CAPÍTULO II.	EL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ
	Sección 1ª.	Disposiciones generales del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
	Sección 2ª.	La protección del Patrimonio Cultural.
	Sección 3ª.	La protección del Patrimonio Natural.
	Sección 4ª.	La protección del Patrimonio Paisajístico.
	CAPÍTULO III.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.
DISPOSICIONES FINALES		
I.	DISPOSICIÓN DEROGATORIA	
II.	DISPOSICIONES TRANSITORIAS.	

DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL. ANEXO DE FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I ALCANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .

CAPÍTULO II CONTENIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

CAPÍTULO I ALCANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .

Artículo 1.1.1. Objeto del Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló

1. El presente Plan General de Ordenación Estructural del municipio de Benicarló se formula de conformidad con la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana e integra todas las determinaciones calificadas como estructurales por esta Ley para este tipo de planeamiento territorial y urbanístico. Igualmente, el contenido de este Plan se adapta al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) y se ajusta a las previsiones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
2. El presente Plan establece la ordenación del nivel estructural del término municipal de Benicarló y, a tal fin, define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas.

Artículo 1.1.2. Revisión del anterior Plan General Municipal. Alcance de su derogación.

1. El presente Plan General supone la revisión de la ordenación estructural del precedente instrumento de planeamiento general del municipio, el Plan General Municipal de Ordenación aprobado definitivamente el 29 de julio de 1986, que queda así derogado y sustituido en lo concerniente al contenido de sus disposiciones que tengan igual objeto que el regulado por las presentes determinaciones estructurales o bien cuando resulte incompatible con éstas, aún tratándose disposiciones que tengan naturaleza o nivel pormenorizado.
2. El alcance de los efectos de la derogación del planeamiento urbanístico anterior por la entrada en vigor de este Plan General de Ordenación Estructural así como el régimen transitorio aplicable, hasta tanto se proceda a la formulación y aprobación del Plan de Ordenación Pormenorizado que lo complete y desarrolle, se determina en las Disposiciones Finales de estas Normas.

Artículo 1.1.3. Ámbito de aplicación y naturaleza jurídica del Plan General de Ordenación Estructural.

El presente Plan General de Ordenación Estructural (o, también, en adelante PGOE) es de aplicación a la totalidad del término municipal de Benicarló y tiene naturaleza jurídica de disposición de carácter general.

Artículo 1.1.4. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General de Ordenación Estructural.

1. El presente PGOE entrará en vigor tras la publicación, en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón, de su resolución aprobatoria, junto con sus normas urbanísticas, conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).
2. La entrada en vigor del PGOE le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad de conformidad con la legislación urbanística valenciana. En consecuencia:
 - a. Es un documento público y se podrá consultar en lugar señalado por el Ayuntamiento y, en formato digital, en la página web municipal, una copia diligenciada del plan aprobado y una declaración expresiva de cómo se han integrado en él los aspectos ambientales y territoriales, cómo se han tomado en consideración el estudio ambiental y territorial estratégico, la declaración ambiental y territorial estratégica y el resultado de las consultas, discrepancias y alegaciones, facilitando un resumen no técnico de dicha información
 - b. La aprobación del PGOE implica, en los términos previsto en la ley, la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. Se entenderán incluidos los terrenos precisos para asegurar las conexiones infraestructurales exteriores de los ámbitos de desarrollo previstos en este Plan.

- c. Las determinaciones normativas de este PGOE son vinculantes en los términos establecidos en estas Normas de conformidad con las previsiones de la legislación vigente.
3. Los efectos de derogación sobre el planeamiento urbanístico anterior, por la entrada en vigor del presente PGOE y su régimen transitorio se aplicará de conformidad con las disposiciones finales de estas Normas.

Artículo 1.1.5. Incidencia del Plan General en edificaciones existentes disconformes con el mismo: régimen de fuera de ordenación y régimen transitorio para incompatibilidades no manifiestas.

1. Se consideran supuestos de incompatibilidad manifiesta con la ordenación del presente PGOE aquellas edificaciones existentes a su entrada en vigor construidas al amparo de licencia municipal (o, sin ésta, en las situaciones amparadas por la Disposición Final Segunda de la LOTUP), que se encuentren, en relación con la ordenación establecida por este Plan, en alguna de las siguientes circunstancias:
 - 1º. Las edificaciones que ocupen el viario público previsto por el Plan. No se considera supuesto de incompatibilidad manifiesta los casos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.
 - 2º. Las edificaciones que ocupen los espacios libres o equipamientos con destino al uso y dominio público previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción no superior al cinco por ciento (5%) de su superficie.
 - 3º. Las edificaciones que alberguen actividades cuya peligrosidad o molestias, las haga incompatibles con los usos propios de la zona.
 - 4º. Las edificaciones destinadas a una actividad considerada totalmente incompatible con el modelo territorial de este Plan conforme a la regulación establecida en estas Normas, por estar prohibida su implantación en cualquier clase de suelo del término municipal.
 - 5º. Las edificaciones situadas en suelo sujeto a actuaciones de renovación urbana a ejecutar de forma integrada que requiera la demolición de las mismas.
 - 6º. Las edificaciones situadas en el entorno de algún bien de máximo protección incorporado en el Catálogo que expresamente éste determine su situación de fuera de ordenación.
 - 7º. Las edificaciones situadas en terrenos de dominio público natural o infraestructural y sus zonas de protección establecido por legislación específica con incidencia en la ordenación del territorio, excepto en aquellos casos en los que se sean asumidas por el oportuno Plan de Ordenación aprobado.

Las edificaciones con incompatibilidad manifiesta se consideran en régimen de fuera de ordenación, y se encuentran sujetas a las siguientes disposiciones:

- a. Intervenciones. No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición, serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
- b. Desarrollo de los usos. Se tolerará la continuidad de los usos existentes amparados en licencia a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del Plan, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental para su funcionamiento.

No obstante, en el régimen de fuera de ordenación integral, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional, no perjudique los plazos de ejecución y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutar obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento, en todo caso sometidas a previa renuncia del mayor valor de expropiación.

En todo caso, las edificaciones localizadas en terrenos de dominio público y zonas de protección vinculadas a la legislación vigente en materia de carreteras, ferrocarril, vías pecuarias y costas se ajustarán al régimen establecido en su propia legislación específica.

2. En los demás casos no incluíbles en el apartado 1, los edificios construidos a la entrada en vigor de este Plan sea al amparo de licencia municipal (con arreglo a la normativa vigente en el momento de su concesión) o sin licencia (en el caso de que localizados en suelo no urbanizable, fueran construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y cumplan los demás requisitos exigidos por conforme a la Disposición final segunda de la LOTUP), en los que el volumen, edificabilidad construida u ocupación de suelo resulten disconformes con las condiciones de uso o edificación que estas Normas establecen para la zona donde estén ubicados -sin llegar a constituir supuestos de incompatibilidad manifiesta-, se considerarán transitoriamente conformes a la ordenación hasta el momento de su derribo.

Estos edificios quedan sujetos al siguiente régimen transitorio establecido de conformidad con la habilitación otorgada por el artículo 192 apartado 3 de la LOTUP: se admitirán en ellos las obras de conservación, así como las de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento. Podrán asimismo realizarse obras de sustitución parcial y aumento de volumen que cumplan las condiciones de edificación de la correspondiente zona de ordenanzas y las alturas definidas por los Planos de Ordenación, salvo que se cambie de tipología edificatoria. Estas serán asimismo las condiciones a cumplir por la nueva edificación en caso de derribo.

Artículo 1.1. 6. Vigencia del Plan General de Ordenación Estructural.

1. El presente PGOE tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya y, sin perjuicio, de sus eventuales modificaciones o revisiones.
2. En el caso de vigencia sobrevenida de un nuevo Plan de Acción Territorial, Actuación Territorial Estratégica y/o Plan General Mancomunado y hasta tanto acontezca (en su caso) la adaptación del presente PGOE a dichos instrumentos, las presente normas serán interpretadas de conformidad con las directrices establecidas en aquellos.

Artículo 1.1.7. Revisión y Modificación del Plan General Estructural

1. Se entiende por revisión del PGOE la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

Sin perjuicio de lo indicado en las directrices estratégicas del desarrollo territorial serán causas de revisión las siguientes:

- a. El agotamiento de la capacidad de desarrollo prevista por el Plan. Se entenderá que se encuentra en esta situación cuando se hayan edificado el setenta y cinco por ciento (75%) de los solares y parcelas del suelo urbano y urbanizable con uso general residencial.
 - b. La aparición de nuevas demandas de suelos para usos de actividades económicas que no pueda ser satisfecha por una mera modificación del Plan.
 - c. El advenimiento de circunstancias sobrevenidas que impliquen la alteración de las previsiones de todo tipo en relación con los indicadores básicos de la población y hagan imposible mantener las premisas sobre las que el Plan se asienta.
 - d. La aprobación de un Plan de Acción Territorial que obligue a la revisión total de los criterios sobre los que se ha formulado este Plan General.
 - e. El transcurso del plazo de 20 años desde su entrada en vigor.
 - f. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento, en ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico que le es propia, podrá promover la revisión cuando así lo estime oportuno.
2. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de este Plan General se considerará modificación del mismo.

3. No obstante, no tendrán la consideración de modificaciones:
- a. La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.
 - b. El ajuste puntual de superficies derivado de una actualización de la planimetría, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, realizado con ocasión de la formulación del planeamiento de ordenación pormenorizada, siempre que ello no comporte desviaciones superiores al cinco por ciento (5%) de las cifras contenidas en este Plan. En estos casos, se aplicará a la superficie finalmente resultante, los índices de los diferentes parámetros urbanísticos establecidos en la ficha del ámbito de la actuación; no obstante, si estuvieran establecidos dichos parámetros en magnitudes o valores totales, los mismos se corregirán de manera proporcional al ajuste de la superficie.
 - c. El ajuste de las líneas de delimitación de zonas, sectores y redes primarias que figuren en los planos de ordenación cuando venga determinada por la mayor información y conocimiento de la realidad física del territorio que se obtenga con motivo de la elaboración de los documentos de planeamiento parcial y de gestión, siempre que dicha variación de forma y dimensiones de las áreas afectadas no supere el 5% en superficie y el 2% en magnitudes lineales. En caso de comportar variaciones que superen las anteriores magnitudes se requerirá la previa modificación del Plan.
 - d. El ajuste y concreción de los trazados de las redes de servicios y del viario, en ambos casos de rango estructural, que realicen los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación pormenorizada, respetando sus características básicas y asegurando la funcionalidad de la estructura general definida en este Plan General.
 - e. La corrección de los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad con la legislación aplicable.
 - f. Asimismo, la alteración de aquellas otras determinaciones que no requieran la modificación del PGOE de conformidad con la legislación aplicable en cada momento.

CAPÍTULO II CONTENIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Artículo 1.2.1. Documentación integrante del Plan General de Ordenación Estructural.

1. Toda la documentación del presente Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en artículo siguiente.
2. El presente PGOE de Benicarló consta de los siguientes documentos con el contenido y valor que se indican a continuación:

DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL

- LIBRO I: MEMORIA DE INFORMACIÓN. Expresiva de los antecedentes del territorio que se tienen en cuenta para la formulación de propuestas de ordenación estructural.
- LIBRO II: MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO PROPUESTO. Descripción del modelo urbano-territorial propuesto, de los objetivos y directrices estratégicas de desarrollo previstas, la motivación de las determinaciones de ordenación estructural, e indicadores de sostenibilidad y de la capacidad territorial. Se incluye la justificación de la viabilidad y sostenibilidad económica del Plan, y un resumen ejecutivo.

DOCUMENTO II: PLANOS DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.

- LIBRO I: PLANOS DE INFORMACIÓN, que entre otros contenidos, incluyen: el perímetro de la urbanización preexistente, ajustado a la realidad de los terrenos en situación de suelo urbanizado y de las previsiones del planeamiento anterior sin desarrollar; reflejo gráfico de las bases cartográficas de la Generalitat relativas a la Infraestructura Verde, afecciones y limitaciones; delimitación de unidades territoriales, ambientales y de paisaje; y reflejo de la ordenación contenida en los planes que afectan al municipio.
- LIBRO II: PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Son los siguientes:
 - a. Infraestructura Verde 1:10.000
 - b. Zonificación y Redes Primarias, a escala 1:10.000
 - c. Zonas Urbanizadas, Zonas de Nuevo Desarrollo y Redes Primarias 1:5.000

DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL. Y ANEXO DE FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN.

DOCUMENTO IV: CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

DOCUMENTO V: ESTUDIO DE PAISAJE.

DOCUMENTO VI: PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

DOCUMENTO VII: MEMORIA RESUMIDA DE LA PROPUESTA FINAL DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL.

DOCUMENTO VIII: DOCUMENTACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

- LIBRO I: ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.
 - LIBRO II: ANEXOS, en el que se contienen en cuatro tomos estudios sectoriales complementarios: de inundabilidad; acústico, de recursos hídricos; de otros riesgos naturales; afecciones a la Red Natural 2000; alternativas contempladas: patrimonio cultural; movilidad, tráfico y transporte; de análisis de ocupación del territorio; de estimación de la demanda de suelo para actividades económica; de demanda de vivienda; y de identificación de núcleos de viviendas consolidadas existentes en suelo no urbanizable.
3. Tienen eficacia normativa los siguientes documentos del Plan General de Ordenación Estructural:
- 3.1. Planos de Ordenación Estructural, las presentes Normas Urbanísticas, las Fichas de Zona de Ordenación y Fichas de Gestión y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
 - 3.2. Asimismo, los condicionantes establecidos en el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico del PGOE así como los incluidos en la propia Declaración Final para los distintos ámbitos de planeamiento diferido se entenderán como determinaciones complementarias a las condiciones de ordenación y ejecución contenidas en las respectivas fichas.
 - 3.3. Cada uno de los parámetros contenidos en las Normas Urbanísticas, en las Fichas de las Zonas Ordenación y en las de Gestión, tienen carácter vinculante, y deberán cumplirse de forma simultánea, sin perjuicio de la resolución de conflictos conforme las reglas del artículo siguiente. No obstante, cuando así se especifique, algunas de las determinaciones de las Fichas de Gestión podrán tener carácter orientativo o de recomendación

Artículo 1.2.2. Determinaciones del Plan y su interpretación.

1. La interpretación del PGOE corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento y de la Generalitat Valenciana, sin perjuicio de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Las determinaciones de carácter normativo del PGOE habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las disposiciones normativas de los planes urbanísticos, que se integran por determinaciones escritas y gráficas, se aplicarán los siguientes criterios generales de interpretación:

- 3.1. Los distintos documentos que integran el Plan gozan de un carácter unitario, debiendo aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto, contenido y valor de cada uno de ellos, y considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria Justificativa.
- 3.2. En el supuesto de apreciarse disparidad o contradicción entre las determinaciones normativas del Plan que no pueda resolverse de forma armónica con la aplicación de los criterios interpretativos de los apartados 2 y 3.1 anteriores, se aplicarán como reglas de solución del conflicto las siguientes:
 - 1ª. Tendrán prevalencia las disposiciones escritas (en letras o en parámetros numéricos) contenidas en las Normas y en las Fichas (de Zonas y de Gestión) sobre cualquiera de las determinaciones incorporadas en los Planos de Ordenación Estructural.
 - 2ª. Si concurren en las Fichas discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquéllas frente a éstas en su aplicación a la realidad concreta.
 - 3ª. Las discrepancias entre las disposiciones gráficas incorporadas en las Fichas con las gráficas de los Planos de Ordenación Estructural, se resolverán en favor de las establecidas en éstos, salvo que de las disposiciones escritas (en letras o numéricas) de las Fichas se ponga de relieve su congruencia con los gráficos incorporados en éstas.
 - 4ª. Las discrepancias que surjan entre las determinaciones que se establezcan de forma específica en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con el resto de determinaciones normativas del documentos del Plan, se resolverán aplicando preferente las disposiciones del Catálogo de las que se deriven un mayor régimen de protección para el bien objeto de catalogación.
 - 5ª. En caso de acontecer disparidad entre las determinaciones gráficas incorporadas en los diversos planos normativos del Plan, prevalecerán los más específicos (en cuanto a su vinculación directa con la materia objeto de disparidad) sobre los menos específicos y los de mayor detalle (menor denominador en la escala) sobre los de menor (mayor denominador en la escala) salvo que del resto del conjunto de las determinaciones del Plan resultase patente una interpretación distinta. Si la contradicción se contuviera en el seno de un plano de ordenación entre sus determinaciones gráficas y los textos que aparecen en el mismo plano, prevalecerá la determinación gráfica.
- 3.3. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución tendrá carácter de instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de adecuada publicación.

Artículo 1.2.3. Desarrollo de las disposiciones normativas de rango estructural del PGOE.

1. Son instrumentos para el desarrollo de las disposiciones de este PGOE:
 - a. El Plan de Ordenación Pormenorizada (también, POP).
 - b. Los Planes Parciales y Planes de Reforma Interior.
 - c. Los Planes Especiales para los fines previstos en el artículo 43 de la LOTUP.
 - c. Los Estudios de Detalle.
 - d. Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.
2. La ordenación urbanística estructural de este Plan General se complementará y desarrollará por medio del Plan de Ordenación Pormenorizada que tendrá por objeto:
 - a. Regular las ordenanzas generales de edificación aplicables en todo el término municipal, sin perjuicio de las especificidades que puedan establecer los planes parciales y de reforma interior, en atención, debidamente justificada, a las características singulares de su específico sector o área de ordenación.
 - b. Ordenar el suelo urbano, incluyendo los núcleos urbanizados, los asentamientos rurales ya consolidados y sus aledaños, salvo en las áreas de reforma interior previstas.

Conforme al apartado 3 del artículo 38 de la LOTUP en suelo urbano, el POP, en lo que se refiere a la función de establecimiento de la ordenación detallada podrá excluir de su ámbito aquellas áreas para las que este PGOE identifica en estas Normas como zonas o ámbitos en las que se asumen los parámetros y usos establecidos por el anterior planeamiento urbanístico, sin proponer innovación. No obstante, se recomienda que el POP realice en los ámbitos que no altere la ordenación preexistente una labor de refundición de la ordenación pormenorizada.
 - c. También ordenará los ámbitos de suelos semiconsolidados de vivienda unifamiliar en medio rural carentes de urbanización, pudiendo prever la remisión de tal ordenación al correspondiente plan especial.

El POP contendrá la documentación exigida en el artículo 39 de la LOTUP.
3. Los Planes Parciales y Planes de Reforma Interior concretarán la ordenación estructural en su ámbito y regularán el uso detallado del suelo y la edificación, conforme a las previsiones de este PGOE y, en su caso, el Plan de Ordenación Pormenorizada.
 - a. Los Planes Parciales tienen por objeto el establecimiento de la ordenación pormenorizada para sectores completos de suelo urbanizable.
 - b. Los Planes de Reforma Interior tienen idéntico objeto en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuaciones sobre el medio urbano.

En los ámbitos de desarrollo delimitados en el presente Plan General Estructural se aplicarán los instrumentos de planeamiento especificados en cada caso en sus respectivas fichas.

4. Podrán formularse Planes Especiales, conforme al artículo 43 de la LOTUP, para completar las determinaciones de este Plan General (o las de los Planes de Ordenación Pormenorizada) con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano a que se refiere esta ley y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación.
5. Igualmente podrán aprobarse, en desarrollo de este Plan y como complemento de los de Ordenación Pormenorizada, Ordenanzas Municipales de policía de la edificación que regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.
6. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos en los Planes de ordenación pormenorizada con el objeto de definir o remodelar volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
7. Para lo no previsto expresamente en las presentes normas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales vigentes, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación estatal o autonómica que sea en cada caso aplicable. En defecto de norma directamente aplicable, regirán los principios informantes de la legislación urbanística y los generales del derecho.

Artículo 1.2.4. Marco jurídico

1. Las presentes Normas se han redactado conforme con el ordenamiento urbanístico de aplicación vigente, integrado fundamentalmente por la siguiente normativa:
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).
 - Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP).

- Ley 6/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunidad Valenciana (en adelante, LPCCA)
 - Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante, ETCV).
2. Las referencias expresas que se contienen en estas Normas Urbanísticas a la legislación estatal o autonómica se entienden hechas a las disposiciones vigentes en el momento de la entrada en vigor del mismo o, en su caso, a aquéllas posteriores que las modifiquen o sustituyan.

DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL. ANEXO DE FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

II | TÍTULO II. OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO II OBJETIVOS TERRITORIALES DEL PLAN GENERAL, UMBRALES E INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD.

CAPITULO III DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ.

Sección 1ª. Directrices relativas a la sostenibilidad

Sección 2ª. Directrices relativas a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos

Sección 3ª. Directrices relativas a la ordenación y el desarrollo del plan

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Carácter de los objetivos y directrices estratégicas del desarrollo territorial y el modelo de ordenación previsto en el PGOE de Benicarló

1. De conformidad con las previsiones del artículo 21 de la LOTUP, son determinaciones que integran la ordenación estructural de este Plan General los objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial así como las directrices estratégicas del desarrollo previsto que se incorporaran en este Título II y se justifican en la Memoria de Ordenación
2. La formulación de los objetivos, indicadores y directrices estratégicas del Plan General son congruentes y desarrollan los objetivos generales de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell (ETCV en adelante).

Artículo 2.1.2. Los objetivos generales de la ETCV de aplicación al municipio de Benicarló.

1. De entre los 25 objetivos que sintetizan los generales establecidos en la directriz 3.2 de la ETCV, resultan aplicables al municipio de Benicarló los siguientes:
 - Objetivo 1. Mantener la diversidad y la vertebración del sistema de ciudades.
 - Objetivo 5. Mejorar las condiciones de vida del sistema rural.

- Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.
 - Objetivo 7. Mejorar la eficiencia en la gestión de los recursos hídricos.
 - Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.
 - Objetivo 9 : Recuperar el litoral como activo territorial.
 - Objetivo 10: Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.
 - Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
 - Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.
 - Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.
 - Objetivo 14: Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.
 - Objetivo 15: Favorecer la puesta en valor de las nuevas potencialidades energéticas del territorio.
 - Objetivo 17: Crear un entorno territorial favorable para la innovación y las actividades creativas.
 - Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.
 - Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.
 - Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.
 - Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
 - Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.
 - Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.
 - Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.
2. El presente Plan General asume los objetivos citados y los particulariza a la escala local adoptando los objetivos territoriales municipales que se expresan en el Capítulo siguiente.

CAPITULO II OBJETIVOS TERRITORIALES DEL PLAN GENERAL, UMBRALES E INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

Artículo 2.2.1. Objetivos Generales de la ordenación territorial y urbanística del Plan General Estructural de Benicarló.

En desarrollo de los objetivos generales y de las diversas directrices que integran el documento de la ETCV, son Objetivos de la ordenación estructural del municipio de Benicarló que se incorporan a este PGOE y definen su modelo urbano-territorial, los siguientes:

1. Objetivos territoriales para la vertebración del sistema de ciudades en que se integra Benicarló asegurando la sostenibilidad y diversidad del municipio.

En congruencia con 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 ETC V 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 Vinarós-Benicarló, mediante las siguientes acciones:
 1. 2.1. La asunción e integración en el PGOE de las oportunidades territoriales que surgen para el Centro de Polaridad Principal (Vinarós-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 a su paso por el suelo urbano, lo que contribuye a potenciar el Área Urbana Integrada Vinaròs- Benicarló.
 - b. Configura la travesía de la CN-340 (por medio de su recalificación urbana) como uno de los elementos referenciales de la red primaria viaria del modelo de ciudad, a fin de inducir procesos regenerativos del territorio colindante y articular una estrategia de sutura de 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.

1. 2.2. La consideración como elementos principales de la ordenación estructural 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.
- 1.2.3. La asunción como criterio orientador de ordenación, de la revalorización 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 Vinarós 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 potenciar la conurbación con Peñíscola y Vinarós, exige establecer como objetivo el evitar el efecto de conurbación, a fin de mantener la diversificación de este sistema de ciudades (primer objetivo de la ETCV).
2. En cumplimiento de las directrices de la ETCV incluidas en el Título III del Decreto 1/2011, se establecen los siguientes objetivos de ordenación sobre la Infraestructura Verde:
 - 2.1 La consolidación de la Infraestructura Verde como sustrato territorial que permita conservar y poner en valor activos ambientales, culturales y paisajísticos del territorio (Directriz 43 ETCV).
 - 2.2. Asegurar la protección de las áreas ambientalmente relevantes del municipio:
 - a. Etribaciones 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 entre la Basseta del Bovalar y la montaña de la Tossa.
 - 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.

Todo ello 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 y la red de 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 aquellos que presenten mejor grado de conservación conectados a las formaciones paisajísticamente relevantes de La Tossa y la Puig de la Nao.
- b. La adecuada protección como activo territorial de primer orden de la mayor parte del suelo agrícola del municipio de alta capacidad agrológica vinculado a la Denominación de Origen "Alcachofa de Benicarló" de conformidad con la Directriz 48 de la ETCV.

- 2.5. La conformación del trazado en el municipio de la Vía Litoral entre Vinarós 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:

- 2.6.1. Asegurar, en todo caso, la protección e integración en la Infraestructura Verde de este PGOE los suelos que presentan riesgos ciertos de inundabilidad según el estudio del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables de los cauces de las Ramblas de Alcalá y Cervera y Barranco d'Aiguadoliva.
- 2.6.2. Adoptar medidas de cautela y minimización de impactos sobre los suelos adyacentes a la Rambla de Cervera que se adscriben por el PATRICOVA a la zona de "Peligrosidad geomorfológica".

En atención al grado de edificaciones existentes en el entorno de Playa Norte, el Plan General adopta las siguientes decisiones:

- a. 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.
- b. No obstante, el PGOE remite a la elaboración de un Plan Especial específico para determinar con precisión cuáles de sus diversas zonas deben quedar efectivamente 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 siempre que, se incorpore 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.
 - 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 (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).
3. En cuanto al cumplimiento de las directrices de la ETCV sobre modelo urbanístico y de ocupación del suelo, el PGOE de Benicarló tiene como finalidad principal conseguir un modelo urbano de ciudad mediterránea compacta y ambientalmente sostenible. En congruencia, asume los siguientes objetivos de planificación en materia de ocupación del suelo fundamentados 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:
 - 3.1.1. Posibilitar la integración urbana y ambiental de los asentamientos existentes en el suelo anteriormente clasificado como no urbanizable que se encuentran próximos a los tejidos urbanos consolidados.
 - 3.1.2. 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.
 - 3.1.3. 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 alta capacidad ambiental y paisajística interconectados con la Infraestructura Verde del Territorio.
 - 3.1.4. Fomentar 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.

- 3.1.5. Evitar los efectos nocivos derivados de la conurbación con Peñíscola y Vinarós.
- 3.1.6. Evitar crecimientos urbanísticos futuros de carácter residencial que superen por el oeste el trazado del ferrocarril, dado que el mismo queda configurado como límite natural de futuras extensiones de la ciudad favoreciendo, con ello, la consecución del nuevo modelo presidido por los principios de la compacidad y la continuidad.

Estos objetivos de ordenación se adaptan a los principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial regulados en la Directriz 78 de la ETCV.

- 3.2. Impulsar un modelo de ordenación en materia de Actividades Económicas que responda eficazmente a las potencialidades detectadas por la ETCV para Benicarló, proponiendo un nuevo polo de actividad económica (SI-ND-02) El Collet III. 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. Disponer de una ordenación estructural 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, equipamientos y los lugares simbólicos sean accesibles para todos. La accesibilidad se articula sobre ejes cívicos que conforman una malla de continuidad para los principales itinerarios en modos no motorizados y de transporte público y en los que se concentran los esfuerzos de localización de actividades centrales.

Artículo 2.2.3. Umbrales de Sostenibilidad del Plan General Estructural de Benicarló.

1. Adecuación de la oferta residencial a las necesidades de viviendas.

En el Estudio de Vivienda del presente PGOE (en el que se ha tenido presente las demandas actuales no satisfechas, las necesidades futuras de la población joven existente y las derivadas del crecimiento poblacional en los próximos 20 años) 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.

La capacidad residencial del PGOU que se revisa es, en el actual suelo en situación básica de urbanizado, de 2.238 viviendas, que dan cobertura al 34% de las demandas estimadas al año horizonte de 2037. En las zonas de nuevo desarrollo de uso dominante residencial propuestas en el PGOU, el volumen de nuevas viviendas previsto asciende a 3.096.

La "oferta total de nueva vivienda" contemplada en el PGOE: 5.334 nuevas viviendas, cantidad que representa el 81% de la demanda total (6.592 viviendas). Se estima que el remanente de 1.258 viviendas se cubrirá con parte de la vivienda existente vacía.

2. La adecuación de los crecimientos a los umbrales derivados de la ETCV.
- a. La superficie total del crecimiento urbano de uso dominante residencial que se propone en el presente PGOE asciende a 113,8 Has.

Descontando la ocupación de suelo correspondiente a las Actuaciones Estratégicas de conformidad con la Directriz 86 de la ETCV, se obtiene la superficie computable a efectos de verificación del cumplimiento del IMOS; que es de 57,2 Has, parámetro inferior a 76,7 Has m2 resultante de la Directriz 82 de la ETCV.

- b. La máxima ocupación de suelo para actividades económicas permitida con carácter ordinario por la ETCV asciende a 82,7 Has. No obstante, 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 103 Has.

Sin embargo, la propuesta de crecimiento urbano destinado a usos industriales se concreta a tres sectores: SI-ND-01 COLLET I, SI-ND-02 COLLET II y SI-ND-03 COLLET III con un total de 97,6 Has, por debajo del máximo admitido por la ETCV.

3. En relación con los índices máximos de ocupación. Se definen los siguientes umbrales, con referencia a tres escenarios, con un horizonte de cuatro, diez y veinte años de ocupación sostenible de suelo para usos residenciales y actividades económicas.
- ESCENARIO 1: 0-4 AÑOS. Se prevé la edificación de 1.148 viviendas (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. Se apuesta por priorizar desarrollos urbanísticos inconclusos heredados del Plan General que se revisa y colmatar los terrenos vacantes del suelo urbanizado.
 - ESCENARIO 2: 5-10 AÑOS. Se prevé la edificación de 1.104 viviendas (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. Por último, se prevé la compleción del desarrollo urbanístico de las áreas de renovación urbana SI-RI-01 ASLAND y ST-RI-01 PALAU.
 - ESCENARIO 3: 11-20 AÑOS. Se prevé la edificación de 1.726 viviendas (32,36% del total previsto) y la urbanización del 12% del suelo propuesto para nuevo desarrollo residencial. 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 para uso residencial. Se prevé ejecutar la urbanización del SI-ND-03 cuya superficie representa el 63,76% 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.

4. 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 m³. 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 m³, se produce un diferencial de 213.506 m³/año que supone una posibilidad de aumento en las necesidades del 7%.

Artículo 2.2.2. Medidas para la evaluación y seguimiento del Plan General Estructural.

La Administración Urbanística Municipal elaborará de forma cuatrienal (o de forma bianual, si así se acordase por la Corporación Municipal) un Informe de Evaluación y Seguimiento de la Actividad de Ejecución Urbanística y del cumplimiento de las previsiones y objetivos establecidos en este Plan General Estructural, considerando, al menos, la evolución de la previsión de sostenibilidad ambiental y económica realizada en el mismo. Para la elaboración de este informe se aplicará el conjunto de indicadores de sostenibilidad establecidos en el artículo siguiente conforme al Estudio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico.

Artículo 2.2.3. Indicadores de Sostenibilidad del Plan General Estructural de Benicarló.

Para realizar el seguimiento y evaluación del desarrollo de la ejecución del Plan General Estructural se aplicarán los indicadores referenciados en el apartado 6.2 de la Memoria de Ordenación así como los establecidos en el documento de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

CAPITULO III DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ.

Sección 1ª. Directrices relativas a la sostenibilidad

Artículo 2.3.1. Directrices para la consecución del Modelo urbano-territorial adoptado en relación con la utilización racional del suelo

El Plan General de Ordenación 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 ello, adopta las siguientes directrices y criterios en materia de sostenibilidad sobre la utilización racional del suelo:

- 1ª. La ordenación del suelo urbano se orienta hacia el respeto y preservación de la morfología de la ciudad existente, mejorando su calidad urbana ambiental, asegurando su adecuada dotación 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, la colmatación de pequeños vacíos del suelo urbano que asoman a esta infraestructura viaria y la transformación del área industrial localizada junto a la CV-135.

- 2ª. Considerar el suelo como un recurso natural en sí mismo, preservándolo de transformaciones urbanísticas innecesarias, por ello, sólo procede clasificar como urbanizable exclusivamente el preciso para cubrir el potencial poblacional determinado en base a los criterios de la ETCV y las necesidades para la implantación de nuevas actividades económicas previsibles y tras valorar la capacidad de implantación de nuevas edificaciones y usos en el suelo urbano.

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, así como las capacidades de la vivienda vacía. El objetivo es promover la optimización del parque de viviendas vacías a fin de que cubra parte de las necesidades detectadas en los estudios de tendencias.

- 3ª. 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.

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. En congruencia, en la zona oeste al ferrocarril, los únicos nuevos desarrollos que deben plantearse son los de los terrenos colindantes al suelo urbano del Parque Industrial de Collet y con destino a este mismo uso global.

- 4ª. 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.

- 5ª. Reestructurar los tejidos suburbanos de baja densidad y 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.

- 6ª. 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.
- 7ª. 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 SR-ND-11 Sant Gregori. No obstante, en caso de que se verifique -previa incoación del oportuno expediente- el incumplimiento de plazos por no iniciarse la efectiva urbanización y edificación o, bien por acuerdo entre el Ayuntamiento y los agentes afectados, podrá procederse 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.
- 8ª. Evitar clasificaciones de terrenos que incrementen los riesgos de conurbación. Además, de establecer la clasificación de los terrenos adyacentes a Peñíscola y Vinarós como no urbanizable protegidos en atención a sus afecciones y valores (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 Vinarós), se identifica una Zona Rural de Afección Territorial por riesgo de conurbación localizada en la franja de 500 metros respecto del límite con Peñíscola al oeste del trazado del ferrocarril. Se pretende 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.
- 9ª. 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.
- 10ª. 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 consecuentes con la compacidad, sin perjuicio de permitir 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, destinando preferentemente las plantas bajas de usos no residenciales que propicien la diversidad de usos y la utilización del espacio público a lo largo de todo el día
- 11ª. 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. Para ello, define 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.

- 12º. Igualmente con el objetivo de asegurar la diversidad y funcionalidad, el Plan califica el suelo sobre la base de unas zonas estructurales que pretenden que haya una adecuada oferta de suelo de diferentes usos, densidades y tipologías.
- 13º. Fomentar un modelo de crecimiento de usos mixtos, evitando la creación de áreas funcionales homogéneas, vinculando los tejidos urbanos resultantes con las redes de transporte colectivo y no motorizado, y empleando tipologías edificatorias acordes con estos objetivos. Por ello, el PGOE introduce un Índice de Edificabilidad Terciaria en todas las actuaciones de uso global residencial para favorecer el desarrollo de funciones y servicios de proximidad que eviten desplazamientos motorizados.
- 14º. Para evitar los continuos urbanizados, se preservan corredores libre de edificación y urbanización.

Artículo 2.3.2. Directrices para la mejora de la eficiencia energética y el fomento de energías renovables en el espacio público.

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. A tal fin, en los Planes Parciales y Especiales y sus Proyectos de Urbanización, se desarrollarán los siguientes objetivos:

- 1º. Se priorizará el diseño de espacios de razonable mantenimiento y bajo consumo hídrico y energético.
- 2º. Desarrollar un proyecto de arbolado que contribuya a dar expresión al paisaje urbano y consolidar 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.
- 3º. Las especies vegetales a emplear deben contar con variabilidad estacional, utilizando preferentemente árboles de hoja caduca y copa ancha.
- 4º. Preferencia por la utilización de pavimentos absorbentes del calor y que, además, permitan la infiltración del agua de lluvia al freático.
- 5º. La racionalización de la gestión de la energía consumida en la red de los espacios públicos.
- 6º. Incorporación de tecnologías encaminadas al ahorro energético en el alumbrado público.

Artículo 2.3.3. Directrices sobre el uso eficiente de los recursos hídricos y protección de su calidad.

- 1º. 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 de los acuíferos debería realizarse con una frecuencia no superior a 5 años.

- 2ª. La modificación de los tipos de regadío tenderá a su mayor eficacia, y requerirá de la comprobación previa de la suficiencia de recursos hídricos.
- 3ª. La red de saneamiento será separativa en las zonas de nueva dotación, y en las zonas consolidadas en las que se intervenga.
- 4ª. La Administración Pública fomentará el uso racional y sostenible del agua tanto en las intervenciones públicas como en las privadas.
- 5ª. El vertido de aguas residuales en ámbitos no urbanos se realizará obligatoriamente mediante su depuración previa.
- 6ª. El Plan General prevé la ampliación de las redes generales de abastecimiento y saneamiento, así como la ampliación de la EDAR existente.

Artículo 2.3.4. Directrices en materia de energía.

En la gestión de los servicios públicos y en la acción urbanística de las Administraciones se desarrollarán las siguientes directrices en materia de energía, vigilando su cumplimiento en los procesos de formulación de los instrumentos de ordenación pormenorizada así como en la redacción de los Proyectos de Urbanización:

- 1ª. Fomentar el aprovechamiento bioclimático de la ciudad existente.
- 2ª. Creación de microclimas de calidad ambiental en el entorno de la edificación y 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.
- 3ª. Fomentar el diseño de estructuras urbanas compatibles con sistemas centralizados de climatización.
- 4ª. Promover la eficiencia en las redes de transporte y alumbrado estableciendo medidas de ahorro energético.
- 5ª. Introducir en las condiciones generales sobre las instalaciones, criterios sobre generación renovable en cuanto a localización, integración arquitectónica, proporción de cobertura de la demanda energética total e impactos indirectos sobre los usos.
- 6ª. Establecer condiciones relativas al soleamiento, ventilación, forma y posición de las edificaciones que favorezcan la mejora del comportamiento térmico de las mismas.

Artículo 2.3.5. Directrices en materia de residuos.

En la gestión de los servicios públicos y en la acción urbanística de las Administraciones se desarrollarán las siguientes directrices en materia de residuos, vigilando su cumplimiento en los procesos de formulación de los instrumentos de ordenación pormenorizada así como en la redacción de los Proyectos de Urbanización:

- 1ª. Asegurar una gestión y manejo de los vertederos con criterios de racionalidad, eficiencia y sostenibilidad.
- 2ª. Garantizar el adecuado tratamiento de los residuos peligrosos a fin de evitar la contaminación del suelo, el agua o la atmósfera.
- 3ª. Reducir los movimientos de tierras e incluir medidas para su adecuada gestión.
- 4ª. Promover el compostaje de residuos orgánicos y los provenientes de la poda de parques para reducir el uso de fertilizantes.
- 5ª. Establecer medidas operativas para fomentar la reutilización y la gestión sostenible de los residuos de construcción y demolición.
- 6ª. Fomentar el empleo de materiales de construcción locales (naturales, renovables) y evitar materiales de alto impacto ambiental que contribuyan a incrementar las emisiones.
- 7ª. Establecer medidas correctoras y preventivas respecto a las emisiones y a la contaminación ambiental.

Artículo 2.3.6. Directrices para la protección del medio natural.

- 1ª. El presente Plan General reserva y protege de la acción urbanizadora los ecosistemas naturales del término municipal de Benicarló.
- 2ª. Se considerará como causa de revisión, la alteración sustantiva de los elementos definitorios de la Infraestructura Verde que realiza el presente Plan General.
- 3ª. 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.
- 4ª. Las actuaciones en Suelo No Urbanizable deberán respetar las masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés, procurando mantenerlas e integrarlas.
- 5ª. El PGOE protege de manera específica los cauces naturales, tanto por su implícita función drenante en el territorio, como por su función ecológica y paisajística natural. Cualquier afección a las zonas protegidas de los cauces deberá atenderse de manera prioritaria.

Artículo 2.3.7. Directrices para la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.

- 1ª. El Plan General contiene un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que recoge los bienes arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos de interés autonómico (sea por declaración de BIC o por relevancia local). En él se incluye el conjunto de normas de protección y fomento de su conservación y rehabilitación.

- 2º. El Catálogo del PGOE se complementará con otro que proteja los bienes de exclusivo interés municipal, siguiendo para ello el procedimiento reglado en la legislación patrimonial autonómica.
- 3º. El Ayuntamiento y las demás administraciones públicas fomentarán la recuperación del patrimonio cultural y su puesta en valor.
- 4º. 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.
- 5º. 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 como suelo no urbanizable de protección.
- 6º. El Plan General considera que los principales yacimientos arqueológicos del municipio conforman un activo territorial de primera magnitud para fortalecer segmentos turísticos vinculados con el disfrute y conocimiento del medio natural y de sus valores patrimoniales.

Artículo 2.3.8. Directrices para la revitalización del patrimonio rural.

- 1º. 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.
- 2º. Se considera el sector turístico como colaborador a la estabilidad y suficiencia del empleo rural, por lo que se favorecerá su implantación, especialmente si se relaciona con las estructuras rurales.
- 3º. Las Normas Urbanísticas regulan las condiciones tipológicas y estéticas de las construcciones autorizables en el Suelo No Urbanizable con el fin de que armonicen con su entorno.
- 4º. El PGOE 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.

Artículo 2.3.9. Directrices para la prevención de riesgos naturales o inducidos.

- 1º. El Plan General ha preservado de 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 PGOE las previsiones necesarias, sin ser preciso para ello proceder a su completa revisión.
- 2º. El Plan General identifica, en función de los estudios incorporados a la Memoria de Información y del propio Estudio Ambiental y Territorial 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.
- 3º. 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

concretar la integración a la Infraestructura Verde de las zonas de su interior, y determinar la posibilidad de aplicación en ámbitos consolidados de medidas de minimización de impacto territorial. En todo caso, en las zonas con riesgo cierto de inundabilidad se establece su pertenencia a la Infraestructura Verde, imposibilitándose la construcción de nuevas edificaciones de usos residenciales.

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.

- 4ª. Con respecto al riesgo de inundaciones: El Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 81/2010 deberá elaborar el Plan de Actuación Municipal.
- 5ª. Con respecto al riesgo de incendios forestales, en el desarrollo de los sectores SI-ND 01, 51-RI-01, SR-ND-09, SR-ND-10, SR-ND-01, ST-RI-01 y ST-RI-02 será necesario aplicar las medidas establecidas en el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio, Sección SI 5, del Código Técnico de Edificación y lo indicado en el artículo 32 del Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consejo, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana. Todas las actuaciones que se realicen en las zonas forestales, así como en sus alrededores, deberán cumplir lo indicado Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales.
- 6ª. 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.
- 7ª. En relación a los riesgos de accidentes graves derivado de la ubicación de un establecimiento afectado por R.D. 840/2015, será necesario que se tome en consideración todo lo establecido en el artículo 14 del mencionado RD. Para el desarrollo de los sectores SI-ND-01 y SR-ND-09 se deberá realizar consulta previa en cuanto al establecimiento de usos admisibles en las zonas expuestas a este riesgo.
- 8ª. Con respecto al riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas, los sectores afectados por la zona de especial exposición ST-RI-01, ST-RI-02, ZUR-TR-02, SRND-11, SR-ND-09, SR-RI-01, SR-RI-02 y SR-ND-08 deberán realizar consulta previa en cuanto al establecimiento de usos admisibles en las zonas expuestas a este riesgo.

Sección 2ª. Directrices relativas a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos

Artículo 2.3.10. Directrices para la mejora de los entornos urbanos y la calidad del paisaje.

- 1ª. Las acciones inversoras del Ayuntamiento en materia de urbanismo se dirigirán principalmente a la mejora de las condiciones de la ciudad consolidada y de sus espacios públicos, priorizando las intervenciones en los ejes cívicos definidos por este Plan.

- 2ª. 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. Es 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.
- 3ª. En las áreas no urbanizables próximas a las 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.
- 4ª. Las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Pormenorizada (POP) 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.
- 5ª. Las Normas Urbanísticas del POP 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.
- 6ª. Los Planes que establezcan la 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 integración de los elementos definitorios de cada una.
- 7ª. Asimismo, los Planes que establezcan la 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.

Artículo 2.3.11. Estrategias de las intervenciones en el Núcleo Histórico Tradicional

Se establece como estrategia para asegurar el objetivo de la adecuada preservación del Núcleo Histórico Tradicional de Benicarló -integrado como subzona dentro de la Zona ZUR-BH- la necesidad de formular y aprobar de un Plan Especial de Protección y Mejora del mismo que establecerá un catálogo detallado de protección y contendrá la normativa sobre intervenciones y usos de los elementos catalogados en su ámbito.

Artículo 2.3.12. Directrices para el diseño de la red de parques urbanos, zonas verdes y espacios libres.

- 1ª. Incrementar las zonas verdes existentes en el municipio y aumentar la densidad de arbolado en las vías públicas ya existentes.

- 2ª. Establecer por el planeamiento de ordenación pormenorizada la adecuada reserva de espacios y zonas verdes en el planeamiento urbanístico de conformidad con las previsiones de este Plan General y la legislación urbanística..
- 3ª. Conseguir en los proyectos de urbanización o de reurbanización una dotación vegetal mínima basada en las distancias a pie a las zonas verdes de proximidad y en la interconexión tanto entre ellas como con los parques urbanos y con los ecosistemas del entorno urbano.
- 4ª. Establecer criterios que permitan un carácter multifuncional y polivalente de las zonas verdes y los espacios públicos.
- 5ª. Favorecer la diversidad paisajística mediante la diferenciación entre áreas blandas, naturalizadas, y áreas duras con una estrategia combinatoria de ambos tipos de tratamiento.
- 6ª. Fomentar el empleo de las especies locales adaptadas al clima del lugar y de alta capacidad de retención de CO₂.
- 7ª. Introducir criterios bioclimáticos y de calidad ambiental en el diseño de las zonas verdes y los espacios públicos.

Artículo 2.3.13. Directrices para la mejora de los equipamientos y dotaciones públicas.

- 1ª. 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. El Plan General asegura esta dotación de carácter estructural. Cualquier modificación de su ubicación o características atenderá necesariamente a una mejor accesibilidad y servicio a los ciudadanos

Las zonas verdes de red primaria calificadas en la franja de los 500 metros del litoral, medidos desde el límite interior de la ribera del mar, deberán mantener su calificación, sin que pueda ser alterada en expedientes de modificación del Plan General.

- 2ª. 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.
- 3ª. Los Planes Parciales y Especiales asegurarán los objetivos de dotación de espacios libres y equipamientos previstos como mínimos por este PGOE y la legislación urbanística aplicable, asegurando la gestión efectiva de dichos suelos, su obtención a costa del aprovechamiento que genera el propio planeamiento urbanístico y su puesta al servicio de la población.

Se considera prioritario que el planeamiento de desarrollo 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.

- 4ª. 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.
- 5ª. Las inversiones públicas en materia de ejecución de espacios libres y dotaciones se priorizarán en los ejes cívicos identificados en este Plan General.

Artículo 2.3.14. Estrategias para la movilidad.

El Plan General Estructural adopta las siguientes estrategias en materia de movilidad que guiarán la acción de los poderes públicos, en especial orientando la ordenación pormenorizada en los instrumentos de planificación que lo desarrollen:

- 1ª. Prever la disposición de locales para uso del pequeño comercio, oficinas, talleres artesanales compatibles con el uso global residencial en los nuevos desarrollos urbanísticos.
- 2ª. Favorecer la implantación de actividades comerciales y terciarias en planta baja y en relación directa con la calle, incluso posibilitando su utilización como equipamiento.
- 3ª. 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.
- 4ª. Fomentar la flexibilidad de usos en función del cumplimiento de criterios que garanticen la calidad ambiental y los objetivos de adaptación y mitigación.

Artículo 2.3.15. Implementación de estrategias para la movilidad y el transporte público.

La estrategia de movilidad sostenible se sustenta en la necesidad de recuperar para el ciudadano el espacio público de la ciudad. Es objetivo 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 ordenación, templando o restringiendo selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas.

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

- 1ª. Planificar de forma integrada los usos del suelo y las redes de transporte, sobre todo el público. La ordenación estructural de este PGOE ha adoptado este criterio que precisa su desarrollo necesario en los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada.
- 2ª. Evitar una dispersión innecesaria de la población en zonas mal comunicadas y excesivamente dependientes del transporte privado.
- 3ª. 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.

- 4ª. Revisar las propuestas de localización periférica de los equipamientos urbanos buscando para su ubicación áreas centrales y con buenas oportunidades de comunicación a través de modos activos (caminando, en bicicleta).
- 5ª. Fomentar la intermodalidad mediante la creación de aparcamientos disuasorios en conexión con nodos de transporte público y con redes peatonales y ciclistas
- 6ª. Eliminar el efecto barrera de la actual CN-340, restituyendo la continuidad transversal del espacio público urbano circundante.
- 7ª. Fomentar la cercanía del comercio y de los servicios de proximidad a las zonas residenciales.
- 8ª. 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.
- 9ª. Fomentar que los instrumentos de ordenación pormenorizada asuman el desarrollo de diseñar una nueva estructura urbana en el interior de su Sector que valore el espacio público y desarrolle el esquema de una ciudad mediterránea, compacta y compleja, con soluciones sostenibles en lo referente a la accesibilidad viaria, preferentemente periféricas para los modos motorizados privados y axiales para los modos públicos y no motorizados.
- 10ª. 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.
- 11ª. Crear y consolidar redes ciclistas funcionales, seguras y interconectadas que faciliten el acceso en bicicleta al casco urbano respetando la prioridad peatonal.
- 12ª. En el establecimiento de la ordenación pormenorizada, los Planes Parciales y Especiales facilitarán el desplazamiento peatonal de la población, localizando en la proximidad de las zonas residenciales los equipamientos y dotaciones de la red secundaria o, en otro caso, en lugares próximos a paradas del transporte público.

Artículo 2.3.16. Estrategias para asegurar el acceso a la vivienda.

El Plan General Estructural de Benicarló dispone para los sectores de suelo urbano de reforma interior y para los sectores de suelo urbanizable de expansión urbana, con usos residenciales, una reserva de vivienda sometida a régimen de protección pública conforme se establece en el artículo 33 de la LOTUP, respetando la previsión mínima.

Estas reservas son vinculantes, 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.

Sección 3ª. Directrices relativas a la ordenación y el desarrollo del plan

Artículo 2.3.17. Directrices sobre la ordenación urbanística y su desarrollo.

- 1ª. Con carácter general las directrices sobre la ordenación urbanística son también coincidentes con las directrices sobre sostenibilidad en materia de uso racional del suelo.
- 2ª. 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.
- 3ª. 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.

- 4ª. En todo caso el planeamiento de desarrollo que se redacte en cumplimiento de las previsiones del PGOE 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.

- 5ª. 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.
- 6ª. Los planes parciales y de reforma interior deben asegurar la integración paisajística de la actuación y un diseño 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.
- 7ª. Los Planes Parciales de los sectores con fines de integración urbano-ambiental de las áreas irregulares deben favorecer en los espacios vacíos de edificación la creación de centralidades urbanas periféricas que equilibren el peso del área central de la ciudad.

- 8ª. 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 a la programación de las unidades de ejecución en suelo urbano y al desarrollo del sector urbanizable que cuenten fácil conexión a las redes generales ya implantadas.

Artículo 2.3.18. Directrices para la definición de condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables

1. El presente PGOE 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.
2. 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.
3. En el entorno del casco de Benicarló no se admitirá cualquier nuevo desarrollo no contemplado en este PGOE para usos 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 no contemplados en este PGOE en tanto no estén aprobados los respectivos programas de actuación integrada de los suelos previstos en el Plan 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 no previsto en este PGOE implicará, en su caso, la reserva de suelo dotacional de red primaria acorde con sus previsiones.

4. 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 PGOE con la finalidad de evitar el efecto de la conurbación con los municipios de Peñíscola y Vinarós.
5. Igualmente es contrario al modelo urbano-territorial de este Plan promover desarrollos urbanísticos residenciales que superen el trazado ferroviario en su zona oeste.

DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL. ANEXO DE FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN



TÍTULO III. INFRAESTRUCTURA VERDE DEL TERRITORIO DE BENICARLÓ

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

Artículo 3.1.1. La Infraestructura Verde de Benicarló. Definición

1. La Infraestructura Verde constituye el sistema territorial básico del término de Benicarló integrado tanto por sus ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico como por las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad, así como el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que ponen en relación todos los elementos anteriores. También incluye los espacios libres y zonas verdes públicas más relevantes, incluso si se encuentran en el suelo urbano o urbanizable, así como los itinerarios en estas clases de suelo que permitan su conexión con el resto de elementos de este sistema.
2. El presente PGOE en aplicación del artículo 5 de la LOTUP define la Infraestructura Verde del territorio de Benicarló y la configuración de la misma, conforme a las exigencias del artículo 39 de la ETCV. La Infraestructura Verde se ha definido y tomado en consideración con carácter previo a la toma de decisiones sobre actuaciones de transformadoras del territorio que se proponen por este Plan.
3. La Infraestructura Verde definida por este PGOE incorpora y concreta los elementos de la escala regional, asegurando la correcta coordinación con los sistemas de los municipios colindantes y, además, los completa con otros propios de la escala local necesarios para asegurar que en su conjunto sus diversos elementos formen una red continua.

4. Los sistemas que conforman la Infraestructura Verde de Benicarló se identifican en los artículos siguientes y su delimitación se expresa en los Planos de Ordenación de este PGOE. El alcance de la delimitación y el régimen jurídico de los elementos de la Infraestructura Verde se establece en el Capítulo II de este Título.
5. La alteración de los elementos pertenecientes a la Infraestructura Verde se considerará causa para la revisión del Plan General, en la medida que su configuración ha determinado el modelo adoptado y las decisiones estructurales adoptadas. No obstante, se admite la alteración puntual de la delimitación de concretos elementos en expediente de modificación del PGOE debidamente justificada en razones de interés general. Igualmente se admite la capacidad de ajuste de la delimitación en algunos de sus trazados cuando así se habilite expresamente por este Plan en concretos ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo
6. Cualquier declaración, catalogación o aprobación futura de espacios que tengan una regulación ambiental, cultural o sectorial específica que conforme la legislación deban pertenecer a la Infraestructura Verde, quedarán incorporados automáticamente a la misma desde el momento en que aquélla tenga eficacia, sin precisarse la modificación de este Plan.

Artículo 3.1.2. Funciones de la Infraestructura Verde de Benicarló.

Son funciones de la Infraestructura Verde:

1. Preservar los principales elementos y procesos del patrimonio natural y cultural, y de sus bienes y servicios ambientales y culturales.
2. Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad, la salud de los ecosistemas y la calidad del paisaje.
3. Proporcionar una metodología para el diseño eficiente del territorio y una gradación de preferencias en cuanto a las alternativas de los desarrollos de actuaciones urbanizadoras y edificatorias.
4. Orientar de manera preferente las posibles alternativas de los desarrollos urbanísticos hacia los suelos de menor valor ambiental, paisajístico, cultural y productivo.
5. Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.
6. Favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos.

7. 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 y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio.
8. 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.

Artículo 3.1.3. Elementos integrantes de la Infraestructura Verde de Benicarló.

1. 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 Comunitat Valenciana (PATFOR).
 - b. Los terrenos que en atención a sus valores paisajísticos se incluyen por el presente PGOE como Zonas Rurales Protegidas.
 - c. Los terrenos que en atención a su interés agrícola se incluyen por el presente PGOE como Zonas Rurales Protegidas.
 - d. Elementos que por su valor histórico, artístico, cultural y/o patrimonial son incluidos en el PGOE como Bienes de Interés Cultural (BIC), Bienes de Relevancia Local (BRL) o Yacimientos Arqueológicos localizados en suelo no urbanizable.
 - e. Las zonas no urbanizadas 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 PGOE de Benicarló.
2. En consecuencia, la Infraestructura Verde se integra por los siguientes sistemas y elementos, que se delimitan en el Plano de Ordenación:
 - 1º. Las áreas ambientalmente relevantes del municipio:
 - a. Estribaciones Serranas de los Tres Colls y Puig de la Nao, en consideración a su valor natural y ambiental así como su potencialidad paisajística.

- b. Basseta del Bovalar, en consideración a su valor natural como espacio de humedad.

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., en cumplimiento del Documento de Referencia de la EATE.

2º Los conectores territoriales:

- a. Conectores Fluviales: Ramblas de Cervera, Alcalá y Aiguadoliva, con la finalidad de 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 y la anchura legal se señala en el artículo 6.3.2 de estas Normas.

3º. Elementos del sistema territorial de protección:

- a. Los siguientes yacimientos arqueológicos.
 - C-03 Puig de la Nau.
 - C-12 Mas de Fabra.
 - C-20 Yacimiento de la Tossa.
- b. La zona de Protección Agrícola de la huerta de la vega del Baix Maestrat (D.O. "Alcachofa de Benicarló").
- c. Las áreas sometidas a riesgos ciertos de inundación en los terrenos adyacentes al sistema de Ramblas. A tal fin, se identifican:
 - c.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 el SNCZI 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.

- c.2. En lo concerniente al resto de áreas territoriales no analizadas en el estudio de riesgos de inundación del SNCZI:
 - c.2.1. Se incorporan a la Infraestructura Verde los terrenos incluidos en las zonas de peligrosidad de inundación de los niveles 1 a 6 del PATRICOVA,
 - c.2.2. 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.
 - d. Las áreas de protección territorial en los terrenos adyacentes a los términos de Peñíscola y Vinarós para prevención de riesgos de conurbación.
 - e. Zona de protección territorial para asegurar la racionalidad y sostenibilidad del modelo adoptado, localizada al oeste del ferrocarril, alejada más de 500 metros de la Raya del Término, que aún no contando con valores naturales singulares, resulta inadecuada para la ampliación de la ciudad.
 - f. El trazado en el municipio de la Vía Litoral entre Vinarós y Alcossebre.
- 4°. Áreas de Protección del Litoral, cuya delimitación coincide con la definición legal de la Ley de Costas sobre la Zona de Influencia del Litoral en terrenos con la clasificación de suelo no urbanizable. No se incluyen en las áreas de protección del litoral aquellos terrenos que pese a localizarse en la Zona de Influencia del Litoral cuentan ya con clasificación de suelo urbano o urbanizable con desarrollo ejecutado o iniciado (considerando que en este último supuesto, la aprobación de su ordenación pormenorizada habrá dado cumplimiento a las exigencias del artículo 30 de la Ley de Costas).
- 5°. Las redes primarias de zonas verdes y espacios libres públicos calificadas por este Plan General Estructural de Benicarló.

REDES PRIMARIAS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN SUELO RURAL
PVP 04 PARQUE AGRÍCOLA
PVP 05.1 BASSETA DE BOVALAR
PVP 05.2 BASSETA DE BOVALAR
PVP 06 PARQUE ARQUEOLÓGICO
PVP 07 CONECTOR LITORAL-ZONA AGRÍCOLA
PVP 10 VIA LITORAL PLAYA NORTE
PVP 11.1. PARQUE FLUVIAL RAMBLA CERVERA
PVP 11.3 PARQUE FLUVIAL RAMBLA DE CERVERA

CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ELEMENTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

Artículo 3.2.1. Naturaleza y alcance de las determinaciones sobre la Infraestructura Verde.

1. Con carácter general todos los sistemas y elementos integrantes de la Infraestructura Verde pertenecen a la ordenación estructural.
2. Excepcionalmente, en ejercicio de la legitimación otorgada por el artículo 35.1.a) de la LOTUP, la concreción de la delimitación de algunos de los sistemas de la Infraestructura Verde localizados en suelo urbano y urbanizable en ámbitos remitido a planeamiento de desarrollo será establecida por el instrumento de la ordenación pormenorizada, que en todo caso, asegurará su conectividad al resto de sistemas que la integran a través de zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales. Igualmente, corresponderá al Plan Especial del suelo no urbanizable de Playa Norte, identificar aquellas áreas ya consolidadas que puedan ser objeto de actuaciones de minimización de impactos y que, por ello, deban quedar excluidas de su pertenencia a la Infraestructura Verde.
3. La delimitación de la Infraestructura Verde no constituye en sí misma una zona de ordenación ni de clasificación. Sus distintos elementos se adscriben a aquellas zonas identificadas por este PGOE congruentes con su localización, características físicas y naturales y considerando la función territorial específica que cumplen.
4. En materia de clasificación, el Plan otorga la clasificación urbanística a los suelos de conformidad con los requerimientos de la legislación urbanística y ambiental de aplicación así como los objetivos y directrices adoptados por este Plan. Con carácter ordinario se adscriben los elementos de la Infraestructura Verde al suelo no urbanizable y como integrantes de las Zonas Rurales Protegidas, excepto aquellos elementos pertenecientes a las redes primarias de espacios libres públicos ubicados en zonas urbanizadas o de nuevo desarrollo.

Artículo 3.2.2. Régimen jurídico aplicable a los terrenos pertenecientes a la Infraestructura Verde.

1. El régimen jurídico aplicable a los terrenos identificados como pertenecientes a la Infraestructura Verde será el resultado de la integración de las disposiciones de estas Normas establecidas en este Título y las que regulan las zonas y los usos generales en los Títulos siguientes que le sean de aplicación en función de su objeto, así como las disposiciones específicas derivadas de la legislación sectorial de aplicación que tendrán prevalencia en caso de incompatibilidad con aquéllas.
2. En todo caso, la implantación del uso y/o la ejecución del aprovechamiento que de la regulación establecida por el presente Plan General Estructural se pueda materializar en un terreno no podrá suponer un impedimento para el mantenimiento de la estructura y funcionalidad de la Infraestructura Verde según lo dispuesto en el artículo 5 de la LOTUP.

Artículo 3.2.3. Normas generales de protección de la Infraestructura Verde.

1. Con carácter general en aquellos parajes, enclaves, recursos o itinerarios incluidos en la Infraestructura Verde se permiten nuevos usos o actividades que no degraden o alteren los hábitats naturales, así como su patrón ecológico y sus valores culturales y/o paisajísticos o supongan un menoscabo de su calidad visual.
2. El régimen urbanístico de las actuaciones que se lleven a cabo dentro de la Infraestructura Verde se ajustará a lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas para cada Zona y Categoría de suelo, si bien el estudio de integración paisajística que, en su caso, las acompañe, deberá asegurar la continuidad del sistema y la preservación de los objetivos de calidad paisajística de las unidades ambientales afectadas.

Artículo 3.2.4. Normas específicas de protección de los conectores

1. Se debe garantizar la visibilidad desde los conectores al resto de los elementos de la Infraestructura Verde por lo que queda prohibida la colocación de cualquier barrera visual en los márgenes de los caminos rurales y vías pecuarias que impida la visión del paisaje o recurso paisajístico existente en sus inmediaciones.
2. Con objeto de facilitar el desplazamiento no motorizado a través de los diferentes conectores se diseñarán zonas de descanso en el trazado de los mismos, que posibiliten la reunión y la estancia de forma cómoda.

Artículo 3.2.5. Accesibilidad a los elementos de la Infraestructura Verde

Todos los elementos pertenecientes a la Infraestructura Verde deberán contar con un nivel mínimo practicable de accesibilidad según la normativa vigente.

Artículo 3.2.6. Diseño de la red primaria de espacios libres incorporados a la Infraestructura Verde

El ajardinamiento de los elementos del espacio público incluidos en la Infraestructura Verde deberá diseñarse bajo los criterios de sostenibilidad adecuados y establecerán soluciones de transición pacífica en las zonas en que se produzca el contacto con el resto de elementos de la Infraestructura Verde de las zonas rurales.

Artículo 3.2.7. Regulación de nuevos usos en la zona de influencia de la Infraestructura Verde

Las actuaciones o zonas con nuevos usos que se encuentren a menos de doscientos metros (200 m) lineales del límite de cualquiera de los elementos incorporados a la Infraestructura Verde deberán justificar la no afección a sus valores paisajísticos. Para ello, en los obligados Estudios de Integración Paisajística que se redacten se tendrán que implementar las medidas de integración necesarias para que no se produzca ningún tipo de alteración de la Infraestructura Verde, o bien se desarrollará un Programa de Paisaje para la actuación que implique la mejor gestión del ámbito.

DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL. ANEXO DE FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

IV | TÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II. SUELO URBANO

CAPÍTULO III. SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª. Regulación general del suelo no urbanizable.

Sección 2ª. Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones del suelo no urbanizable en función de la actividad.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Clases de suelo

1. El Plan General Estructural de Benicarló clasifica la totalidad del término municipal de Benicarló en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la LOTUP. En los planos de ordenación se identifica con precisión dicha clasificación.
2. El PGOE clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que han de ser preservados de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en el Título IV del Libro II de la LOTUP.
3. La clasificación de suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los terrenos para ser urbanizados, por convenir al modelo territorial pretendido, y determina el sometimiento al régimen de actuaciones integradas mediante la correspondiente programación.
4. El Plan General Estructural clasifica como suelo urbano los solares y los terrenos incluidos en las zonas urbanizadas delimitadas en el mismo.

Artículo 4.1.2. Derechos y deberes de los propietarios de suelo y bienes inmuebles

1. Los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades de uso, disfrute y explotación de los mismos reconocidos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio, conforme a su estado, clasificación, calificación, características objetivas y destino que le corresponda en cada momento.
2. Los propietarios de suelos vacantes de edificación están obligados a costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y, en su caso, su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños y perjuicios para terceros o para el interés general, incluidos los medioambientales, garantizar la seguridad o salud públicas y prevenir la contaminación del suelo, agua o aire y las inmisiones contaminantes.
3. Los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea su clasificación y la situación en que se encuentren, están obligados a destinarlos a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística y a conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano hasta donde alcance el deber legal de conservación.
4. Toda actividad de transformación o gestión urbanística deberá estar legitimada por planeamiento aprobado y vigente que establezca su ordenación pormenorizado, salvo en los casos de fuera de ordenación, ruina o ausencia de planeamiento previstos en esta ley.

CAPITULO II. SUELO URBANO

Artículo 4.2.1. Definición del suelo urbano

Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el PGOE. Su delimitación se realiza en los planos de Ordenación por alguno de los siguientes motivos:

- a. Los terrenos en zonas urbanizadas que constituyen solares conforme al artículo 4.2.4 siguiente.
- b. Los terrenos que aún no disponiendo de todas las condiciones para merecer la consideración de solar, también se ubican en zonas urbanizadas. Se entiende por zonas urbanizadas aquellas que cuentan con todos los servicios urbanísticos básicos ejecutados (relativos a acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico), operativos (a través de su conexión a la red) y con capacidad para satisfacer la demanda de los usos y edificabilidades existentes o previstos.
- c. No obstante, también se incluyen en el suelo urbano, 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 de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.5.2.b de la LOTUP. En concreto, quedan incluidos en este supuesto pequeños ámbitos de nueva urbanización colindantes a zonas urbanizadas sujetas a simples operaciones de acabado o remate de borde urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.

Artículo 4.2.2. Actuaciones en suelo urbano y régimen de ejecución

1. El suelo urbano, en función de su grado de edificación, gestión y urbanización, está sujeto a alguna de las siguientes actuaciones:
 - a. Actuaciones edificatorias, que comprenden:
 - 1º. Actuaciones de nueva edificación (que no se integren en actuaciones de transformación urbanística) o sustitución de la edificación existente.
 - 2º. Actuaciones de rehabilitación edificatoria, consistentes en la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos en el artículo 7.2.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU), así como la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
 - b. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, diferenciando:
 - 1º. Actuaciones de nueva urbanización en los ámbitos a que se refiere el apartado c) del artículo anterior que tienen por finalidad la ejecución de las infraestructuras y dotaciones necesarias para la creación de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la legislación urbanística y por el Plan para los solares edificables.
 - 2º. Actuaciones de reforma interior o de renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, que son las destinadas a complementar las dotaciones y mejorar la urbanización en zonas urbanizadas consecuencia de una reconsideración general de su función o estructura urbana que habilita la incorporación de nuevos usos, tipologías e intensidades.
 - 3º. Actuaciones de dotación, que son las que tienen por objeto el incremento de dotaciones públicas en ámbitos de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad, o con los nuevos usos que se asignen en la ordenación pormenorizada a una o más parcelas de dichos ámbitos, cuando no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de los mismos.

2. El suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística se desarrollará bajo el siguiente régimen:
 - a. El suelo sujeto a operaciones de nueva urbanización se desarrollará bajo el régimen de las Actuaciones Integradas mediante su inclusión en el ámbito de las Unidades de Ejecución que se delimiten en el Plan de Ordenación Pormenorizada, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 4.2.8 siguiente.
 - b. El suelo sujeto a actuaciones de reforma interior o de renovación, se someterá, con carácter ordinario, al régimen de las Actuaciones Integradas, salvo aquellos terrenos que el Plan de Ordenación Pormenorizada o, en su caso, el Plan de Reforma Interior de manera justificada, sujete al régimen de las Actuaciones Aisladas.
 - c. El suelo sujeto a actuaciones de dotación se someterá, con carácter ordinario, al régimen de las Actuaciones Aisladas. Los deberes correspondientes a dicho suelo se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia que se otorgue para la materialización de la mayor edificabilidad, densidad o el inicio del nuevo uso atribuido por el Plan que establezca su ordenación pormenorizada o, en su caso, en el momento de la aprobación del Programa de Actuación Aislada cuando resulte necesaria su formulación.
3. El suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias con carácter ordinario se ejecutará conforme:
 - a. Al régimen de obtención directa de licencia de edificación cuando la parcela cuente con todos los requisitos exigidos para merecer la condición de solar.
 - b. En otro caso, se sujetará al régimen de actuaciones aisladas que asegure el cumplimiento de los requisitos para alcanzar dicha condición.

No obstante, de manera excepcional, podrá adoptarse el régimen de actuaciones integradas cuando en función del alcance de las obras a ejecutar sea necesaria su gestión por este régimen.

Artículo 4.2.3. Criterios de elección entre la delimitación de actuaciones aisladas o integradas en suelo urbano.

1. Los documentos de planeamiento de la ordenación pormenorizada seguirán los siguientes criterios para incluir terrenos en una actuación integrada o en una actuación aislada:
 - a. En las manzanas con urbanización preexistente completa, procede la actuación aislada, salvo cuando concurren las circunstancias que aconsejen la formulación de un plan de reforma interior para realizar una actuación de renovación o regeneración sobre el medio urbano.
 - b. En las manzanas con urbanización preexistente parcial, procederá su inclusión como actuación aislada, siempre que sea viable conectar con la urbanización existente los frentes no urbanizados. En caso contrario, se incluirá en actuaciones integradas el

terreno imprescindible para transformarlo en solar. La delimitación de la actuación integrada se realizará con un criterio funcional y proporcionado.

- c. En las manzanas sin ningún grado de urbanización preexistente, procede la actuación integrada.
2. El grado de urbanización de la manzana correspondiente se ponderará en función de las alineaciones del planeamiento vigente a ejecutar.

Artículo 4.2.4. Definición de solar

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas del suelo clasificado como urbano que teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan que establezca su ordenación pormenorizada, estén urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas sobre requisitos y dotaciones establecidas por el mismo y las previsiones de estas normas estructurales.
2. Para que la parcela tenga la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:
 - 1º. Contar con acceso rodado hasta ella por vía pavimentada en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela, y, además, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que de frente.

A estos efectos, se entiende como ámbito vial de servicio de la parcela, la superficie comprendida entre todas sus alineaciones de calle y las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza a la que recaiga la parcela. Estas líneas serán paralelas a la alineación de calle de la parcela o, en su caso, coincidentes con el eje de la calle. Para la fijación de dichas líneas se seguirán los siguientes criterios:

- a. Cuando la parcela recaiga a un vial al que frontalmente también recaigan parcelas lucrativas, la línea será coincidente con el eje del vial.
- b. Cuando recaiga a un vial al que frontalmente recaiga un espacio no lucrativo (por tratarse de suelos dotacionales de uso y dominio público), la línea llegará hasta la alineación frontal del suelo dotacional en cuestión.
- c. Cuando recaigan a viales delimitadores del suelo urbano con el suelo no urbanizable, la línea coincidirá con la alineación frontal, comprendiendo la totalidad de la sección correspondiente de dicho vial.
- d. Cuando recaigan a viales delimitadores del suelo urbano con el suelo urbanizable, se estará a la delimitación sectorial de estos.
- e. El ámbito vial de servicio se extiende hasta las intersecciones entre líneas de referencia o entre éstas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde la alineación de calle más próxima intercepta al linde lateral.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

- 2º. Contar con suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para las intensidades y usos de las edificaciones previstas.
 - 3º. Contar con evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.
 - 4º. Contar con acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.
2. También tendrán la condición de solar aquellas parcelas sujetas a actuación integrada en suelo urbano o urbanizable que en cumplimiento de sus deberes alcancen los requisitos establecidos en los apartados anteriores además de tener ejecutadas las infraestructuras de conexión e integración aprobadas al programar dicha actuación hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada en el Programa.

Artículo 4.2.5. Derechos y deberes de los titulares de parcelas del suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias

1. Los propietarios de suelo urbano de actuaciones edificatorias (no incorporados en ámbitos objeto de transformación urbanística) tienen el derecho a edificar y, en su caso, a rehabilitar, en las condiciones previstas en el Plan y a completar a su costa la urbanización de la parcela cuando aún no haya adquirido la condición de solar.

A estos efectos se entienden por actuaciones edificatorias las de nueva edificación, sustitución de la edificación existente y las de rehabilitación edificatoria, siempre que no se encuentren incorporadas en el marco de una actuación de transformación urbanística.

2. Los propietarios de las actuaciones edificatorias están sujetos al cumplimiento de los siguientes deberes:
 - a. Edificar la parcela en el plazo establecido en el Plan de Ordenación Pormenorizada, solicitando la preceptiva licencia y ejecutando la edificación con arreglo a los plazos de iniciación y terminación que se establezcan en la licencia.
 - b. Completar la urbanización, cuando se trate de parcelas urbanas que aún no ostenten la condición de solar o, en su caso, reurbanizar, cuando haya decaído esta última condición de solar por obsolescencia, insuficiencia o inadecuación de la urbanización existente a los nuevos usos o aprovechamientos asignados por la ordenación, o por tratarse de parcelas sujetas a obras de reforma interior, mejora o saneamiento.

- c. Ceder y, en su caso, equidistribuir el suelo dotacional colindante cuya urbanización confiera a la parcela la condición de solar.
 - d. Regularizar la parcela, cuando no reúna las condiciones mínimas necesarias para cumplir con las reglas de la parcelación urbanística.
 - e. Mantener los terrenos, construcciones y edificios en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato público y decoro legalmente exigibles.
 - f. Reparar los edificios deteriorados o en condiciones deficientes con el fin de cumplir los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
2. En los supuestos e) y f) anteriormente indicados, con el exclusivo fin de garantizar la accesibilidad universal a las edificaciones, y siempre que no resulte viable técnica o económicamente ninguna otra solución, se podrán ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de otros elementos, así como las superficies de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. Las obras que se realicen a tal fin no computarán a efectos de determinación de la edificabilidad o volumen máximo permitido, ni se les aplicará la distancia mínima a linderos, a otras edificaciones, o la vía pública o alineaciones.
- Estas dos últimas excepciones se aplicarán también a las obras que se ejecuten con la finalidad de reducir en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, así como el consumo de agua, y que consistan en:
- a. La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
 - b. La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
 - c. La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30%.
 - d. La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30%, el consumo de agua en el conjunto del edificio.
3. El pleno cumplimiento de los anteriores deberes por el propietario del solar o de la parcela urbana le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la obligación de materializarlo con sujeción al plazo que, en cada caso, corresponda.
4. Con carácter ordinario, en el suelo urbano no sujeto actuaciones integradas o de transformación, el aprovechamiento subjetivo coincidirá con el aprovechamiento objetivo asignado por el Plan al solar o parcela urbana.

No obstante, aquellas parcelas sujetas a actuaciones aisladas cuya condición de solar dependa de la obtención y puesta al uso público del vial de servicio adyacente, integrarán cada una de ellas conjuntamente con el terreno precisado de obtener (o la parte proporcional de él) un área de reparto para asegurar la equidistribución entre los titulares de terrenos y cesión gratuita a la Administración de los terrenos con destino al vial de servicio.

Artículo 4.2.6. Régimen del suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias

1. El suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias se ejecutará directamente con ocasión de la solicitud y obtención de licencia de obras en aquellos supuestos en que la parcela cumpla los requisitos de configuración exigidos en el planeamiento y cuente de manera efectiva con la condición de solar.
2. El suelo urbano sujeto a actuaciones edificatorias se ejecutará bajo el régimen de las Actuaciones Aisladas para el cumplimiento de los siguientes fines:
 - a. Para edificar parcelas urbanas que únicamente requieran, para su conversión en solares, la conexión con las redes de infraestructuras y servicios inmediatos y preexistentes y/o, la obtención de la disponibilidad del suelo adyacente para su destino público que le confiera tal condición.
 - b. Para equidistribuir cargas y beneficios o para regularizar linderos, en defecto de acuerdo entre los propietarios afectados.
 - c. Para completar la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes.
 - d. Cuando sea necesaria realizar la reparcelación horizontal de la finca
3. El suelo urbano sujeto al régimen de las Actuaciones Aisladas podrá ejecutarse bien mediante la solicitud directa de licencia de obras acompañada de los documentos y requisitos del apartado 4 siguiente o mediante la formulación de un Programa de Actuación Aislada (en cuyo caso, se ajustará a lo previsto en el apartado 5), en función de la configuración de la parcela a edificar y de la disponibilidad civil que ostente el interesado, tanto de la referida parcela como del suelo dotacional colindante cuya urbanización le confiera la condición de solar.
4. Cuando se trate de parcelas urbanas que no ostenten todavía la condición de solar por estar pendientes de completar la urbanización y, en su caso, de la cesión del suelo con destino de uso público colindante a urbanizar, la solicitud de licencia irá acompañada de la siguiente documentación:
 - a. Proyecto de obras ordinarias para completar la urbanización simultáneamente a la edificación y que se tramitará junto a la licencia de obras.

- b. Cesión a favor del Ayuntamiento, en escritura pública, del suelo dotacional colindante a la parcela y cuya urbanización le confiera la condición de solar y, en su caso, la compensación del excedente de aprovechamiento, sin perjuicio del derecho del titular, mediante convenio urbanístico, a servirse de esta cesión para compensar el excedente de aprovechamiento o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.
 - c. Compromiso de ejecución simultánea de urbanización y edificación y de no utilizar la construcción hasta la total conclusión de la urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.
 - d. Afianzamiento del importe íntegro del coste de urbanización.
 - e. Justificante de la adquisición del excedente de aprovechamiento, cuando resulte procedente.
5. Las actuaciones edificatorias en suelo urbano se ejecutarán a través de la formulación de un Programa de Actuación Aislada en los siguientes supuestos:
- a. Cuando se trate de solares en los que haya que repercutir las cargas de urbanización y de cesión del suelo dotacional colindante entre los titulares que no hubieran participado en el cumplimiento de las mismas.
 - b. Cuando se trate de una parcela urbana pendiente de completar la urbanización y en la que el promotor del Programa carezca de la disponibilidad civil para poder edificar y, en su caso, urbanizar, por no haber alcanzado acuerdo con los restantes titulares de derechos afectados.
 - c. Cuando sea necesaria realizar la reparcelación horizontal de la finca
 - d. En el caso de inmuebles incluidos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, y sujetos al régimen de sustitución del propietario por declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos. También cuando se trate de inmuebles cuyo titular haya solicitado voluntariamente la convocatoria de concurso de Programa de Actuación Aislada en sustitución del propietario con carácter previo a la declaración de incumplimiento.
 - e. En el caso intervenciones de rehabilitación edificatoria que precisen, conforme al artículo 24.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015 la delimitación de un ámbito de actuación aislada para asegurar la ejecución de obras en las edificaciones para dotarlas de las condiciones básicas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad legalmente exigidas.

El Programa de Actuación Aislada deberá abarcar, como mínimo, una superficie igual a la de la parcela mínima fijada por el Plan, pudiendo resultar una o más parcelas edificables. Incorporará un Proyecto de Urbanización cuando haya que completar los servicios urbanísticos, así como un Proyecto de Reparcelación cuando resulte necesario proceder a la equidistribución de los terrenos afectados o a la regularización de los mismos y no exista acuerdo entre todos los propietarios y titulares de derechos afectados.

6. En las actuaciones aisladas de rehabilitación edificatoria reguladas en el Real Decreto Legislativo 7/2015 (Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) se elaborará la documentación establecida en su artículo 24.2.

Artículo 4.2.7. Derechos y deberes de los titulares de parcelas del suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística.

1. En tanto no se ejecute la actuación de transformación urbanística, los propietarios de suelo urbano tendrán las siguientes facultades:
 - a. El derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación o reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.
 - b. El derecho de promover, elaborar y presentar los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución que corresponda, cuando no se haya establecido expresamente la gestión directa.
 - c. El derecho a participar en las actuaciones de nueva urbanización y de reforma interior en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a sus respectivas aportaciones.
 - d. La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial, y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística actuante.
2. En las operaciones de transformación urbanística los propietarios deberán cumplir los siguientes deberes urbanísticos:
 - a. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los viales y restantes dotaciones públicas, tanto de la Red Primaria como de la Red Secundaria, incluidas o adscritas, que resulten necesarias para el desarrollo de la actuación.

En las actuaciones de dotación, la entrega de suelo podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega 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 también mediante compensación económica por valor equivalente sobre la base de un estudio de mercado actualizado.

- b. Entregar al Ayuntamiento el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que se fije en la legislación urbanística aplicable, libre de cargas de urbanización en concepto de participación en plusvalías derivado de la acción urbanística de la Administración y destinado a su incorporación al patrimonio municipal de suelo.

En las actuaciones de dotación, dicho porcentaje se entenderá referido al incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior atribuido a las parcelas sujetas a dicha actuación y deberá realizarse preferentemente mediante cesión de suelo, libre de cargas de urbanización, en el que pueda materializarse el aprovechamiento público; en su defecto, mediante cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en edificios en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica.

- c. Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del ámbito de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de dicho ámbito que se impongan en la programación, además de la parte proporcional de las obras de urbanización de utilidad común a otras actuaciones. Dichas cargas se repartirán en función del aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela, teniendo en cuenta a tales efectos el grado de urbanización preexistente en cada parcela y la utilidad de los servicios ya existentes para el desarrollo de la actuación.

En las obras e infraestructuras indicadas en el párrafo anterior se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua, así como suministro eléctrico cuando resulten necesarias. Todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante, diciendo esta última, en defecto de acuerdo, lo procedente.

Para los agentes urbanizadores que decidan no resolver el saneamiento y depuración de las aguas residuales mediante la realización de obras necesarias para suplementar las infraestructuras públicas existentes, la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración de Benicarló deberá quedar garantizada con el cumplimiento de los siguientes condicionantes:

- Se deberá plasmar en el correspondiente Instrumento de planeamiento, la zonificación y ordenación del ámbito afectado a la infraestructura de saneamiento objeto de la actuación proyectada. A estos efectos, y atendiendo a las condiciones técnicas de la instalación que se establezcan en el proyecto, se determinarán dos zonas indispensables para el correcto desarrollo de esta Infraestructura de red primaria: un área de reserva contigua a la instalación para futuras ampliaciones o mejoras y una zona de servidumbre de protección en la que se excluya la Implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 y siguientes de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana y en las Directrices referidas a los sistemas de tratamiento, apartado 6.3.2 del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003, de 3 octubre, del Consell de la Generalitat.
- Asimismo, se deberá plasmar en el correspondiente instrumento de planeamiento, la zonificación y ordenación del ámbito de los colectores generales existentes, asegurándose, para esas Infraestructuras, el establecimiento de las servidumbres adecuadas para asegurar su correcto funcionamiento, mantenimiento y posible ampliación.

- Para que se pueda realizar la conexión efectiva de los desarrollos urbanísticos a que dé lugar la figura de planeamiento de referencia, deberá coordinarse la necesaria ampliación del sistema público de saneamiento y depuración de Benicarló con los desarrollos urbanísticos, según vayan teniendo lugar estos, con el fin de que se pueda llevar a cabo un adecuado tratamiento de las aguas residuales que generen.
 - d. Entregar a la Administración competente las obras e infraestructuras previstas en la letra anterior, junto con el suelo correspondiente, que deban incorporarse al dominio público, como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios.
 - e. Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles incluidos en el ámbito de la actuación que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él.
 - f. Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrado que no puedan conservarse.
 - g. Equidistribuir los beneficios y cargas derivados de la actuación entre los propietarios afectados cuando resulte necesario para dar cumplimiento a los deberes anteriormente indicados.
 - h. Edificar los solares resultantes en el plazo establecido en el Plan.
3. El aprovechamiento subjetivo será el resultante de deducir del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en la que se incluyan los terrenos el porcentaje de aprovechamiento que deba cederse al Ayuntamiento con arreglo a la legislación aplicable.

Artículo 4.2.8. Régimen del suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística.

1. Las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano se gestionarán y ejecutarán de forma integrada cuando se refieran a sectores de nueva urbanización o de reforma interior.
2. El presente Plan delimita los nuevos sectores de reforma interior que precisan establecer su ordenación pormenorizada mediante un Plan de Reforma Interior (PRI), siendo por ello, ámbitos de actuaciones de transformación urbanística de renovación urbana, que preferentemente se desarrollarán de manera integrada a través de la delimitación de las unidades de ejecución que contenga el respectivo PRI.
3. Igualmente constituyen actuaciones de transformación urbanística (de nueva urbanización o, en su caso, de renovación) las unidades de actuación delimitadas por el anterior Plan General Municipal de 1986 -ya sea directamente o en su ejecución-, que aún no se encuentran completamente ejecutadas y desarrolladas y cuya ordenación pormenorizada establecida por aquél (o por algún instrumento de desarrollo del mismo) este nuevo Plan General Estructural asume sin precisar, por ello, Plan Parcial o PRI (y sin perjuicio de que el Plan de Ordenación Pormenorizada que debe elaborarse posteriormente decida alterar puntualmente la ordenación detallada de los terrenos de la unidad de ejecución).

Se corresponden con las siguientes:

- a. Actuaciones de Transformación en el suelo urbano que provienen del PGOU anterior de 1986 (o de sus modificaciones) con ordenación directa establecida en el mismo que están pendientes de desarrollo y ejecución: Unidades de Actuación UA-5, UA-6, UA-15, UA-17 y UA-22
 - b. Actuaciones de Transformación en el suelo urbano que provienen del PGOU anterior de 1986 (o de sus modificaciones) que están en proceso de ejecución y con ordenación pormenorizada directamente establecida por el PGOU anterior:
 - UA-7 con PAI aprobado (19.05.2008) y Proyecto de Reparcelación;
 - UA-13 con PAI aprobado (27.12.2007). Pendiente Proyecto de Reparcelación.
 - UA-19 con PAI aprobado (25.02.1999) y Proyecto de Urbanización. Obras de urbanización en ejecución, pendientes de finalización y recepción.
 - c. Actuaciones de Transformación en el suelo urbano que provienen del PGOU anterior de 1986 (o de sus modificaciones) que están en proceso de ejecución y con ordenación pormenorizada establecida en planes de desarrollo:
 - PECAD-2 (PRI-2), con PAI aprobado (28.05.2009) y Proyecto de Urbanización; iniciada su urbanización, pendientes de finalización y recepción.
 - Áreas del PECAD-3 y PECAD-4 delimitadas como consecuencia del Plan de Reforma Interior PRI 3-4.
 - Unidad de Ejecución del PRI-6 con PAI aprobado y caducado.
 - Sector Solaes, antiguo sector del SUP del PGOU anterior, con Plan Parcial aprobado, con urbanización ejecutada a nivel de implantación de redes básicas, pendiente de finalizar y recepcionar.
4. Las actuaciones integradas son ámbitos de gestión urbanística que comportan la programación conjunta de una o varias unidades de ejecución completas. Las unidades de ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta.
- Para la ejecución de las actuaciones integradas será necesario aprobar un Programa de Actuación Integrada que comprenderá una o varias unidades de ejecución, planificando su urbanización y gestión, pudiendo delimitar su ámbito o redelimitar el ámbito anteriormente previsto en otros planes para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno. Los Programas de Actuación Integrada tendrán los objetivos y contenidos establecidos en los artículos 110 y 111 de la LOTUP.
5. Las actuaciones de dotación vinculadas al reconocimiento de mayores aprovechamientos se gestionarán preferentemente por el régimen de actuaciones aisladas.
 6. El Plan de Ordenación Pormenorizada que se tramite en desarrollo del presente Plan General procederá a delimitar las diversas Áreas de Reparto conforme a los criterios establecidos en el Capítulo II del Título VII de estas Normas

Artículo 4.2.9. Situaciones semiconsolidadas por la edificación en suelo urbano de ámbitos de actuaciones de transformación

A las parcelas de suelo urbano con edificaciones lícitamente consolidadas que queden incluidas en ámbitos de actuaciones de transformación urbanística se les aplicará el régimen establecido en la legislación urbanística aplicable para las situaciones semiconsolidadas. A tal fin,

podrán adoptar el régimen de actuaciones aisladas para ejecutar obras de reforma interior, mejora o saneamiento que afecten a parcelas aisladas consolidadas conforme a tipologías, usos y ubicación compatibles con la ordenación.

Artículo 4.2.10. Delimitación de sectores en suelo urbano

1. El PGOE de Benicarló, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la LOTUP, procede a delimitar en el suelo urbano los ámbitos de sectores de planeamiento urbanístico diferenciado para su posterior desarrollo de su ordenación pormenorizada a través de un Plan de Reforma Interior.
2. Se establecen los siguientes sectores de planeamiento urbanístico diferenciado en suelo urbano para actuaciones de transformación con fines de reforma interior o renovación urbana:
 - Sector de Reforma Interior SR-RI-01 - ZUR-RE-05 BATRA I
 - Sector de Reforma Interior SR-RI-02- ZUR-RE-06 BATRA II
 - Sector de Reforma Interior SI-RI-01 ASLAND
 - Sector de Reforma Interior ST-RI-01 PALAU I
 - Sector de Reforma Interior ST-RI-02 PALAU II
3. La ordenación pormenorizada completa de cada uno de los sectores se realizará mediante Plan de Reforma Interior que se ajustará a las determinaciones de ordenación estructural establecidas en estas Normas Estructurales y en las Fichas de Gestión así como a la delimitación de área de reparto y determinación de aprovechamiento tipo que establezca el Plan de Ordenación Pormenorizada.
4. Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo que tengan afección a las limitaciones establecidas en la legislación sectorial de costas, habrán de ser remitidos a esta Dirección General para la emisión de los artículos 112.a) y 117. de la Ley de Costas.

Artículo 4.2.11. La ordenación pormenorizada y regulación de Usos en Suelo Urbano no incluido en los ámbitos de los sectores.

1. La ordenación pormenorizada de los terrenos así como de sus condiciones de edificación y regulación de usos detallados del suelo urbano delimitado por este Plan General que no queda incorporada en los ámbitos de los sectores con planeamiento diferenciado, se realizará por el Plan de Ordenación Pormenorizada (POP).
2. No obstante, el presente PGOE para el suelo urbano no incluido en la delimitación de sectores de reforma interior, transitoriamente, asume como planeamiento incorporado las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas directamente por el anterior Plan General Municipal o, en su caso, por los instrumentos aprobados que lo desarrollaron. Estas disposiciones de la ordenación pormenorizada permanecerán vigentes, en todo aquello que no se oponga a las determinaciones de ordenación estructural de este PGOE, hasta tanto acontezca la aprobación del Plan de Ordenación Pormenorizada que se formule y apruebe en desarrollo y complemento de éste.
3. Los ámbitos específicos del suelo urbano y urbanizable que cuentan con planeamiento de desarrollo ya aprobado que se asume se identifican, conjuntamente con su instrumento específico vigente, en los artículos 7.1.2, 7.1.3 y 7.1.4 siguientes de estas Normas.

4. No obstante, el POP podrá formularse, en lo concerniente a su función de establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbano (excluido de los sectores de reforma interior) limitando su ámbito a aquellas zonas del mismo que sean objeto de alteración de la ordenación, dejando en consecuencia la vigencia de la ordenación pormenorizada del Plan General Municipal anterior para las zonas en que se mantengan sus determinaciones.

CAPITULO III. SUELO URBANIZABLE

Artículo 4.3.1. Definición de suelo urbanizable.

1. Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en este PGOE por considerarse apto para su transformación urbanística mediante una actuación de nueva urbanización. No obstante, para que pueda acometerse esta transformación es preciso previamente establecer su ordenación pormenorizada a través de su Plan Parcial y adoptar su programación.
2. El suelo urbanizable se integra por los Sectores en esta clase de suelo que figuran delimitados en los planos de ordenación del Plan, así como los terrenos destinados a redes primarias localizados en el exterior de sectores pero adscritos a sus áreas de reparto para su adecuada gestión.
3. Los sectores de suelo urbanizable son:
 - a. Residencial:
 - Sector SR-ND-01 Povet
 - Sector SR-ND-02 Maestrat I
 - Sector SR-ND-03 Playa Sur 1
 - Sector SR-ND-04 Playa Sur 2
 - Sector SR-ND-05 Playa Sur 3
 - Sector SR-ND-06 Playa Sur 4
 - Sector SR-ND-07 Playa Sur 5
 - Sector SR-ND-08 Maestrat II
 - Sector SR-ND-09 Sobrevela I
 - Sector SR-ND-10 Sobrevela II
 - Sector SR-ND-11 Sant Gregori
 - b. Industrial:
 - Sector S1-ND-01 Collet I
 - Sector S1-ND-02 Sepiva (UE 4 del anterior Sector Collet I 8A,)
 - Sector S1-ND-03 Polígono Comarcal de Innovación.
4. Cada uno de los sectores delimitados en suelo urbanizable constituye una zona de expansión urbana o nuevo desarrollo y, al tiempo, un ámbito de planeamiento diferenciado para el establecimiento de su ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial. Las principales características y determinaciones de cada Sector figuran en las correspondientes Fichas de Gestión.
5. También integrará el suelo urbanizable el que sea objeto de nueva clasificación mediante la modificación de la ordenación estructural aprobada con posterioridad en aquellas zonas de suelo no urbanizable común susceptibles de reclasificación y que sea conforme a las estrategias adoptadas por este PGOE.

Artículo 4.3.2. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable

1. Los propietarios del suelo urbanizable están sujetos al cumplimiento de los siguientes deberes:
 - a. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los viales y restantes dotaciones públicas, tanto de la Red Primaria como de la Red Secundaria, incluidas o adscritas, que resulten necesarias para el desarrollo del Sector.
 - b. Entregar al Ayuntamiento el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que se fije en la legislación urbanística aplicable en concepto de recuperación de plusvalías por la Administración, libre de cargas de urbanización y destinado a su incorporación al patrimonio municipal de suelo.
 - c. Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del ámbito de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de dicho ámbito que se impongan en la programación, además de la parte proporcional de las obras de urbanización de utilidad común a otras actuaciones. Dichas cargas se repartirán en función del aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela.

En las obras e infraestructuras indicadas en el párrafo anterior se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua, así como suministro eléctrico cuando resulten necesarias. cuando resulten necesarias. Todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante, diciendo esta última, en defecto de acuerdo, lo procedente.

Para los agentes urbanizadores que decidan no resolver el saneamiento y depuración de las aguas residuales mediante la realización de obras necesarias para suplementar las infraestructuras públicas existentes, la viabilidad del tratamiento en el sistema público de saneamiento y depuración de Benicarló deberá quedar garantizada con el cumplimiento de los siguientes condicionantes:

- Se deberá plasmar en el correspondiente Instrumento de planeamiento, la zonificación y ordenación del ámbito afectado a la infraestructura de saneamiento objeto de la actuación proyectada. A estos efectos, y atendiendo a las condiciones técnicas de la instalación que se establezcan en el proyecto, se determinarán dos zonas indispensables para el correcto desarrollo de esta Infraestructura de red primaria: un área de reserva contigua a la instalación para futuras ampliaciones o mejoras y una zona de servidumbre de protección en la que se excluya la Implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 y siguientes de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana y en las Directrices referidas a los sistemas de tratamiento, apartado 6.3.2 del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003, de 3 octubre, del Consell de la Generalitat.
- Asimismo, se deberá plasmar en el correspondiente instrumento de planeamiento, la zonificación y ordenación del ámbito de los colectores generales existentes, asegurándose, para esas Infraestructuras, el

- establecimiento de las servidumbres adecuadas para asegurar su correcto funcionamiento, mantenimiento y posible ampliación.
- Para que se pueda realizar la conexión efectiva de los desarrollos urbanísticos a que dé lugar la figura de planeamiento de referencia, deberá coordinarse la necesaria ampliación del sistema público de saneamiento y depuración de Benicarló con los desarrollos urbanísticos, según vayan teniendo lugar estos, con el fin de que se pueda llevar a cabo un adecuado tratamiento de las aguas residuales que generen.
- d. Entregar a la Administración competente las obras e infraestructuras previstas en la letra anterior, junto con el suelo correspondiente, que deban incorporarse al dominio público, como soporte inmueble de las instalaciones propias de las redes de dotaciones y servicios.
 - e. Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles incluidos en el ámbito de la actuación que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él.
 - f. Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrado que no puedan conservarse.
 - g. Equidistribuir los beneficios y cargas derivados de la actuación entre los propietarios afectados cuando resulte necesario para dar cumplimiento a los deberes anteriormente indicados.
 - h. Edificar los solares resultantes en el plazo establecido en el Plan.
2. El aprovechamiento subjetivo será el resultante de deducir del aprovechamiento tipo aplicable del Área de Reparto en la que se incluyan los terrenos el porcentaje de aprovechamiento que deba cederse al Ayuntamiento con arreglo a la legislación aplicable.

Artículo 4.3.3. Régimen jurídico del suelo urbanizable

1. Hasta que no se apruebe el Programa para el desarrollo del Sector, los terrenos quedarán sujetos a las siguientes limitaciones:
 - a. Deberán respetarse las determinaciones sobre usos establecidas en el Plan.
 - b. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas de la Conselleria competente en agricultura, que deberá emitir el correspondiente informe, y las vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.
 - c. El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislados.
 - d. En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del Plan y de la legislación agraria.

- e. En las edificaciones existentes se admitirán las obras y usos previstos para los edificios en situación de fuera de ordenación.
 - f. Se podrán otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven, con los compromisos y renunciaciones establecidos en la legislación urbanística aplicable para las licencias provisionales.
2. Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en suelo urbanizable es necesario que los terrenos cuenten con ordenación pormenorizada mediante la aprobación del correspondiente instrumento para su establecimiento (Plan Parcial) y que se hayan aprobado los siguientes documentos: Programa de Actuación Integrada, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación o documento de gestión análogo.
 3. Con carácter previo a su desarrollo urbanístico, las actuaciones sobre suelos clasificados como urbanizables deberán realizar una prospección arqueológica, realizada por técnico competente, que como toda actuación arqueológica, deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, tal y como se regula en el artículo 60 y siguientes de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.
 4. En el Capítulo II del Título VII de estas Normas se establecen los criterios para la delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo a establecer por el Plan de Ordenación Pormenorizado en el suelo urbanizable.

Artículo 4.3.4. Desarrollo de la ordenación pormenorizada en los sectores del suelo urbanizable

1. La ordenación pormenorizada completa de cada uno de los sectores se realizará mediante Plan Parcial que se ajustará a las determinaciones de ordenación estructural establecidas en estas Normas Estructurales y en las Fichas de Gestión así como a la delimitación de área de reparto y determinación de aprovechamiento tipo que establezca el Plan de Ordenación Pormenorizada.
2. En caso de que por efecto de la medición topográfica se constate un error en la determinación de la superficie total del Sector indicada en la correspondiente Ficha de Gestión, se procederá al reajuste de los distintos parámetros y condiciones urbanísticas que figuran en la misma, con arreglo a las siguientes reglas:
 - a. En todo caso permanecerá invariable el índice de edificabilidad asignado, ajustándose la edificabilidad bruta total que figura en cada Ficha a la nueva superficie resultante.
 - b. Se mantendrán con carácter de mínimos, la red primaria adscrita a cada Sector por el Plan de Ordenación Pormenorizada con el fin de mantener el equilibrio de aprovechamientos que se establezca por éste.
3. Los sectores de suelo urbanizable están sujetos al cumplimiento de los estándares de dotaciones públicas establecidos en la legislación vigente, en función del uso e intensidad del aprovechamiento asignado a cada uno.

No obstante, cuando en el ámbito del Sector se incluyan edificaciones lícitamente consolidadas que se sujeten al régimen de las zonas semiconsolidadas, a efectos del cómputo de la edificabilidad bruta total a tener en cuenta para el cumplimiento de los estándares se deducirá la superficie sujeta al mencionado régimen.

4. El desvío o modificación del trazado o de las características de una vía pecuaria, incluida o colindante con un sector de suelo urbanizable, se podrá promover dentro del procedimiento administrativo de aprobación y ejecución del correspondiente Plan Parcial o/y Programa de Actuación Integrada que desarrolle el citado sector, sin que sea necesaria la modificación previa del PGOE.
5. Dado el carácter de actuaciones de transformación de nueva urbanización, los sectores del suelo urbanizable, se desarrollarán con carácter general mediante actuaciones integradas. A tal efecto, cada ámbito de sector constituirá una única de ejecución, salvo que el propio Plan Parcial establezca de manera justificada y equilibrada su división en más de una.

La actuación integrada se ajustará a lo indicado en el apartado 4 del artículo 4.2.7 anterior.

6. Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo que tengan afección a las limitaciones establecidas en la legislación sectorial de costas, habrán de ser remitidos a esta Dirección General para la emisión de los artículos 112.a) y 117. de la Ley de Costas.

CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª. Regulación general del suelo no urbanizable.

Artículo 4.4.1. Definición del suelo no urbanizable

1. Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que este Plan General Estructural identifica como zonas rurales según lo dispuesto en el artículo 28 de la LOTUP. La delimitación del suelo no urbanizable se define en los planos de ordenación del presente PGOE.
2. La clasificación de suelo no urbanizable se asigna a aquellos terrenos que deben ser destinados a los usos propios de su naturaleza rústica, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, bien por ser inadecuados para su desarrollo urbano de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio previstos en aquella.
3. El suelo no urbanizable es objeto de preservación por este Plan atendiendo en cada caso a los valores intrínsecos de cada zona del territorio.

Artículo 4.4.2. Categorías de suelo no urbanizable

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la LOTUP, el presente Plan General Estructural, establece, dentro de la clase de suelo no urbanizable, las categorías de suelo rural común y suelo rural de protección especial.

1. Suelo Rural de Protección Especial.- se incluyen en esta categoría los suelos que el PGOE zonifica como Zonas Rurales Protegidas, en virtud de la apreciación de valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística puestos de relieve en la legislación sectorial, en instrumentos ambientales o en instrumentos de planificación territorial supramunicipales (en la ETV o Planes de Acción Territorial). Igualmente se incluyen aquellos otros que tengan riesgos ciertos para las personas y bienes o sean preciso preservar para la consecución de objetivos territoriales establecidos en la ETV y, en su desarrollo, por este Plan. En todo caso, se califican y ordenan como suelo no urbanizable protegido los siguientes terrenos:

- a. Los que tengan la condición de bienes del dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
 - b. Los sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme a la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, tengan por objeto la conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua o del territorio.
 - c. Los comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración aprobadas conforme a su legislación protectora.
 - d. Aquellos que estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con los planes de ordenación territorial.
 - e. En los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones, contaminación de masas de agua u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejen su transformación.
 - f. Los que cuenten con relevantes valores agrológicos, en especial cuando están vinculados a formas tradicionales y culturales de cultivos y los especificados en el artículo 11 de la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana.
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 urbano-territorial sostenible o encontrar dificultades para su integración urbana.

Artículo 4.4.3. Suelo Rural de Protección Especial. Delimitación y objetivos

1. Comprende aquellas terrenos que cuentan con relevantes valores ecológicos, medioambientales, culturales y/o paisajísticos reconocidos por la legislación o planificación sectorial correspondiente o por la propia ETV o Planes de Acción Territorial, o bien, por presentar riesgos ciertos. El suelo no urbanizable en esta categoría es coincidente con las Zonas Rurales Protegidas delimitadas en el presente Plan General Estructural.

Para estas zonas el Plan pretende armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas y asegurando en todo caso su mantenimiento y no transformación.

2. Las zonas de ordenación estructural que en el presente Plan tienen la consideración de Suelo Rural de Protección Especial son:

- 2.1. Por Riesgos:
 - a. Riesgo de Inundación (ZRP-RI-01)
 - 2.2. Natural:
 - a. Montaña del Puig. (ZRP-NA-01)
 - b. Montaña del Bovalar (ZRP-NA-02)
 - c. Paisaje Forestal (ZRP-NA-03)
 - 2.3. Agrícola (ZRP-AG)
 - 2.4. Afección:
 - a. Dominio Público hidráulico (ZRP-AF-01).
 - b. Dominio Público de Vías Pecuarias (RP-AF-02).
 - b. Protección Litoral (ZRP-AF-03)
 - c. Protección por refuerzo del litoral (ZRP-AF-04).
 - d. Protección Territorial por riesgos de conurbación (ZRP-AF-05)
3. La extensión y límites del suelo no urbanizable protegido vienen reflejados en el Plano de Ordenación Estructural O.02 Zonas Rurales en las categorías de protegidas. La regulación de las condiciones de cada zona se incorpora en el Título V, Capítulo II de estas Normas.

Artículo 4.4.4. Suelo Rural Común. Delimitación y objetivos

1. Se incluyen en la categoría de suelo no urbanizable común, los suelos que el PGOE 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.

El objetivo del Plan es el mantenimiento de su destino primordial, 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.

2. La extensión y límites del suelo no urbanizable común se identifica en el Plano de Ordenación Estructural O.02 Zonas Rurales en las categorías de comunes
3. La zonificación y ordenación se realiza por unidades territoriales homogéneas, definidas por las características del medio natural, los usos característicos del suelo, sus condiciones paisajísticas, la interdependencia funcional de sus elementos, su articulación respecto a una infraestructura, su problemática común u otras razones sustantivas análogas.

Artículo 4.4.5. Régimen general del suelo no urbanizable

1. La clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable incluido en alguna de las dos categorías y su adscripción a las distintas zonas define la función social de aquellos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad.
2. Normas concurrentes y superposición de protecciones.
 - 2.1. Es de aplicación al suelo no urbanizable, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas, dominio público marítimo-terrestre y zonas de protección, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

- 2.2. A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.
3. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable los derechos y deberes regulados en el Título IV del Libro II de la LOTUP.
4. Excepcionalmente, mediante los procedimientos y términos previstos en la LOTUP y en estas Normas se podrán realizar obras y construcciones así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y urbanística.
5. Los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable previstos en el artículo 197, párrafos a, b y c de la LOTUP, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, sin previa declaración de interés comunitario. En estos casos, además de los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, deberán emitirse informes por las conselleries competentes por razón de la materia, debiendo incorporarse en las licencias correspondientes las condiciones incluidas en los mismos. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.
6. Para la autorización de los actos y aprovechamientos a que se refiere el artículo 197 LOTUP, en los párrafos d), e) y f), se precisa la intervención de la Generalitat mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal. Asimismo, será exigible tramitar este procedimiento para la implantación de dichas actividades en edificaciones existentes y para la ampliación o reforma de las ya autorizadas, salvo en los supuestos previstos en el apartado 2 del citado artículo 197 LOTUP.
7. La infraestructura eléctrica que deba implantarse y/o discurrir por suelo no urbanizable, se deberá compatibilizar con arreglo a lo preceptuado en el Artículo 10, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana. Se deberán determinar las correspondientes calles eléctricas y dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, que garanticen el establecimiento de estas instalaciones en el municipio, todo ello respetando las servidumbres que establecen los artículos 158 y 159 según se trate de líneas aéreas ó subterráneas y 162 del Real Decreto 1995/2000 y las prescripciones del Reglamento Electrotécnico de Alta Tensión. Dichos preceptos, se deberán tener en cuenta tanto para las redes existentes como para los circuitos que interconecten con las redes existentes, y en los trazados de viales de infraestructuras primarias la necesidad de realizar Obra Civil, tubos y conducciones para las canalizaciones de líneas, o tenerlo previsto en el caso de que dichos trabajos se tuvieran que realizar en el futuro. Las licencias se gestionarán según el Artículo 199 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, teniendo en cuenta lo establecido 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.

Artículo 4.4.6. Parcelaciones en suelo no urbanizable

1. Es deber de los propietarios del suelo no urbanizable abstenerse de realizar actos de división o segregación de fincas en contra de lo establecido en la LOTUP, en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.
2. A los efectos previstos en el artículo 25 b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo que se establezca por Decreto del Gobierno Valenciano, deberán cumplir las condiciones siguientes:
 - a. No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la unidad mínima de cultivo, ni menguar terreno de finca ya construida sin alcanzar la superficie mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.
 - b. Si como consecuencia de la licencia para dividir o segregar no aumenta el número de fincas, sólo se exigirá cumplir la regla a) anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 m²; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud; y así sucesivamente.
 - c. Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyecto de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de Actuación Integrada o declaración de Interés Comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.
 - d. En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para la utilización y explotación de los recursos naturales, o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.
3. Sin perjuicio de las excepciones contempladas por la legislación estatal, a los efectos previstos en el artículo 64 de la Ley 8/2002, de 5 de diciembre, de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias de la Comunidad Valenciana, las fincas rústicas podrán dividirse o segregarse, aun dando lugar a superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, si la segregación o división es consecuencia de la compraventa concertada sobre la totalidad de la finca arrendada entre el arrendatario titular de un arrendamiento histórico valenciano y el propietario de la misma. Para la aplicación de esta excepción será requisito imprescindible que la calificación y existencia del arrendamiento histórico valenciano haya sido objeto de reconocimiento mediante declaración de la administración agraria autonómica o resolución judicial firme.
4. Serán segregables de una misma parcela, con independencia de su superficie, aquellas partes de la misma que cuenten con clasificación de suelo urbanizable o urbano para su incorporación al proceso de gestión urbanística. También serán segregables aquellas partes de la mismas destinadas por el planeamiento a usos públicos, aún en el caso de contar con clasificación de suelo no urbanizable.
5. Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.

6. Las parcelas existentes que cuenten con superficie inferior a la mínima, no podrán ser objeto de segregación. No obstante, las edificaciones existentes en las mismas no se considerarán en régimen de fuera de ordenación si las mismas fueron construidas con licencia o bien sean anteriores a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
7. Será preceptivo, para el otorgamiento de licencias de parcelaciones y segregaciones previstas en el presente artículo, la obtención de informe previo de la Conselleria competente en materia de agricultura.

Artículo 4.4.7. Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de núcleos de población o asentamientos.

1. A los efectos de evitar la formación de núcleos de población constituidos por cualquier tipo de construcciones cuyo destino sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, permanente o temporal, se considerará que se forma o existen riesgos de creación de núcleo de población cuando se cumpla alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. Cuando dentro de un círculo de ciento cincuenta (150) metros de radio con centro en el inmueble que se pretende construir existan cuatro o más inmuebles en condiciones de ser utilizados, incluido aquél. Esta limitación sobre distancia de edificaciones, no se aplicará cuando las diversas edificaciones respondan a una unidad de explotación o sean complementarias a ésta.
 - b. Que existan parcelaciones urbanísticas agrupadas con el criterio anterior o bien, cuando las parcelas resultantes de la segregación, en el caso de fincas de regadío, aún cumpliendo con la unidad mínima de cultivo exigida por la legislación agraria, no cuenten con las instalaciones adecuadas para su explotación agropecuaria en función de su tamaño.
 - c. Que exista un nivel de infraestructuras y servicios propio de una población consolidada o, bien, por la simple construcción de alguna red de servicios ajena al uso agropecuario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
2. Con el fin de evitar agregaciones y crecimientos no planificados, no podrá situarse ninguna edificación de nueva planta a menos de ciento cincuenta (150) metros de los suelos urbanos, urbanizables o núcleos de población existentes, salvo que el presente Plan admita en concretos zonas y para determinados usos una distancia de separación inferior.

Artículo 4.4.8. Normas generales para todas las edificaciones en suelo no urbanizable.

1. Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en suelo no urbanizable se ajustarán a la ordenación aprobada y a la normativa que regula la prevención del riesgo de incendios forestales y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.
2. Lo previsto en este artículo debe entenderse sin perjuicio de las limitaciones derivadas de servidumbres legales. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.

3. Las edificaciones en el suelo no urbanizable deberán adecuadas al uso, explotación y aprovechamiento al que se vinculan, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que se determinan en las presentes Normas para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

Las edificaciones e instalaciones deberán apoyarse en los materiales y soluciones arquitectónicas tradicionales del suelo rural. Cuando por la especial índole de la edificación las soluciones arquitectónicas no puedan contemplar el uso de materiales tradicionales, se rematará el conjunto armonizándolo con el ambiente rural y paisajístico propio de la comarca.

4. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos.

Por ello, las nuevas edificaciones por regla general se situarán como mínimo a diez (10) metros de los linderos de la finca y a cincuenta (50) metros de la edificación más cercana. No obstante, la distancia entre edificaciones de la misma parcela será como mínimo de cinco (5) metros, salvo que se trate de una edificación auxiliar o complementaria de ésta que podrá contar con la distancia mínima que asegure su funcionalidad.

No obstante, se aplicarán con carácter preferente las disposiciones sobre distancia a lindero que se disponga en las condiciones particulares de la Zona Rural de Ordenación o en la regulación del uso o actividad concreta a implantar conforme a las normas de la sección siguiente.

5. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas de altura. Asimismo, con carácter general, su altura total no sobrepasará los siete (7) metros. No obstante, se aplicará prevalentemente la altura establecida en la regulación del uso o actividad concreta a implantar conforme a las normas de la sección siguiente.
6. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso, serán preferentemente como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación. En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras. Cualquier cerramiento que supere los dos (2) metros de altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas.
7. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable deberán resolver y costear su acceso y sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir, y el tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuo. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.
8. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agropecuaria o los expresamente contemplados en los trazados alternativos de las pecuarias.

Se fijan para los distintos caminos rurales su respectivo ancho mínimo, según la relación que sigue:

- 18 metros: Colada de la raya término Peñíscola (hasta la vía del ferrocarril)
- 16 metros: Camino Genaro.
- 12 metros: Camino de Artola. m
- 10 metros: Azagador de La Basseta.
- 8 metros: Camino Fosa del Pastor, Camino dels Frares, Camino del Puig, Camino viejo de Cálíg, Camino Mallols (hasta el camino dels molines), Camino San Gregorio.
- 6 metros: Camino Mallols (desde camino dels molines), Camino Racholar, Camino del Mas, Camino de D. Julio, Camino Sebolles, Camino Ribes, Camino La Carrasca, Camino Les Alcores, Camino Mas del Rey, Camino Foyes, Camino Les Planes, Camino de Rito así como otros caminos vecinales que intercomuniquen caminos.

Cualquier tipo de obra en los cruces de caminos deberá realizarse con chaflanes, definiéndose éste mediante un parámetro de 2,50 en cada cateto del triángulo del chaflán. En este espacio no se autorizarán vallados, regueros o cualquier impedimento a la libre circulación.

Desde el eje del camino, no se permitirán obras de ninguna clase que no estén a una distancia mayor del 50% de la anchura del camino. Las vallas de delimitación de propiedades también se ubicarán a las distancias fijadas como anchura del camino, salvo en los que tienen una anchura de 20,89m, que provisionalmente podrán ubicarse a 5 m del eje del mismo, siempre que se tramite la ocupación, en su caso, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley de vías pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo)

En caminos vecinales privados, a través de los cuales tengan paso dos o más vecinos, no se autorizarán la construcción de vallas, regueros o cualquier otro impedimento que dificulte la libre, correcta y segura circulación por los mismos, a menos de dos metros del eje. Los cruces de estos caminos también cumplirán lo establecido para la construcción de chaflanes.

9. Los espacios degradados serán objeto de restitución de sus valores para su adecuada integración paisajística. En los mismos no se podrán realizar edificaciones o instalaciones de cualquier tipo hasta tanto no se haya efectuado su restauración ambiental y paisajística, salvo las infraestructuras lineales permitidas por la legislación sectorial que no impidan la restauración futura de los terrenos.
10. Todas las construcciones o instalaciones agrarias con cubierta impermeable están obligadas a disponer en el interior de la parcela de un depósito con capacidad para almacenar agua de lluvia o de la condensación, procedentes de la cubierta, hasta el umbral de escorrentía natural del terreno sin cubierta impermeable. Estarán exentas de esta obligación las parcelas que puedan evacuar directamente a cauce público.
11. Los proyectos de edificación e instalaciones, contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas de la explotación, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
12. Con carácter general, deberán preservarse las masas arbóreas existentes en las parcelas en las que se autorice cualquier edificación.

Artículo 4.4.9. Construcciones existentes en suelo no urbanizable.

1. En general, en las construcciones existentes de uso residencial, agrícola, cinegético o pecuario en suelo no urbanizable legalmente implantadas o legalizables, podrán realizarse cualquier tipo de obras con las limitaciones y procedimientos establecidos para las de nueva planta en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Las construcciones que carezcan de licencia de obras pero contra las que no quepa iniciar actuaciones de restauración de la legalidad urbanística y que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, en tanto no obtengan dicha licencia mediante el correspondiente expediente de legalización, estarán sujetas a las siguientes limitaciones:
 - a. En las mismas no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.
 - b. En ningún caso, por la autorización de las obras de reparaciones se entenderán consolidados usos prohibidos o que no sean propios del suelo no urbanizable.
3. La rehabilitación de edificios tradicionales por sus características tipológicas, constructivas y de los materiales empleados en su construcción, sea cual fuere su función primitiva con o sin cambio del uso, siempre que se proyecte una adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico rural o industrial, puede justificar la exención de aquellas limitaciones que con carácter general impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico.
4. En todo caso, en las construcciones e instalaciones existentes que sean focos productores de cualquier tipo de vertido contaminante no controlado se deberán instalar o mejorar los correspondientes dispositivos de depuración, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales

Artículo 4.4.10. Minimización del impacto territorial en los núcleos de vivienda consolidadas existentes en suelo no urbanizable

1. En suelo no urbanizable, en las áreas delimitadas por en el Anexo XII del Libro II del Documento VIII de este Plan como núcleos de viviendas consolidadas (o que se puedan delimitar específicamente por aquellos Planes Especiales expresamente indicados en estas Normas con esta facultad), por constituir agrupaciones de viviendas implantadas sobre ámbitos que conservando la parcelación las características propias del ámbito cuentan con una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, sobre las que no quepa la realización de medidas de restauración de la legalidad urbanística o hayan quedado fuera de ordenación, se procederá a la adopción de medidas de minimización de impacto territorial al amparo de lo previsto en el artículo 210 y siguientes de la LOTUP.
2. La ordenación pormenorizada de estas áreas se realizará por medio de un Plan Especial que podrá comprender fases de ejecución de las obras de urbanización, correspondiendo a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la aprobación definitiva del plan especial, y, al Ayuntamiento, la selección del programa de actuación integrada y la designación del urbanizador. El Plan Especial tendrá, además de la documentación requerida por el artículo 211 de la LOTUP, un estudio de integración paisajística.

3. Se podrán integrar en un único Plan Especial aquellos ámbitos de núcleos de viviendas consolidadas que se encuentren próximos y que se integren en una misma zona rural, sin perjuicio de que aquél deberá diferenciar las acciones específicas a desarrollar en cada núcleo así como desarrollar el régimen de intervenciones admisibles en las edificaciones existentes respecto de las que no quepa la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística.

Sección 2ª. Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones del suelo no urbanizable en función de la actividad.

Artículo 4.4.11. Régimen de autorización de las edificaciones e instalaciones anejas a la explotación agropecuaria.

1. Se consideran edificaciones e instalaciones anejas a la explotación agropecuarias aquellas construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, así como las destinadas a piscifactorías de tierra, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación para la que se solicita autorización.
2. Se integran:
 - 2.1. Aquellas instalaciones y edificaciones necesarias para el desarrollo de las actividades vinculadas a la agricultura o la producción forestal o actividad cinegética, tales como casetas de aperos de labranza, depósitos de productos fitosanitarios y abonos, laboratorios de seguimiento de la actividad agropecuaria, almacenes de maquinaria o de productos de la explotación y piscifactorías de tierra. Se incluyen también, siempre que guarden relación directa con los terrenos que constituyan una unidad de explotación agropecuaria, otras instalaciones necesarias para la clasificación, preparación y embalaje de productos agrícolas y forestales, y las instalaciones de pequeño tamaño destinadas a su transformación cuando constituyan actividades tradicionales en el medio rural. E incluso, las edificaciones para la venta al público de productos agrícolas o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.

Estas instalaciones y edificaciones anejas a la explotación, se podrán autorizar si lo permite el régimen particular de la Zona de Ordenación aplicable a los terrenos, en las siguientes condiciones:

- a. Las casetas de aperos de labranza y vehículos agrícolas deberán ser proporcionales a las necesidades acreditadas y a las características de la explotación. Se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos con los caminos y cinco (5) de los linderos con las fincas colindantes. La superficie edificada para estas instalaciones será como máximo del 2 por ciento (2%) de la superficie de la parcela, y nunca podrá superar los cuarenta (40) metros cuadrados. Si se pretende la autorización con superficies superiores, se considerarán como almacenes agrícolas, quedando sujetos a las condiciones del apartado siguiente. Su altura máxima no superará los tres (3) metros. No podrán disponer de ningún servicio de abastecimiento de naturaleza urbana, ni aislamiento ni servicio sanitario. Podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor tamaño que la unidad mínima de cultivo. Deberá en todo caso guardar proporción con la extensión y características de la explotación agraria y quedar directamente vinculada a ella.

- b. Los almacenes, naves y depósitos necesarios para el desarrollo de las actividades primarias no podrán situarse en ningún caso a menos de quinientos metros (500) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de trescientos (300) metros en el caso de uso global de actividades económicas. No obstante, en el caso de que se destinen a almacenaje de productos peligrosos o que causen molestias, se exigirá una distancia mínima de dos mil (2.000) metros del suelo urbano o urbanizable. Con carácter general, las edificaciones para estos usos, se separarán al menos quince (15) metros de los linderos con los caminos y diez (10) de los linderos con las fincas colindantes. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera. Con carácter general, la ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca. De igual forma, con carácter general, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor que la unidad mínima de cultivo.

No obstante, en el caso de que se implanten actividades agroindustriales destinadas a la clasificación, preparación y embalaje productos agrarios, se exige una parcela mínima de cinco mil (5.000) metros cuadrados y su edificación no podrá superar los mil (1.000) metros cuadrados. Las actividades que precisen superficies superiores se tratarán como actividades análogas a las reguladas en el artículo 4.4.15 debiendo cumplir sus determinaciones. Deberá en todo caso guardar proporción con la extensión y características de la explotación agraria y quedar directamente vinculada a ella.

- c. Edificaciones para la venta al público de productos agrícolas o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad así como pequeñas actividades tradicionales en el medio rural de transformación del producto de la propia explotación (como lagares, bodegas, almazaras y otras análogas): se exigirán idénticas condiciones a las establecidas en el apartado b), si bien, su edificación no podrá superar los cien (100) metros cuadrados. Las actividades que precisen superficies superiores se tratarán como actividades análogas a las reguladas en el artículo 4.4.15 o, en su caso, el 4.4.16 debiendo cumplir sus determinaciones.
- d. Con carácter ordinario, los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela. Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis. No obstante, aquellos que cuenten con muretes perimetrales (en ningún caso, superiores a cincuenta -50- centímetros de la rasante del terreno) no podrán ocupar más del noventa por ciento (90%) de la superficie de la parcela, debiendo separarse de los linderos de la parcela un mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m), salvo que cuente con acuerdo expreso del titular de la parcela colindante para su autorización a distancia menor, dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) con respecto a caminos vecinales. En cualquier caso deberá formarse chaflán en los cruces de vías de tránsito de titularidad pública (de al menos 1,50 m).

- 2.2. Aquellas instalaciones y edificaciones necesarias para el desarrollo de las actividades vinculadas a la explotación ganadera en régimen comercial o, bien otras, para uso o consumo doméstico tales como las pequeñas cuadras de ganados, establos, vaquerías, porquerizas y similares.

Estas instalaciones y edificaciones anejas destinadas a la explotación ganadera o a la cría de animales, se podrán autorizar si lo permite el régimen particular de la Zona de Ordenación aplicable a los terrenos y se ajustan a las siguientes condiciones de edificación:

- a. Explotaciones ganaderas en régimen comercial: Guardarán una distancia mínima de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen. Su altura máxima no superará los siete (7) metros. Los proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros. Podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor tamaño a quince mil (15.000) metros cuadrados. Su autorización estará condicionada al cumplimiento del procedimiento ambiental exigible de conformidad con la legislación vigente. En ningún caso podrán implantarse por debajo del trazado de la vía del ferrocarril.
- b. Los pequeños establos, complementario de la actividad agrícola o para autoconsumo: en caso de construcciones que puedan provocar molestias, éstas deberán separarse de los núcleos de población una distancia suficiente, incorporando las medidas correctoras que se establezcan en el procedimiento ambiental aplicable en cada caso. En todo caso, se separarán del suelo urbano y del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, una distancia de trescientos (300) metros. En ningún caso, se admitirán ocupaciones superiores al quince (15) por ciento de la superficie de la finca. Las parcelas cumplirán las superficies mínimas exigidas por la legislación agraria. En todo caso, cuando se trate de parcelas históricas (aquellas que no han sufrido reducciones de su superficie con anterioridad al 23 de diciembre de 1980) de menor superficie, se podrá autorizar la edificación siempre que quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
- c. Las instalaciones para la recogida y custodia de animales de compañía: se ajustarán a las condiciones del apartado b) en materia de parcela mínima y distancia a núcleo de población. Las edificaciones con destino a la administración, servicios veterinarios y almacenes podrán ocupar un máximo de un quince por ciento de la superficie de la parcela (15%). Asimismo, se podrá ocupar con destino a las instalaciones propias del refugio y estancia de los animales, hasta un máximo del treinta y cinco por ciento (35%) de la misma. Además se exigirán las condiciones de la normativa sectorial aplicable.

- 2.3. Las infraestructuras de servicio a la explotación: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación agropecuaria. Podrán autorizarse siempre que se deban a la necesidad justificada de estos servicios para el funcionamiento de la explotación, sean proporcionales a sus necesidades y no se incurra en ninguna de las características objetivas de riesgo de formación de población. Con carácter preferente se adoptarán soluciones de autoabastecimiento con soluciones ambientalmente sostenibles, salvo que se justifique la imposibilidad o inviabilidad de las mismas.

No se incluyen en este apartado aquellos proyectos de implantación o de modernización de infraestructuras eléctricas o de abastecimiento destinados a servir a un conjunto de explotaciones o edificaciones.

- 2.4. Los desmontes, aterramientos, rellenos. Se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Estos actos precisarán con carácter previo a su ejecución de la oportuna licencia que podrá otorgarse siempre que se deban a la necesidad justificada de estos movimientos de tierras para el funcionamiento de la explotación y acredite que no generan impactos.

Las transformaciones de tierras que produzcan desniveles apreciables entre fincas contiguas o entre terrenos públicos y fincas privadas están sujetas a licencia de obras, aunque dicha transformación tenga un fin agrícola.

Cuando una transformación de tierra se realice entre dos parcelas contiguas y el resultado de las misma produzca un hundimiento o elevación del predio transformado, éste dejará el correspondiente talud (45º) o muro de contención sobre su terreno, que impida afectación al terreno colindante.

Dicha transformación y las obras complementarias no podrán alterar el curso natural de las aguas. Para la concesión de la licencia deberá aportarse la documentación necesaria suscrita por técnico competente y visada por colegio oficial, justificando las determinaciones de este artículo.

- 2.5. Las captaciones de agua. Se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas. Las captaciones de agua precisarán licencia de obras y las oportunas autorizaciones ambientales y de los organismos gestores del agua. Debe acreditarse en el proyecto técnico que la capacidad del mismo se ajusta a la superficie regable a la que sirve. Deberán guardar una separación a linderos a una distancia superior a la altura del depósito y nunca menor de dos metros; esta distancia será de cuatro metros si el lindero es público.

Deberá en todo caso guardar proporción con la extensión y características de la explotación agraria y quedar directamente vinculada a ella.

3. En todo caso, las edificaciones e instalaciones anejas a la explotación agropecuaria se sujetarán a los planes y normas de su legislación específica, así como a los preceptivos informes de conformidad con artículo 201 de la LOTUP.

Artículo 4.4.12. Condiciones particulares de las edificaciones del uso de vivienda familiar aislada en suelo no urbanizable.

1. El uso de vivienda familiar aislada en suelo no urbanizable se corresponde con el uso residencial localizada en una única parcela de perímetro ininterrumpido que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible en estas Normas, con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en la misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Salvo en concretas zonas rurales protegidas de ordenación estructural, no se exige la vinculación a la correspondiente explotación agropecuaria. No obstante, en aquellas que no se establezca esta vinculación funcional, deberán acreditar que conjuntamente con la solicitud de licencia de edificación se incorpora en el proyecto medidas de mejora ambiental de la finca conforme a sus valores potenciales.

2. Las viviendas aisladas de nueva planta o las de reforma que supongan ampliación, además de estar permitidas en la regulación de la Zona de Ordenación, deben cumplir las siguientes condiciones para su autorización:

- 1º. Parcela mínima: igual o superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²). Para el caso de vivienda vinculada a la explotación agraria, la parcela mínima deberá cumplir además, que el perímetro de la parcela sea ininterrumpido, y que presenten una dimensión mínima de una UTA o su titular tener la condición de agricultor profesional, según definición de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, de acuerdo con el artículo 8 de la Orden de 17 de octubre de 2005, de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- 2º. Coeficiente máximo de ocupación en planta de la vivienda: dos por ciento (2%) de parcela, con un máximo absoluto de 300 m². No obstante en parcelas superiores a cuatro hectáreas, la máxima ocupación podrá alcanzar hasta 500 m² cuando la edificación residencial se encuentre vinculada a la explotación agropecuaria.
- 3º. Edificabilidad máxima: 0,02 m²t/m²s con un máximo absoluto de 300 m²t. No obstante en parcelas superiores a cuatro (4) hectáreas, la máxima edificabilidad podrá alcanzar hasta 500 m²t., cuando la edificación residencial se encuentre vinculada a la explotación agropecuaria. No obstante, se permitirá servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del uno por cien de la superficie de la finca rústica en que se realice.
- 4º. Número máximo de plantas: 2. Altura máxima de cornisa: 7,00 m.
- 5º. Separaciones mínimas a caminos y otros lindes: 10,00 m.
- 6º. Los edificios anejos a la vivienda principal no superarán una altura de cornisa de tres (3) metros.
- 7º. La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en estas Normas, quedando prohibidas las agrupaciones de viviendas en una misma parcela, así como las que tengan características propias de las viviendas colectivas.
- 8º. Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales, que podrá ser

mediante sistemas individuales homologados. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.

- 9º. La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía. La construcción se adaptará a la topografía del terreno natural.
3. Se ajustarán a las condiciones establecidas en el apartado 2 tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que supongan un aumento de la superficie construida, tanto en ocupación, altura o volumen.

Sin ampliación de la superficie, en las viviendas legalmente consolidadas en suelo no urbanizable, se podrán realizar las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute.

4. Las condiciones del apartado 2 y 3 anterior serán de aplicación cuando no exista regulación específica por parte de un planeamiento sectorial de rango superior, que establezca mayores limitaciones.

Artículo 4.4.13. Condiciones de las actividades de explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos.

1. Es objeto de regulación en el presente precepto aquellas actividades que explotan directa e indirecta de los recursos minerales del suelo. Se incluyen:
- a. Explotaciones mineras a cielo abierto, minas subterráneas, canteras, graveras o de los demás recursos geológicos, mineros o hidrológicos
 - b. Instalaciones anexas a la explotación: Comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
 - c. Infraestructuras de servicios vinculadas a la explotación minera: Se consideran como tales aquellas infraestructuras que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.
2. Hasta tanto se regulen estas actividades de manera específica por un plan territorial o un Plan Especial con capacidad para ordenar usos, se aplicarán las siguientes condiciones de implantación:
- a. Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de Suelo No Urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la legislación estatal o autonómica.
 - b. Las nuevas implantaciones de actividades extractivas se situarán a más de un (1) kilómetro de los límites del Suelo Urbano o del Suelo Urbanizable.
 - c. Su autorización, por regla general, implica establecer una franja de al menos quinientos metros de ancho al alrededor de todo el ámbito de la explotación con prohibición expresa del uso residencial, salvo que la adopción de medidas correctoras permita reducir dicho ancho.
 - d. De forma justificada se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural. Estas instalaciones

cumpliendo con las condiciones de seguridad serán de materiales que posibiliten su fácil desmontaje tras la finalización de la actividad.

No se establecen condiciones de parcela mínima. Igualmente tampoco se establecen condiciones de ocupación por las edificaciones e instalaciones precisadas, que serán proporcionales a las necesidades de la explotación.

- e. A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse afectado por dicha actividad.
 - f. Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno, con una distancia mínima a linderos de veinticinco (25) metros y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.
 - g. Se respetarán unas distancias mínimas de cuarenta (40) metros con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.
3. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

Artículo 4.4.14. Condiciones para las instalaciones de generación de energía renovable.

1. Son aquellas instalaciones de generación industrial de energía renovable y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.
2. Condiciones de implantación.
 - 2.1. No podrá implantarse a menos de:
 - a. Quinientos (500) metros de núcleos de población.
 - b. Doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.
 - c. Ciento cincuenta (150) metros de la carretera.
 - 2.2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.
 - 2.3. La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.
 - 2.4. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas de parcela.
 - 2.5. Se garantizará que el ruido producido por la instalación eólica no supere el límite de 50 dB (A) a quinientos (500) metros del aerogenerador más cercano.
3. Además las instalaciones cumplirán todos los requisitos de la legislación sectorial y ambiental que regula estas instalaciones.

Artículo 4.4.15. Condiciones del uso de actividades industriales y productivas, de necesariamente emplazamiento en el medio rural.

1. En el suelo no urbanizable sólo puede autorizarse la implantación de las siguientes actividades industriales y productivas y siempre que se ajusten a las condiciones específicas establecidas para cada una de ellas:

- a. Industrias que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, y no exista, en un radio de cinco kilómetros, con centro en el de la parcela donde se pretenda realizar la actividad, suelo con clasificación y calificación aptas para su ubicación.

En estos casos, la parcela deberá tener un perímetro ininterrumpido que delimite una superficie no inferior a una hectárea y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

No podrán ocupar más del cuarenta por ciento de la parcela con destino a edificaciones. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Se separarán al menos doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima y no podrán implantarse a menos de 2.000 metros de suelo urbano y urbanizable.

- b. Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima, en una parcela no inferior a una hectárea de perímetro ininterrumpido.

No podrán ocupar más del treinta por ciento de la parcela con destino a edificaciones. Y al menos, el cincuenta por cien de la misma estará dedicado al uso agrario o forestal efectivo

- c. Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar más del 55% de la parcela a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre y que requieran una parcela de una superficie mínima de una hectárea, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal.

No podrán ubicarse a menos de dos mil (2.000) metros del Suelo Urbano o del Suelo urbanizable y se separarán al menos doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

2. Además de sus condiciones específicas, en todos los casos de las actividades industriales y productivas, se guardarán las siguientes reglas:

- a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de veinte (20) metros.
- b. La altura de la edificación no podrá superar los siete (7) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior.
- c. Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.
- d. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá

- ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
 - e. Se admite, de forma complementaria, la disposición de unas dependencias (con un máximo de 100 metros) para el descanso del personal dedicado a la guarda y custodia de las instalaciones siempre que esté adscrito a la actividad y se justifique su necesidad.
 - f. En ningún caso podrán implantarse industrias por debajo del trazado de la vía del ferrocarril.
3. Las industrias existentes a la entrada en vigor del presente Plan en Suelo No Urbanizable que cuenten con licencia municipal, si no cumplen los requisitos expresados en el presente artículo en función de su caracterización no se considerarán en régimen de fuera de ordenación, entendiéndose que su incompatibilidad no es sustantiva, y ajustándose al régimen previsto en el apartado 2 del artículo 1.1.5 de estas Normas.

Artículo 4.4.16. Condiciones de las actividades terciarias o de servicios en el medio rural.

1. En el suelo no urbanizable, sólo puede autorizarse siempre que lo permita la regulación de la Zona de Ordenación la implantación de las siguientes actividades terciarias o de servicios que se ajustarán a las condiciones de edificación e implantación que se expresan en cada caso:
- 1.º Establecimientos de alojamiento turístico y restauración.- Condiciones de implantación y edificación:
- a. Sólo podrán autorizarse cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos y, además, concorra alguna de estas circunstancias: la conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje o la oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.
 - b. Los establecimientos de alojamientos turísticos no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.
 - c. Para las edificaciones de nueva planta, se exige una parcela mínima vinculada de una (1) hectárea de perímetro ininterrumpido, debiendo quedar el sesenta y cinco por cien de la misma libre de construcción o edificación. No se exigirá este requisito para las rehabilitaciones y adecuaciones de edificaciones existentes en explotaciones turísticas conforme al Plan Estratégico de Turismo.
 - d. Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima del apartado a) así como el de parcela mínima a que se refiere el apartado c), previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.
 - e. La edificación se separará al menos quince (15) metros de los linderos con los caminos y diez (10) de los linderos con las fincas colindantes

- f. La altura no podrá superar las dos (2) plantas ni los siete (7) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
 - g. En el caso de hotel rural y casa rural, mediante la rehabilitación y adecuación de edificaciones existentes, la ocupación será la correspondiente a la edificación existente objeto de rehabilitación. No obstante, y de forma justificada, se admite una ampliación de la misma hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%).
 - h. Asimismo, se admiten como mínima las parcelas vinculadas actualmente a los establecimientos de hostelería (restauración) existentes que cuente con las autorizaciones administrativas.
- 2.º Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura.- Condiciones de implantación y edificación:
- a. Precisan acreditar suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.
 - b. La parcela exigible será al menos de una hectárea de perímetro ininterrumpido, debiendo quedar el ochenta por cien de la misma libre de construcción o edificación.
 - c. No podrán situarse, en ningún caso, a menos de ciento cincuenta (150) metros de núcleo urbano, salvo que se trate de la reutilización de edificaciones existentes.
 - d. La edificación se separará una distancia mínima de quince (15) metros de los linderos con los caminos y diez (10) de los linderos con las fincas colindantes.
 - e. La altura no podrá superar dos plantas ni los setecientos centímetros (700 cm).
- 3.º Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, regulados por la legislación de turismo.- Condiciones de implantación y edificación:
- a. En ningún caso, propiciarán por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas.
 - b. Cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 6/2015, de 23 de enero, del Consell, regulador de los campings y de las áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas de la Comunitat Valenciana, o, en su caso, norma que lo sustituya.
 - c. No podrán situarse, en ningún caso, a menos de ciento cincuenta (150) metros de núcleo urbano, salvo que se trate de la reutilización de edificaciones existentes.
 - d. La parcela exigible será al menos de una hectárea de perímetro ininterrumpido, debiendo quedar el ochenta por cien de la misma libre de construcción o edificación.
 - e. La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá que su acceso esté situado a menos de cien (100) metros de los elementos de la red viaria de comunicaciones.

- f. Las edificaciones de los servicios comunes se separará de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros de los linderos con los caminos y diez (10) de los linderos con las fincas colindantes y su altura no podrá superar dos plantas ni los setecientos centímetros (700 cm).
- 4.º Actividades dotacionales y de servicios de interés general.- Condiciones de implantación y edificación:
- a. Se entienden incorporadas en este apartado las actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios.
 - b. Deberán cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule.
 - c. Para su autorización será necesario acreditar suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.
 - d. La parcela exigible será al menos de media hectárea de perímetro ininterrumpido.
 - e. No podrá ocuparse por la edificación más del cincuenta por cien de la parcela.
 - f. La edificación se separará de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros de los linderos con los caminos y diez (10) de los linderos con las fincas colindantes .
 - g. La altura no podrá superar las dos (2) plantas ni los siete (7) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
 - h. No podrán situarse, en ningún caso, a menos de ciento cincuenta (150) metros de núcleo urbano, salvo que se trate de la reutilización de edificaciones existentes.
 - i. No obstante, los cementerios en relación con las exigencias de los apartados d), e), f), g) y h) se ajustarán a su normativa sectorial específica.
- 5.º Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos que, por sus características, deban emplazarse alejadas de áreas habitadas.- Condiciones de implantación y edificación:
- a. La parcela exigible será al menos de quince mil (15.000) metros cuadrados de perímetro ininterrumpido, debiendo quedar el ochenta y cinco por cien de la misma libre de construcción o edificación.
 - b. No podrán situarse, en ningún caso, a menos de mil metros de núcleo urbano. En todo caso, derivado del trámite de evaluación ambiental, la distancia mínima podrá ser ampliada.
 - c. Las edificaciones que precise la instalación, se separarán de todos los linderos una distancia mínima de veinte (20) metros. La altura no podrá superar las dos (2) plantas ni los siete (7) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
- 6.º Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable:

- a. Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en Suelo No Urbanizable, son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos (carreteras, vías ferroviarias, puerto, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, etc.) realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios. Se incluyen las estaciones y áreas de servicios en régimen de concesión vinculadas a las carreteras supramunicipales.
 - b. Las condiciones de implantación se ajustarán a su legislación específica y habrán de ser conformes con los instrumentos de ordenación territorial de la administración autonómica, adoptando las medidas de impacto ambiental requeridas en cada caso.
- 7.º Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras. Cuando no vengan delimitadas por la ordenación sectorial de la vía, se ajustarán a las siguientes condiciones de implantación y edificación:
- a. Deberá acreditarse la necesidad de su emplazamiento. La edificación se separará de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros de los linderos con los caminos y diez (10) de los linderos con las fincas colindantes.
 - b. La parcela exigible será al menos de cinco mil (5.000) metros cuadrados de perímetro ininterrumpido.
 - c. Máxima ocupación por la construcción o edificación: veinte por cien (20%) de la superficie de la parcela, no pudiendo superar los siete (7) metros de altura.
 - d. Al menos, el 30% de la superficie de la parcela deberá destinarse a arbolado y el 20% a zonas de descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.
 - e. Sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante. Los otros usos complementarios admitidos según la Zona de Ordenación, precisarán el cumplimiento de la parcela mínima exigida en cada caso.
- 8.º Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre. Condiciones de implantación y edificación:
- a. La parcela exigible será al menos de una hectárea de perímetro ininterrumpido.
 - b. Al menos el ochenta por cien de la misma, deberá quedar libre de construcción o edificación.
 - c. Deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal.
 - d. No podrán situarse, en ningún caso, a menos de quinientos metros del suelo urbano o urbanizable.

No se integran en este apartado 8º, el almacenamiento de vehículos al final de su vida útil, el cual se entenderá incluido en las actividades a las que se refiere el apartado 5.º.

2. De forma complementaria, para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá:
 - 1º. Una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor.
 - 2º. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado con especies autóctonas.
 - 3º. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad de la edificación, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.
 - 4º. Se admite, de forma complementaria, la disposición de unas dependencias para el descanso del personal dedicado a la guarda y custodia de las instalaciones siempre que esté adscrito a la actividad y se justifique su necesidad. Estará limitado a un máximo de cien (100) metros cuadrados de superficie construida y ésta computará a los efectos de la máxima edificabilidad admitida para la actividad principal.
 - 5º. Además, se exigirán las que se señalen en la declaración de interés comunitario según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL. ANEXO DE FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

V

TÍTULO V. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II. ZONAS RURALES

Sección 1ª: Regulación general de las Zonas Rurales de Ordenación Estructural
Sección 2ª: Regulación particular de las Zonas de Ordenación Rurales

CAPÍTULO III. ZONAS URBANIZADAS

CAPÍTULO IV. ZONAS DE NUEVO DESARROLLO O EXPANSIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Definición de zonas de ordenación estructural

1. El Plan General Estructural de Benicarló delimita en función de las características del territorio, de sus valores así como de los usos a implantar las diferentes zonas de ordenación estructural para todo el término municipal según lo dispuesto en el artículo 25 de la LOTUP.
2. El Plan General Estructural de Benicarló diferencia las zonas de ordenación estructural en rurales, urbanizadas y de nuevo desarrollo o expansión urbana según lo dispuesto en el artículo 25 de la LOTUP

Artículo 5.1.2. Regulación de zonas

1. Para las zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo o expansión, el Plan General Estructural establece los usos generales así como las normas sobre intensidades, grados de protección y criterios de integración paisajística. La regulación de cada una de las zonas se incluyen en las Fichas de Zonas integradas como anexo a las presentes Normas.

2. Para las zonas rurales el PGOE establece una regulación en función de la diferenciación entre suelo rural común y suelo de protección especial, estableciendo para el suelo no urbanizable común las normas básicas que regulan los usos, intensidades, grados de protección, e integración paisajística y que prevengan la parcelación urbanística y la edificación incontrolada, estableciendo las superficies mínimas indivisibles, alturas máximas, ocupación máxima de parcela y otras determinaciones análogas y para el suelo no urbanizable de especial protección con independencia de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente a las materias afectadas, las disposiciones normativas que mejoren su protección y gestión.

CAPÍTULO II. ZONAS RURALES

Sección I. Regulación general de las Zonas Rurales de Ordenación Estructural

Artículo 5.2.1. Delimitación de zonas rurales

El Plan General Estructural de Benicarló delimita las zonas de ordenación estructural rurales como aquellos suelos que estando en situación básica rural deben mantener los valores y funciones ambientales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan. Las Zonas rurales son grafadas en el plano O.02 ZONAS RURALES de los Planos de Ordenación del PGOE.

Artículo 5.2.2. Tipos de zonas rurales

1. El Plan General Estructural diferencia las zonas en el suelo no urbanizable en las categorías de zonas rurales protegidas (ZRP) y en las de zonas rurales comunes (ZRC).
2. Se adscriben al grupo de zonas rurales protegidas (ZRP) los terrenos que cuentan con relevantes valores ecológicos, medioambientales, culturales y/o paisajísticos reconocidos por la legislación o planificación sectorial correspondiente o por la propia ETCV o Planes de Acción Territorial, o bien, por presentar riesgos ciertos. Igualmente se adscriben a la ZRP aquellos terrenos que cuentan con valores agrícolas singulares.

En función de su específico valor y posición territorial se adscriben a la concreta zona rural protegida que se diferencian por este Plan conforme a las previsiones de la LOTUP.

3. Se adscriben, al segundo grupo correspondiente a las zonas rurales comunes (ZRC), el resto de terrenos clasificados como suelo no urbanizable que sin contar con valores naturales relevantes no son precisos para el desarrollo urbano, bien porque resulten innecesarios para el mismo en atención a los umbrales de sostenibilidad adoptados, bien porque su localización resulta inadecuada para su integración con la estructura urbana diseñada conforme a los objetivos y criterios de ordenación adoptados por este Plan General.

Artículo 5.2.3. Zonas Rurales Protegidas

1. El Plan General Estructural dispone como protegidas las siguientes zonas rurales:
 - a. Por Riesgos. Se corresponde con los terrenos en los que esté acreditada la presencia de un importante riesgo natural o inducido que desaconsejen su transformación. El Plan establece la siguiente zona rural protegida por riesgo:
 - 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.
 - b. 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:
 - b.1. Montaña del Puig. (ZRP-NA-01).- Área natural relevante situada al noroeste del término municipal, de gran valor paisajístico y forestal. Se integra por las Estribaciones Serranas de los Tres Colls y Puig de la Nao.
 - b.2. Montaña del Bovalar (ZRP-NA-02). 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
 - b.3. Paisaje Forestal Estribaciones serranas de las Tres Colls (ZRP-NA-03). 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 PATFOR y localizadas al suroeste del término municipal.

- c. Agropecuaria. Se corresponde con los suelos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de un tratamiento singular por su importancia social, cultural y de productividad agrícola. El Plan establece la siguiente zona rural protegida de carácter agropecuaria.
 - c.1. Agrícola ZRP-AG.- Son los terrenos de la huerta de la vega del BaixMaestrat en que se concentra la producción de la alcachofa.

- d. Afección.- Se corresponde con los terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas. Se distinguen, en función de la naturaleza de su afección, las siguientes zonas rurales de protección por afección:
 - d.1. Dominio Público hidráulico (ZRP-AF-01).- Se corresponde con el deslinde técnico del dominio público hidráulico de los siguientes cauces fluviales: Rambla de Alcalá, Cervera y Barranc d'Aiguadoliva. Su protección viene determinada en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario (Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales).
 - d.2. Dominio Público de Vías Pecuarias (ZRP-AF-02). Se corresponde con el conjunto de vías pecuarias pertenecientes a la red de conectores territoriales de la Infraestructura Verde. Se incluyen su trazado con los anchos legales de 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 tiene un carácter orientativo y de validez transitoria hasta tanto se proceda a aprobar el deslinde de los diferentes trazados.
 - d.3. Protección Litoral (ZRP-AF-03). Se incluyen en esta categoría los suelos clasificados como no urbanizable del litoral que presentan los mayores valores ambientales, territoriales, paisajísticos y de protección frente a riesgos y que han quedado incorporados en la Infraestructura Verde. Con carácter general, se localizan en los primeros 500 metros desde el límite interior de la ribera del mar. No obstante, su delimitación precisa se ha extendido hasta hacerla 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 prevé en el ámbito del Litoral de Playa Norte un Plan Especial de desarrollo de la ordenación pormenorizada.

- d.4. Protección por refuerzo del litoral (ZRP-AF-04). Son los terrenos clasificados como suelo no urbanizable del frente del litoral contiguos a la Zona ZRP-AF-03 y hasta los 1.000 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar. Se incluyen en esta zona, suelos que presentan valores ambientales, territoriales, paisajísticos 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. Estos suelos deberán permanecer en la situación básica de suelo rural.
 - d.5. Protección territorial por riesgo de conurbación (ZRP-AF-05). Se corresponde con aquellos suelos clasificados como no urbanizables 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.
3. La extensión y límites del suelo no urbanizable protegido vienen reflejados en el Plano de Ordenación Estructural O.02 Zonas Rurales en las categorías de protegidas.

Artículo 5.2.4. Zonas Rurales Comunes

Se corresponden con aquellos terrenos que sin presentar especiales valores naturales o ambientales debe mantener su destino natural agropecuario o bien mantener su carácter rural por ser inadecuados para un desarrollo o integración urbana.

- a. Agrícola (Agropecuaria) (ZRC-AG-01). Se delimitan estos suelos atendiendo a lo dispuesto en el artículo 7 de la LOTUP en los que se propone el uso racional del territorio y sus recursos naturales.

Sección 2ª. Regulación particular de las Zonas de Ordenación Rurales

Artículo 5.2.5. Régimen particular de usos y aprovechamientos en la Zona Rural Protegida por Riesgo de Inundación

1. Se integran en esta categoría los terrenos de las vegas de las Ramblas de Cervera y Alcalá y del Barranc d'Aiguadoliva en los que se presentan riesgo cierto de inundación, según los estudios elaborados por la Administración competente.
2. 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).

3. No obstante, de manera específica en los terrenos localizados en las zonas de flujo preferente, se aplicará el siguiente régimen derivado del artículo 9. bis, apartado 1 del citado Reglamento:

3.1. Quedan prohibidos todos los usos que impliquen nueva edificación, excepto:

- a. la construcción con un máximo de 40 m² para ser destinada a usos agropecuarios. No obstante, no se admiten las granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.
- b. la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de agua.
- c. las otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso o su acondicionamiento para albergar como nuevo destino el uso cultural (museístico)

La admisión de estos usos se condiciona a la acreditación de que no suponga un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas y que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra las inundaciones de la zona urbana.

3.2. Podrán acometerse en las edificaciones existentes construidas legalmente o contra las que ya no quepa iniciar medidas de restitución de la legalidad, las obras de conservación y consolidación. En ningún caso, se admitirán obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes.

3.3. Se permitirán invernaderos, cerramientos y vallados, siempre que sean permeables.

3.4. No se permiten rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe, salvo los autorizados vinculados a las obras de protección. Tampoco se permiten infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes.

4. En los terrenos de la zona inundable, fuera de las áreas de flujo preferente además de los usos anteriores (apartado 3), se podrán autorizar nuevas edificaciones para los usos agropecuarios que vengan exigidos por necesidades de mejora de la explotación y se acredite que no pueden ubicarse fuera de la zona inundable.

Excepcionalmente podrá implantarse vivienda familiar aislada siempre que esté vinculada a la explotación agropecuaria se acredite que toda la parcela se encuentra afectada por zona inundable, que la misma es superior a dos hectáreas, y que se puede disponer una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años.

En ningún caso se admitirá la implantación de usos de actividades industriales, comerciales o equipamientos dotacionales ni los demás usos susceptibles de implantar en suelo no urbanizable.

5. En esta zona se permite expresamente la realización de expedientes de minimización del impacto territorial conforme a lo dispuesto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.
6. Las nuevas edificaciones permitidas se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente

Artículo 5.2.6. Régimen particular de usos y aprovechamientos en las Zonas Rurales Protegidas Naturales: Montaña del Puig. (ZRP-NA-01), Montaña del Bovalar (ZRP-NA-02) y Paisaje Forestal (ZRP-NA-03)

1. 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. Uso General y Dominante: el agropecuario (salvo la limitaciones del apartado b) así como aquellos que colaboren con su conservación activa y regeneración del ecosistema, repoblación forestal y excursionismo.
 - b. Usos permitidos con alcance limitado: Vivienda unifamiliar (vinculada), Ganadería extensiva, Almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera o forestal y las instalaciones necesarias para su explotación, Infraestructuras y servicios. También se admiten, las actividades turísticas, y dotaciones que se indican en el apartado 2 siguiente.

No obstante, en la zona protegida de la Basseta del Bovalar, se prohíbe la implantación de cualquier nueva edificación, salvo edificaciones auxiliares para recreo y servicios públicos.

Igualmente se prohíbe la implantación de nuevas edificaciones en el PVP-05, salvo las adecuaciones recreativas. También se prohíben las edificaciones en el PVP-06, salvo las adecuaciones recreativas compatibles con los valores arqueológicos.

- c. Usos Prohibidos o No Permitidos: los demás
2. Intensidades de uso:
 - 2.1. Vivienda unifamiliar: Sólo se admite vinculada de forma necesaria a explotación agropecuaria. Excepcionalmente, se admite desvinculada, siempre que sea en actuación de rehabilitación en edificaciones existentes legalmente implantadas o sobre las que no quepa la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico.

- 2.2. Dotaciones de recreo y centros docentes y científicos vinculados al medio natural. Se podrán realizar construcciones de titularidad pública, con un máximo de 200 m² de ocupación de parcela y la altura de una planta.
- 2.3. Actividades Turísticas, de la tipología de establecimientos de alojamiento de turismo rural, que únicamente se podrán desarrollar en edificaciones preexistentes, legalmente implantadas o sobre las que no quepa la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico. Excepcionalmente se podrán contemplar ampliación de la construcción hasta el 20% de su superficie existente previa acreditación de su necesidad.
- 2.4. Actividades agrarias y ganaderas. Se aplicarán las condiciones generales.
- 2.5 Infraestructuras y servicios. Sólo se admiten las infraestructuras destinadas al servicio de las instalaciones y actividades autorizadas en estas normas, así como aquellas destinadas al interés general.
3. En consecuencia, el régimen particularizado de usos de esta Zona es:

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS (art. 197.a LOTUP)		
Agrícolas		A
Ganaderas.		L
Forestales		A
Cinegéticas (Caza)		L
Tiendas de productos agrícolas o de plantas ornamentales o frutales que se produzcan en la propia explotación		A
Instalaciones necesarias para la cría de animales, así como estancia de animales de compañía		A
VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR (art. 197.b LOTUP)		
Vivienda aislada y familiar, limitada: sólo se admite la vinculada a la explotación agrícola.		L
EXPLOTACIÓN DE CANTERAS, EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS (art. 197.c LOTUP)		
Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos o mineros		P
Explotación de recursos hidrológicos		P
GENERACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLE (art. 197.d LOTUP)		
Generación de energía renovable		P
ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN EL MEDIO RURAL (art. 197.e LOTUP)		
Industria que por exigencia de la normativa, deban ubicarse alejadas de zonas residenciales o terciarias		P
Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario		P
Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie		P
ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS (art. 197.f LOTUP)		
Establecimientos de alojamiento turístico y restauración. Limitado, sólo se admite el vinculado a la rehabilitación del patrimonio edificado existente, con posibilidad de ampliación de la construcción hasta el 20% de su superficie existente		L
Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura		L
Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.		P
Actividades culturales y docentes, asistenciales religiosa y benéficas. Limitados, sólo se admiten los docentes		L
Centros sanitarios y científicos. Limitados, sólo permitido los vinculados a la a investigación ambiental		L
Servicios funerarios y cementerios.		P
Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.		P
Obras, infraestructuras e instalaciones propias de redes de suministros, transportes y comunicaciones.- limitadas a los trazados previstos en este Plan y las necesaria para la mejora de las infraestructuras vinculadas a los usos agropecuarios		L
Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicios de carreteras. Sólo se encuentran admitidos, los ya existentes		P
Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos en recinto al aire libre		P

4. A los efectos de la cabal interpretación del cuadro anterior: el símbolo A, significa uso admitido en las condiciones de implantación y edificación establecidas en la Sección II del Capítulo IV del Título IV para cada uso; el símbolo L, significa uso permitido con carácter limitado, debiendo aplicarse de forma conjunta la regulación de las condiciones de la Sección II del Capítulo IV del Título IV para cada uso, con las limitaciones específicas del apartado 1 y 2 de este artículo que restringen dicho régimen. El símbolo P, significa uso prohibido.
5. En cualquier caso cualquier obra que se lleve a cabo en esta zona se realizará justificando la consideración de las condiciones ecológicas y paisajísticas, minimizando la destrucción de la cubierta vegetal o restaurándola, evitando las alteraciones sobre la vida natural.
6. Todas las licencias de obra se concederán con el informe favorable previo de la Conselleria competente en materia forestal.

Artículo 5.2.7. Régimen particular de usos y aprovechamientos en la Zona Rural Protegida Agrícola (ZRP-AG)

1. Se pretende con la regulación de uso asegurar la preservación de los terrenos y permitir la funcionalidad de la producción agrícola tradicional.
 - a. Uso General y Dominante: el agropecuario en las condiciones indicadas en el cuadro siguiente.
 - b. Usos Permitidos: los indicados como admitidos o limitados en el cuadro siguiente:
 - c. Usos Prohibidos o No Permitidos: los indicados con la letra "P" en la letra siguiente:

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS (art. 197.a LOTUP)		
Agrícolas		A
Ganaderas, limitadas: sólo en la modalidad de pequeños establos, complementarios de la actividad agrícola o para autoconsumo.		L
Forestales		A
Cinegéticas (Caza)		A
Tiendas de productos agrícolas o de plantas ornamentales o frutales que se produzcan en la propia explotación		A
Instalaciones necesarias para la cría de animales, así como estancia de animales de compañía		A
VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR (art. 197.b LOTUP)		
Vivienda aislada y familiar, limitada: sólo se admite la vinculada a la explotación agrícola. en las condiciones del artículo 4.4.12.		L
EXPLOTACIÓN DE CANTERAS, EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS (art. 197.c LOTUP)		
Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos o mineros		P
Explotación de recursos hidrológicos		P
GENERACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLE (art. 197.d LOTUP)		
Generación de energía renovable		P
ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN EL MEDIO RURAL (art. 197.e LOTUP)		
Industria que por exigencia de la normativa, deban ubicarse alejadas de zonas residenciales o terciarias		P
Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario		A
Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie		P
ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS (art. 197.f LOTUP)		
Establecimientos de alojamiento turístico y restauración. Limitado, sólo se admite el vinculado a la rehabilitación del patrimonio edificado existente, con posibilidad de ampliación de la construcción hasta el 20% de su superficie existente		L
Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura		A
Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.		P

Actividades culturales y docentes, asistenciales religiosa y benéficas.	P
Centros sanitarios y científicos. Limitados, sólo permitido los vinculados a la mejora de la producción agraria	L
Servicios funerarios y cementerios.	P
Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.	P
Obras, infraestructuras e instalaciones propias de redes de suministros, transportes y comunicaciones.- limitadas a los trazados previstos en este Plan y las necesaria para la mejora de las infraestructuras vinculadas a la productividad agrícola	L
Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicios de carreteras. Sólo se encuentran admitidos, los ya existentes	L
Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos en recinto al aire libre	P

2. A los efectos de la cabal interpretación del cuadro anterior, se aplicarán idénticas reglas que las establecidas en el apartado 4 del artículo 5.2.6 anterior.
3. En esta zona se permite expresamente la realización de expedientes de minimización del impacto territorial conforme a lo dispuesto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.

Artículo 5.2.8. Régimen particular de usos y aprovechamientos en la Zona Rural Protegida Afección por Dominio Público hidráulico (ZRP-AF-01)

1. Se integran en esta zona la totalidad del dominio público hidráulico de los cauces fluviales que discurren por el término municipal de Benicarló según el deslinde finalmente aprobado por la Administración competente.
2. Régimen de usos:
 - a. Uso General y Dominante. Los usos generales establecidos en la legislación específica reguladora de este bien de dominio público natural.
 - b. Usos Permitidos. Las excepciones relativas a los usos comunes especiales previstas en la legislación reguladora del dominio público hidráulico.
 - c. Usos Prohibidos o No Permitidos. Todos los demás.
3. En el Dominio Público Hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica, y no se podrán prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al Dominio Público Hidráulico que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
4. Para cualquier actuación en la zona de Dominio Público Hidráulico y en la zona de Servidumbre se solicitará autorización del organismo competente en materia de agua. Igualmente, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos
5. Se aplicará el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario (Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos

en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales).

Artículo 5.2.9. Régimen particular de usos y aprovechamientos en la Zona Rural Protegida Afección por Dominio Público de Vías Pecuarias (ZRP-AF-02)

1. Se corresponde con los trazados y anchuras legales de las vías pecuarias establecidas 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).

No obstante, la identificación incorporada en la documentación gráfica del presente PGOE es orientativa y de validez transitoria hasta tanto se proceda a aprobar los deslindes de los diferentes trazados.

2. En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y en la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.
3. Uso General y dominante: el propio del dominio público vía pecuario. Permitidos: los medioambientales y recreativos (sin edificación) admitidos como compatibles por la legislación sectorial de aplicación. Usos Prohibidos: los demás.

Artículo 5.2.10 Régimen particular de usos y aprovechamientos en la Zona Rural Protegida por afección. Protección Litoral (ZRP-AF-03)

1. En la Zona de Suelo Rural de Protección del Litoral ZRP-AF-03 es uso dominante el agropecuario, en las condiciones que se establecen en el apartado 2.

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

2. Igualmente en la Zona ZRP-AF-03, 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. 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 desde el límite interior de la ribera del mar tierra adentro. En todo caso, sus servicios se ubicarán sobre edificaciones preexistentes y, en caso de no existir, la nueva edificación no podrá superar los 200 m² de superficie en una sola planta.

- d. Las instalaciones estacionales de cultivo bajo plástico no superiores a un metro de altura y los invernaderos, en parcela con una superficie mínima de 2.000 m² y una ocupación máxima del 40 %.
 - e. Los usos agrarios con edificaciones menores a 25 m² y las casas de aperos de menos de 20 m² vinculadas a la explotación agraria. En todo caso, estas nuevas edificaciones no podrán situarse en pendientes de terreno superiores al 25 %.
3. Se permite la rehabilitación y adecuación de los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de este plan, además de para la implantación de los usos indicados en el apartado anterior, para su uso como viviendas, restauración, alojamientos turísticos, uso educativo, comercial con menos de 100 metros cuadrados de superficie de venta, así como cualquier otra actividad de interés público vinculada al uso y disfrute del litoral, y se justifique la imposibilidad de implantarlos fuera de estas áreas. En edificaciones catalogadas se permitirán ampliaciones de hasta el 20 % de su superficie.
4. No obstante, en atención a la relevancia, las diversas problemáticas y el carácter estratégico de los suelos de esta zona en el ámbito de Playa Norte el presente PGOE remite la concreción territorial de estos objetivos a la formulación de un Plan Especial que debe integrar:
- a. Asegurar la preservación de los valores naturales del territorio no contaminado por edificaciones mediante su sujeción estricta al régimen ordinario establecido en los apartados 1 y 2 anterior
 - b. Evitar afecciones a los riesgos de inundabilidad existentes en el entorno de la Rambla de Cervera.
 - c. Consolidar 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".

Artículo 5.2.11. Régimen particular de usos y aprovechamientos en la Zona Rural de Protección por afección. Refuerzo del litoral (ZRP-AF-04).

1. En función de los valores y objetivos de la zona, su régimen de usos es el siguiente:
 - a. Uso General y Dominante: el agropecuario.
 - b. Usos permitidos: además de los usos y actividades permitidos en los suelos de Protección del Litoral ZRP-AF-03, se podrán autorizar:
 - b.1. Dotaciones públicas, usos deportivos y recreativos al aire libre.

- b.2. 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.
- b.3. Campamentos de turismo o asimilados.
- b.4. Estaciones de suministro de carburantes, vinculadas a las vías de comunicación.
- b.5. Los usos agrarios, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

Usos Prohibidos: los demás.

2. En consecuencia, su régimen particularizado de usos y aprovechamientos:

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS (art. 197.a LOTUP)		
Agrícolas		A
Ganaderas, limitadas: sólo en la modalidad de pequeños establos, complementarios de la actividad agrícola o para autoconsumo.		L
Forestales		A
Cinegéticas (Caza)		P
Tiendas de productos agrícolas o de plantas ornamentales o frutales que se produzcan en la propia explotación		A
Instalaciones necesarias para la cría de animales, así como estancia de animales de compañía		A
VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR (art. 197.b LOTUP)		
Vivienda aislada y familiar.		P
EXPLOTACIÓN DE CANTERAS, EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS (art. 197.c LOTUP)		
Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos o mineros		P
Explotación de recursos hidrológicos		P
GENERACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLE (art. 197.d LOTUP)		
Generación de energía renovable		P
ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN EL MEDIO RURAL (art. 197.e LOTUP)		
Industria que por exigencia de la normativa, deban ubicarse alejadas de zonas residenciales o terciarias		P
Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario		L
Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie		P
ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS (art. 197.f LOTUP)		
Establecimientos de alojamiento turístico y restauración.		L
Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura		L
Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.		A
Actividades culturales y docentes, asistenciales religiosa y benéficas.		A
Centros sanitarios y científicos.		L
Servicios funerarios y cementerios.		P
Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.		P
Obras, infraestructuras e instalaciones propias de redes de suministros, transportes y comunicaciones.-		L
Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicios de carreteras.		A
Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos en recinto al aire libre		P

3. A los efectos de la cabal interpretación del cuadro anterior, se aplicarán idénticas reglas que las establecidas en el apartado 4 del artículo 5.2.6 anterior.
4. Todos los proyectos de rehabilitación y nueva implantación de construcciones e instalaciones en esta Zona deberán justificar su adecuación a las afecciones ambientales y territoriales y elaborar estudio de integración paisajística.

5. En esta zona se permite expresamente la realización de expedientes de minimización del impacto territorial conforme a lo dispuesto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.

Artículo 5.2.12 Régimen particular de usos y aprovechamientos en la Zona Rural de Protección por afección. Protección Territorial por riesgos de conurbación (ZRP-AF-05)

1. En función de los objetivos de protección de esta Zona su régimen es el siguiente:
 - a. Uso General y Dominante: el agropecuario.
 - b. Se establece la siguiente regulación pormenorizada de los usos y aprovechamientos:

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS (art. 197.a LOTUP)		
Agrícolas		A
Ganaderas		A
Forestales		A
Cinegéticas (Caza)		A
Tiendas de productos agrícolas o de plantas ornamentales o frutales que se produzcan en la propia explotación		A
Instalaciones necesarias para la cría de animales, así como estancia de animales de compañía		A
VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR (art. 197.b LOTUP)		
Vivienda aislada y familiar, conforme condiciones del artículo 4.4.12.		A
EXPLOTACIÓN DE CANTERAS, EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS (art. 197.c LOTUP)		
Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos o mineros		A
Explotación de recursos hidrológicos		A
GENERACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLE (art. 197.d LOTUP)		
Generación de energía renovable		A
ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN EL MEDIO RURAL (art. 197.e LOTUP)		
Industria que por exigencia de la normativa, deban ubicarse alejadas de zonas residenciales o terciarias		P
Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario		A
Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie		P
ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS (art. 197.f LOTUP)		
Establecimientos de alojamiento turístico y restauración		A
Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura		A
Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.		A
Actividades culturales y docentes, asistenciales religiosa y benéficas.		A
Centros sanitarios y científicos		A
Servicios funerarios y cementerios.		P
Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.		P
Obras, infraestructuras e instalaciones propias de redes de suministros, transportes y comunicaciones		A
Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicios de carreteras		P
Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos en recinto al aire libre		P

2. A los efectos de la cabal interpretación del cuadro anterior, se aplicarán idénticas reglas que las establecidas en el apartado 4 del artículo 5.2.6 anterior.
3. En esta zona se permite expresamente la realización de expedientes de minimización del impacto territorial conforme a lo dispuesto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.
4. La implantación de edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y/o terciario exigirá la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística.

Artículo 5.2.12. Régimen particular de usos y aprovechamientos en la Zona Rural Común. Agrícola (ZRC-AG-01)

1. Atendiendo que son los suelos que aún no teniendo especiales valores o posibilidades agropecuarias, deben mantener su carácter dado que no son necesarios para canalizar el crecimiento del municipio, se dispone un régimen amplio de admisión de usos de entre los dispuestos en la LOTUP para su implantación en suelo no urbanizable siempre que quede asegurada su no transformación.
2. En consecuencia, en la Zona ZRC-AG-01.
 - a. Uso General y Dominante: el agropecuario.
 - b. Permitidos: Los indicados con la letra A en el cuadro siguiente. No obstante, no se admitirán la nueva implantación de industrias localizadas en terrenos por debajo de la línea del ferrocarril.
 - c. Se establece la siguiente regulación pormenorizada de los usos y aprovechamientos siguientes:

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS (art. 197.a LOTUP)		
Agrícolas		A
Ganaderas		A
Forestales		A
Cinegéticas (Caza)		A
Tiendas de productos agrícolas o de plantas ornamentales o frutales que se produzcan en la propia explotación		A
Instalaciones necesarias para la cría de animales, así como estancia de animales de compañía		A
VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR (art. 197.b LOTUP)		
Vivienda aislada y familiar (conforme condiciones del artículo 4.4.12)		A
EXPLOTACIÓN DE CANTERAS, EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS (art. 197.C LOTUP)		
Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos o mineros		A
Explotación de recursos hidrológicos		A
GENERACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLE (art. 197.d LOTUP)		
Generación de energía renovable		A
ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN EL MEDIO RURAL (art. 197.e LOTUP)		
Industria que por exigencia de la normativa, deban ubicarse alejadas de zonas residenciales o terciarias		L
Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario		L
Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie		L
ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS (art. 197.f LOTUP)		
Establecimientos de alojamiento turístico y restauración		A
Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura		A
Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.		A
Actividades culturales y docentes, asistenciales religiosa y benéficas.		A
Centros sanitarios y científicos		A
Servicios funerarios y cementerios.		A
Plantas para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos.		A
Obras, infraestructuras e instalaciones propias de redes de suministros, transportes y comunicaciones		A
Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicios de carreteras		A
Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos en recinto al aire libre		A

3. A los efectos de la cabal interpretación del cuadro anterior, se aplicarán idénticas reglas que las establecidas en el apartado 4 del artículo 5.2.6 anterior.
4. En esta zona se permite expresamente la realización de expedientes de minimización del impacto territorial conforme a lo dispuesto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.

CAPÍTULO III ZONAS URBANIZADAS

Artículo 5.3.1. Delimitación de zonas

El Plan General Estructural de Benicarló delimita las zonas de ordenación estructural urbanizadas según lo dispuesto en el artículo 25 de la LOTUP y que están caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en éstas 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.

Artículo 5.3.2. Tipos de zonas urbanizadas

El Plan General Estructural diferencia las siguientes zonas urbanizadas en el término municipal de Benicarló:

a. De uso residencial:

1. Zona Urbanizada 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 (parcela a parcela). Cuenta con el uso general, residencial. Su morfo-tipología se caracteriza por la edificación alineada a vial y manzanas regulares, de forma dominante rectangular, con altos niveles de ocupación edificatoria superiores, por lo general, al 80% de la superficie de parcela y una altura media de cuatro plantas. La edificabilidad neta media es de 3,20 m²/m². Dentro de la zona del núcleo histórico se identifica la delimitación del Núcleo Histórico Tradicional que deberá ser objeto de Plan Especial con el objeto de la protección de sus valores de forma diferenciada del resto de subzonas del ZUR-NH.

2. Ensanche (ZUR-RE-01)

Primera área de extensión de la ciudad en continuidad al Núcleo Histórico. Reproduce las constantes tipomorfológicas de este tipo de tejidos urbanos: manzana cerrada con edificación alineada a vial y un manzanario regular, de forma dominante rectangular. La edificabilidad neta media que presenta es muy similar a la del Núcleo Histórico. La zona de ordenanza de aplicación 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 m²/m²).

Esta zona de ordenación se estructura en distintas subzonas en las que se introducen especificaciones en el régimen de alturas -en función de las calles a las que da frente la edificación-

3. Ciudad Jardín (ZUR-RE-02). Se corresponde con el crecimiento urbano desarrollado a lo largo de la línea de costa en la zona sur. Se extiende entre la ribera del mar y el carrer de Peñíscola. Su caracterización morfotipológica es la de ciudad jardín, de baja densidad cuya tipología predominante es la vivienda unifamiliar.
 4. Maestrat III (ZUR-RE-03). La delimitación de esta zona urbanizada coincide con el sector 7 de suelo urbanizable del Plan General que se revisa, cuya urbanización se encuentra concluida y recepcionada mientras que el suelo edificable se encuentra aún sin edificar. La densidad media de esta zona es de 60 viviendas equivalentes/hectárea.
 5. Vistamar (ZUR-RE-04). La Zona se corresponde con la urbanización Vista-Mar - localizada en la zona "Corral de Petiquillo"- cuyo Plan Especial fue aprobado. El ámbito reconocido en el presente PGOE se corresponde con la zona desarrollada con parcelas con superficie mínima de 400 m² destinadas a vivienda unifamiliar aislada en una o dos plantas.
- b. De uso industrial:
6. Área Industrial Entorno de la Estación (ZUR-IN-01). -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 Calig y el Paseo de Josep Febrer i Soriano, así como el área dotacional adyacente.
 7. Actual polígono industrial COLLET (ZUR-IN-02 COLLET). Localizado a lo largo de la carretera de Calig, entre las arterias viarias de la Variante de la CN-340 y la AP-7. Goza de una situación privilegiada y una elevada calidad ambiental.
 8. Área de El Palmar (ZUR-IN-03). Localizada a lo largo de la CN-340. Se trata de una ocupación histórica -marginal y precaria-de usos industriales que tratan de aprovechar la potencialidad conferida por la actual carretera. 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.
- c. De uso terciario.
9. Centro Comercial (ZUR-TR-01). En la zona se incluye el Centro Comercial "Costa Azahar" existente y suelos urbanizados -pero no edificados- adyacentes provenientes del desarrollo parcial del Sector 9 El PALMAR del Plan General que se revisa.
 10. Ciutat Senior OR (ZUR-TR-02). Zona urbanizada destinada a la construcción de una ciudad Sénior: un complejo sanitario, educativo, deportivo y hotelero destinado para la tercera edad.

CAPÍTULO IV ZONAS DE NUEVO DESARROLLO O EXPANSIÓN

Artículo 5.4.1. Delimitación de zonas de nuevo desarrollo o expansión

El Plan General Estructural de Benicarló delimita las zonas de ordenación estructural de nuevo desarrollo o expansión según lo dispuesto en el artículo 25 de la LOTUP.

Artículo 5.4.2. Tipos de zonas de nuevo desarrollo o expansión

El Plan General Estructural diferencia las siguientes zonas de nuevo desarrollo o expansión en el término municipal de Benicarló:

a. De uso residencial:

1. Zona Nuevo Desarrollo Residencial Baja Densidad (ZND-RE1). Zona vinculada sustancialmente, con el reconocimiento y regularización de edificaciones irregulares que han aflorado en la partida Sanadorlí y en el anterior sector 14. También se encuentra incluido 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. Se incluyen en esta zona de nuevo desarrollo los siguientes sectores: SR-ND-02, SR-ND-06, SR-ND-07, SR-ND-10 y SR-ND-11.
2. Zona Nuevo Desarrollo Residencial Media Densidad (ZND-RE2). Se integra de una parte por los suelos del Ensanche -sur y norte- del núcleo principal. En esta zona de nuevo desarrollo se han delimitado los siguientes sectores: SR-ND-01, SR-ND-04, SR-ND-05, SR-ND-08 y SR-ND-09.
3. Zona Nuevo Desarrollo Residencial Alta Densidad (ZND-RE3). Se corresponde con el Sector SR-ND-03, también anteriormente clasificado como suelo urbanizable por el Plan General anterior con PAI aprobado.

b. De Uso Industrial

4. Zona de Nuevo Desarrollo de uso Industrial (ZND-IN-1). Integrada de una parte por los terrenos del antiguo Sector 11 (con PAI aprobado) localizados junto a la Rambla de Cervera entre el Cementerio y la fábrica IFF al oeste y de otra, por dos nuevos desarrollos industriales en el entorno del actual Polígono Industrial Collet, entre la Variante de la CN-340 y la AP-07, al objeto de conformar un Polígono Comarcal para la Innovación. En esta zona de nuevo desarrollo se han delimitado los siguientes sectores: SI-ND-01, SI-ND-02 y SI-ND-03.

Artículo 5.4.3. La ordenación pormenorizada de las Zonas de Ordenación Estructural de Nuevo Desarrollo o Expansión.

1. La ordenación pormenorizada completa de cada una de las Zonas de Ordenación Estructural de nuevo desarrollo o expansión, se realizará:
 - a. Mediante el establecimiento de su aprovechamiento tipo, por el Plan de Ordenación Pormenorizada.
 - b. Mediante el establecimiento de las decisiones de su ordenación pormenorizada, por el Plan Parcial del ámbito del sector delimitado.
2. El Plan Parcial se ajustará a las determinaciones de ordenación estructural establecidas en estas Normas Estructurales y en las Fichas de Gestión así como a la delimitación de área de reparto y determinación de aprovechamiento tipo que establezca el Plan de Ordenación Pormenorizada.

DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL. ANEXO DE FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

VI

TÍTULO VI. CALIFICACIÓN, CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. REDES Y BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

CAPÍTULO I. LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO II. LA RED PRIMARIA DOTACIONAL

CAPÍTULO III. LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y DISPOSICIONES DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES DE APLICACIÓN AL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO I. LOS USOS DEL SUELO

Artículo 6.1.1. Las disposiciones sobre los usos

1. El Plan General Estructural establece la localización espacial y el régimen general de los usos generales en el conjunto del término municipal y define los usos detallados en las zonas de suelo no urbanizable.
2. El Presente Título VI tiene por objeto establecer la clasificación de los usos generales.
3. Corresponde al Plan de Ordenación Pormenorizada la pormenorización tanto de las categorías de usos detallados como sus condiciones de implantación e interrelación por zonas en los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable.
4. El PGOE establece la normativa regulatoria propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles en suelo no urbanizable disponiéndose para cada zona de ordenación estructural rural el régimen de compatibilidad de usos y las condiciones para su implantación en las respectivas fichas de zonas que se incluyen como anexo a las presentes Normas. La regulación pormenorizada de los usos en el suelo no urbanizable se realiza en el Título IV, Capítulo IV de estas Normas

5. La regulación a nivel de uso general del uso dotacional se establece con carácter común para el conjunto de los suelos del municipio.
6. Para los ámbitos incluidos en dominio público, su servidumbre y/o afección se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia en cada caso. En el Capítulo III del presente Título VI se identifican las legislaciones de aplicación que establece el régimen jurídico de los diferentes bienes de dominio público.

Artículo 6.1.2 Tipos de usos

1. Por su grado de pormenorización los usos se dividen en:
 - a. Usos generales: corresponden a las grandes categorías de uso, asociadas en su caso a tipologías concretas. Permiten definir la estructura de ocupación del territorio.
 - b. Usos detallados: detallan en cada caso con el nivel necesario los usos generales para su aplicación en la zonificación del Plan de Ordenación Pormenorizada
2. Por su grado de idoneidad para su localización un uso puede ser considerado como Dominante, Compatible, Complementario o Prohibido.
 - a. Uso dominante es aquel cuya implantación prevalece sobre otros que puedan implantarse en la zona. El uso dominante, al tiempo, es en una zona el uso característico por ser su implantación mayoritaria.
 - b. Uso compatible o permitido es aquel que puede coexistir con el uso característico sin que ninguno de ellos pierda las peculiaridades que le son propias, sin perjuicio de que su interrelación pueda obligar a fijar una restricción o limitación de su intensidad relativa respecto del uso dominante.
 - c. Uso complementario es aquel que sin ser predominante en una calificación debe, sin embargo, acompañar a aquellos que lo sean.
 - d. Uso prohibido o no permitido es aquel que por su incompatibilidad con los usos característicos o bien por sus propias características debe quedar excluido de un determinado ámbito. Su precisión debe quedar establecida por su expresa definición en la zona de que se trate, ya sea en el presente Plan General Estructural, en el Plan de Ordenación Pormenorizada o en sus instrumentos de ordenación pormenorizada.

Artículo 6.1.3 Clasificación de los usos generales en suelo urbano y urbanizable.

El Plan General estructural establece los usos generales en suelo urbano y urbanizable que podrán ser residencial, industrial o terciario.

Artículo 6.1.4 Uso Residencial

Se corresponde con el uso de vivienda entendido este como el asignado a toda edificación permanente habitable cuyo destino sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se excluyen del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero (establecimientos hoteleros) y las de apartamento turístico.

El Plan de Ordenación Pormenorizado lo detallará en al menos:

1. Vivienda unifamiliar (RE-u). Se entiende por uso de vivienda unifamiliar, la vivienda correspondiente a cada unidad familiar, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.
2. Vivienda plurifamiliar (RE-p). Se entiende por uso de vivienda plurifamiliar el de varios alojamientos correspondientes a varias unidades familiares, situadas en un mismo edificio, con acceso y elementos comunes.

Artículo 6.1.5. Uso industrial

1. Se corresponde con el uso de aquellas instalaciones con objeto principal de obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye las funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de los productos acabados en el proceso productivo desarrollado en el establecimiento industrial para su suministro. Incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías.
2. El Plan de Ordenación Pormenorizada podrá desglosar el uso industrial atendiendo a los siguientes criterios:
 - a. El uso industrial deberá sujetarse en todo caso en las zonas en las que el Plan establezca su compatibilidad a las normas del Plan General Estructural y del de Ordenación Pormenorizada, así como a ordenanzas municipales. La normativa de ambos planes tiene como ámbito de aplicación todas las industrias y todas sus instalaciones auxiliares
 - b. Regulación del uso del suelo para la ubicación y desarrollo de las actividades industriales en función del derecho de los ocupantes de los edificios, vía pública y espacios públicos a disponer de un ambiente exento de sucesivos niveles de contaminación atmosférica, de aguas, de olores, de radiaciones ionizantes, de residuos sólidos, de ruidos y vibraciones y riesgos de incendio y explosión que puedan perjudicar su salud y bienestar.
 - c. A efectos de establecer las condiciones que habrá de cumplir toda actividad industrial se desarrollarán las Ordenanzas Municipales relativas al uso industrial la regulación sobre:

- Emisión de contaminantes gaseosos
- Aguas residuales
- Residuos industriales
- Ruidos y vibraciones
- Seguridad frente a los riesgos de incendio y de explosión
- Emisión de olores
- Garajes, aparcamientos y servicios del automóvil.

3. El Plan de Ordenación Estructural detallará el uso industrial al menos en:

- a. Almacenamiento (IN-a): Actividades de acopio de bienes y materiales de cualquier tipo para su distribución a los establecimientos industriales o de comercio minorista. Incluye las instalaciones para mercados centrales o cualquiera de tipo mayorista.
- b. Talleres (IN-a): Comprende las actividades de tipo industrial al servicio directo del consumidor, tales como talleres de reparación, estaciones de servicio y mantenimiento de vehículos, y talleres de artesanos que suministran directamente al público sus productos y servicios (carpinterías, fontanerías, remiendos domésticos y similares).
- c. Industria (IN-i): Comprende aquellos procesos de obtención de productos y transformación de éstos, a partir de materias primas o semitransformadas, no comprendidos en el uso de Talleres. Se incluye en este tipo de uso el que corresponde a los mataderos.

Artículo 6.1.6. Uso terciario

1. Uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, diversión, esparcimiento, espectáculos públicos, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.
2. El Plan de Ordenación Pormenorizado detallará el uso terciario en al menos:
 - a. Hotelero y otros establecimientos turísticos (TR-h)
 - b. Comercial (TR-c)
 - c. Oficinas (TR-o)
 - d. Sanitario- asistencial (TR-s)
 - e. Recreativo (TR-r)

Artículo 6.1.7. Usos dotacionales de las redes primarias

Se corresponden con los usos a implantar en los terrenos calificados por el Plan General Estructural como Redes Primarias y que engloba el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados que tiene carácter relevante en la estructura urbanística municipal, conforme establece el artículo 24 de la LOTUP. Las Redes Primarias se delimitan en los Planos de Ordenación del presente Plan General Estructural.

Forman parte de la red primaria dotacional los elementos indicados en el Capítulo II siguiente de este Título VI de las Normas.

Artículo 6.1.8. Usos detallados en suelo urbano y urbanizable

Los usos detallados en suelo urbano y urbanizable serán establecidos por el Plan de Ordenación Pormenorizada.

CAPÍTULO II. LA RED PRIMARIA DOTACIONAL

Artículo 6.2.1. Definición, generalidades.

1. 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.
2. La Red Primaria de este Plan General de Ordenación Estructural comprende:
 - a. Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias y portuarias.
 - 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. La 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.
3. La identificación de un elemento como perteneciente a la Red Primaria de titularidad pública, implica, su declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos, incorporándose a patrimonio municipal en virtud del desarrollo y ejecución del Plan General.

4. Las previsiones del Plan General respecto de la red primaria se desarrollará mediante los instrumentos de planeamiento y gestión pertinentes que fijen la situación y características de sus elementos.

La elección del tipo de instrumento urbanístico corresponde al Ayuntamiento en consideración a la complejidad del elemento de la Red Primaria de que se trate.

5. La obtención de los elementos de la Red Primaria queda vinculada a la gestión y obtención de sus suelos a las distintas clases de suelo establecidas por el Plan a los que estén adscritos.

Los suelos de la Red Primaria vinculados a los distintos sectores del suelo urbanizable, se obtendrán por cesión resultante de la reparcelación o mecanismo de gestión que les sea de aplicación.

Cuando no exista una vinculación expresa a unidades de ejecución o sectores de suelo urbanizable, o cuando sea aconsejable su obtención previamente a la realización de los mecanismos reparcelatorios, la obtención de suelos destinados de la red primaria se realizará por cualquiera de los mecanismos establecidos en la legislación.

En los suelos de Red Primaria comprendidos en unidades reparcelables que pasen a propiedad municipal previamente a la reparcelación o gestión y fueren obtenidos de forma onerosa, el Ayuntamiento mantendrá sus derechos, entrando a formar parte de la reparcelación como un propietario más.

También podrán obtenerse por ocupación directa los suelos pertenecientes a la Red Primaria garantizando a los propietarios su derecho de aprovechamiento cuando sea efectiva la reparcelación o mecanismo compensatorio.

6. Las redes primarias establecidas en suelo no urbanizable se adquirirán mediante expropiación forzosa. No obstante, en expedientes de minimización de impactos de núcleos existentes podrá el Plan Especial vincular que los beneficiarios financien aquella parte de la adquisición o puesta en servicio de redes primarias que contribuyan a facilitar su integración ambiental en el medio rural mediante la aplicación del régimen de contribuciones especiales.

Artículo 6.2.2. Reservas de la Red Interurbana de comunicaciones

1. La Red Interurbana de comunicaciones está compuesta por los terrenos e infraestructuras destinados a la circulación y al transporte de personas y mercancías, y que comunican el municipio con el exterior. Comprende las vías propiamente dichas y las áreas de servidumbre adyacentes establecidas por la legislación sectorial correspondiente.
2. La conectividad exterior de Benicarló queda configurada por los siguientes elementos de la Red Interurbana de comunicaciones:
 - a. LA RED FERROVIARIA (COMUNICACIONES FERROVIARIAS (PCF). Se integran en este apartado los terrenos e infraestructura para el transporte de mercancías o

- personas por ferrocarril. Está constituida por el trazado del corredor del mediterráneo (PCF-1) y la actual Estación Ferroviaria (PCF-2).
- b. EL SISTEMA PORTUARIO (PCP). Constituido por El Puerto de Benicarló, se ajusta al régimen LEY 2/2014, de 13 de junio, de Puertos de la Generalitat, y, en congruencia con ésta, a lo dispuesto en el artículo 6.3.7 de estas Normas
 - c. LA RED VIARIA DE CARÁCTER NACIONAL-REGIONAL (PCV).
 - c.1. La Autovía AP-7 (PCV-1)
 - c.2. La CN-340 (PCV-3) y su Variante (PVC-2).
 - d. LA RED VIARIA CON EL INTERIOR DE LA COMARCA DEL BAIX MAESTRAT.
 - d.1. La CV-135 (PVC-4).
 - d.2. La CV 138 (PCV-5).
 - d.3. El trazado de la CN-340, una vez se ejecute su integración urbana.
3. El régimen aplicable a las áreas y a las distintas zonas de servidumbre de las Reservas de la Red Interurbana de comunicaciones es el establecido en la legislación estatal y autonómica de aplicación en función de su naturaleza y objeto y que se relacionan en el Capítulo II del Título VI anterior.

Artículo 6.2.3. Reservas de la red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.

- 1. La red viaria estructurante comprende el suelo que se destina a vías (calles, avenidas o plazas) de primer orden para la circulación de vehículos y personas ya sean propuestas por este Plan General Estructural o procedentes del planeamiento anterior, y que se refleja en la cartografía de ordenación.
- 2. Se consideran elementos integrantes de la red viaria estructurante, dentro de las delimitaciones grafiadas, las calzadas para vehículos rodados, los arcenes, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.
- 3. Las arterias urbanas constitutivas de la Red Primaria de Calles y Avenidas se integra por:
 - 1. Red Primaria de la ciudad consolidada.
 - 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; Calle Ramón y Cajal; Calle Mosén Lajunta; Eje Alcalá de Xivert-Calle Mayor- Calle Vinarós; Eje calle Peñíscola-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.
 - En sentido norte-sur: calle de Peñíscola; calle de Valencia y Avenida del Papa Luna.
2. Red Primaria vinculada operaciones de renovación urbana y zonas de nuevo desarrollo:
- a. La reconfiguración la actual travesía de la CN-340 (PCV-6).
- b. En la zona de nuevo desarrollo que se localiza al sur del núcleo central:
- Prolongación occidental, hasta enlazar con la CN-340, de la Avenida de las Cortes Valencianas (PVC-7).
 - Prolongación occidental de la calle de Ausias March (PCV-8).
 - Prolongación sur de la calle Issac Albéniz (PCV-9).
 - La ampliación del carrer de Peñíscola (PCV-15.1).
- c. En la zona de nuevo desarrollo del Ensanche norte del núcleo central:
- La prolongación de la Avenida Marqués de Benicarló (PCV-10) hasta enlace con la Avenida de Cataluña.
 - La prolongación septentrional de la Avenida de Yecla (PCV-11).
 - Itinerario peatonal Ensanche norte de este a oeste (PCV-12).
- d. En la zona de nuevo crecimiento norte de la CN-340:
- Prolongación -hasta el cementerio-de la calle Ulldecona (PCV-13).
- e. En el desarrollo del nuevo Polígono Comarcal de Innovación:
- Nuevo anillo viario (PCV-14).
4. Con carácter general, las nuevas actuaciones previstas en el Plan en materia de la Red viaria estructurante se ejecutarán con cargo al sector en el que se encuentren incluidas; en otro caso, al que se encuentren adscritas. No obstante, aquellas otras actuaciones que sean diferidas en el tiempo o sirvan a diversos sectores se ejecutarán a cargo del correspondiente canon de urbanización.

La actuación sobre la travesía de la CN-340 para su conversión en bulevar corresponderá a las Administraciones Públicas competentes.

5. Los grafismos que figuran en los Planos de Ordenación dentro de las áreas reservadas para la red viaria básica, son esquemas orientativos de funcionamiento de los enlaces, calzadas, pasos a distinto nivel y otros elementos análogos con la finalidad de reservar terrenos suficientes para la ejecución de los proyectos correspondientes; en su caso, los espacios sobrantes en fase de ejecución intermedia se destinarán a espacios libres o zonas verdes.
6. El régimen aplicable a las redes viarias estructurantes son las propias del dominio público local vinculadas a su uso general viario.
7. La precisión de las alineaciones de las vías que el Plan General Estructural propone en sectores de suelo urbanizable o en las áreas de reforma del suelo urbano se harán por medio de su respectivo Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior que desarrollen la ordenación pormenorizada del ámbito así como su Proyectos de Urbanización . Cuando se trate de una vía cuyo eje es línea de separación entre dos sectores, la precisión de sus alineaciones deberá hacerse en el Plan Parcial del primer sector que se ordene, aunque la obligación de su ejecución la compartan los dos sectores contiguos.

En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica este Plan General y las modificaciones del trazado debidos a ajustes a la topografía, límites de propiedad, líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.

Artículo 6.2.4. Red Primaria de aparcamientos públicos propuestos.

1. 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)- (PCA-4).
 - En el vacío urbano localizado junto a la calle Vinarós (PCA-5).
 - En el frente al bulevar metropolitano (PCA-6).
 - En el Ensanche Sur, en desarrollo del Sector SR-ND-05 (PCA-7).

Artículo 6.2.5. Red Primaria de Zonas Verdes. Parques Públicos

1. El uso de Zonas Verdes comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad.

2. Se integran en la red primarias aquellas zonas verdes, identificadas por este Plan General de Ordenación Estructural, con la consideración de Parques Públicos.
3. La red de Parques Públicos está integrada por los siguientes elementos:

Código	Denominación	EXISTENTE	PROPUESTO	CLASE SUELO
PVP-01	Parque els Clotals		P	Urbanizable
PVP-02	Plaza de la Constitución	E		Urbano
PVP-03.1	Parque Litoral Playa Sur		P	Urbano
PVP-03..2	Parque Litoral Playa Sur		P	Urbanizable
PVP-04	Parque Público Agrícola		P	Rural Protegido
PVP-05.1	Parque del Bovalar	E		Rural Protegido
PVP-05.2.	Parque del Bolavar		P	Rural Protegido
PVP-06	Parque Arqueológico Poblado Ibérico		P	Rural Protegido
PVP-07	Parque del Riu		P	Rural Protegido
PVP-08	Vía Verde Solaes		P	Urbano
PVP-09	Parque Sobrevela		P	Urbanizable
PVP-10	Vía Litoral en Playa Norte		P	Rural Protegido
PVP-11.1	Parque Fluvial Rambla Cervera		P	Rural Protegido
PVP-11.2	Parque Fluvial Rambla Cervera		P	Urbanizable
PVP-11.3	Parque Fluvial Rambla Cervera		P	Rural Protegido
PVP-11.4	Parque Fluvial Rambla Cervera		P	Urbano
PVP-11.5	Parque Fluvial Rambla Cervera		P	Urbanizable
PVP-12	Parque la Mar Xica		P	Urbano
PVP-13	Vía Litoral Playa Sur		P	Urbano

2. Serán de dominio y uso público y no podrán ocuparse con instalaciones que comporten la limitación al uso público, salvo las de mobiliario urbano e instalaciones de utilidad pública, esparcimiento o deportivas.
3. Al menos el 50% de la superficie del parque se destinará a la plantación de especies vegetales, procurándose en todo caso aumentar esta proporción en la mayor medida posible.
4. Se admite el uso deportivo, de instalaciones al aire libre, con una ocupación máxima del 10% del parque. Igualmente, se admiten, pequeñas instalaciones de una sola planta y un máximo de 10 metros de altura, destinadas a áreas de información, aseos públicos o/y quioscos al servicio de los usuarios del parque, con una superficie inferior en su conjunto al 4% de la del parque. Asimismo, será admisible destinar un máximo del 5% de su superficie a aparcamiento vinculado al parque.
5. Además pertenecerán al uso de zonas verdes, sin consideración de red primaria: Jardines (VJ) y Áreas de juego (VA).- Se integran en este apartado todas aquellas zonas verdes a delimitar por el Plan de Ordenación Pormenorizada que no constituyen Parques en el presente Plan General Estructural.

Artículo 6.2.6. Red Primaria de Equipamiento

1. Se incluyen en la Red Primaria de Equipamientos, las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Plan General Estructural y las que con este destino sean resultantes del desarrollo urbano que se produzca según las previsiones del Plan General.
2. Es uso de equipamiento el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su sanidad y su bienestar así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Integran la Red Primaria de Equipamientos las áreas así grafizadas en los Planos de Ordenación del Plan General Estructural. Se establecen los siguientes tipos o categorías de Equipamientos:
 - a. Deportivo-recreativo (QD). Comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física así como el recreo.
 - b. Educativo-cultural (QE). Integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas así como su enriquecimiento cultural.
 - c. Sanitario-asistencial (QS). Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización así como aquellas instalaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos.
 - d. Administrativo-institucional (QA). Corresponde a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos de la administración en todos sus niveles.
 - e. Infraestructura-servicio urbano (QI). Es el suelo destinado a instalaciones de infraestructuras urbanas y elementos de servicio necesarios para el funcionamiento del conjunto urbano, aunque como espacios no sean utilizados directamente por la población. Comprende el suelo destinado a instalaciones tales como infraestructuras urbanas relacionadas con la distribución de energía eléctrica, con el ciclo integral del agua (abastecimiento, saneamiento y depuración), servicios funerarios como cementerios y crematorios, estaciones e intercambiadores de movilidad (Estación de autobuses, etc.) instalaciones portuarias, parques de vehículos públicos e instalaciones para la defensa, la seguridad y similares.
 - f. Residencial-dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).
 - g. Dotacional múltiple (QM): comprende aquellas reservas de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.

3. La Red Primaria de Equipamientos de este Plan se integra por:

Código	Denominación	EXISTENTE	PROPUESTO	CLASE DE SUELO
PQA-01	Ayuntamiento	E		Urbano
PQA-02	Oficinas Municipales	E		Urbano
PQA-03	Oficinas Municipales	E		Urbano
PQA-04	Juzgado de Paz	E		Urbano
PQD-05	Pista de Atletismo y Piscina	E		Urbano
PQD-06	Campo de Fútbol	E		Urbano
PQD-07	Pistas Deportivas	E		Urbano
PQD-08	Pabellón Polideportivo Cubierto	E		Urbano
PQD-09	Campo de Tiro San Humberto	E		Urbano
PQD-10	Pistas Ciclismo	E		Urbano
PQE-11	I.E.S. Joan Coromines	E		Urbano
PQE-12	Centro de Formación Profesional	E		Urbano
PQE-13	P.D. Sanadorli	E		Urbano
PQE-14	Museo de la Ciudad	E		Urbano
PQE-15	P.D. Sanadorli Ampliación		P	Urbanizable
PQE-16	Museo del Mar "El Faro"	E		Urbano
PQE-17	Auditorio Municipal "Maestre Feliu" Conservatorio	E		Urbano
PQE-18	Biblioteca	E		Urbano
PQE-19	Museo Edificio Gótico	E		Urbano
PQI-20	Vertedero de Inertes	E		Rural Común
PQI-21	Depuradora	E		Urbanizable
PQI-22	Mercado Municipal	E		Urbano
PQI-23	Cementerio	E		Urbano
PQI-24	Infraestructuras		P	Urbanizable
PQI-25	Servicio Urbano	E		Urbano
PQI-26	Punto Limpio Activar	E		Urbano
PQI-27	Servicio Urbano Depuradora	E		Rural Común
PQI-28	Depósitos agua	E		Rural Común
PQI-29	Depósitos de Agua	E		Rural Protegido
PQI-30	Subestación eléctrica	E		Urbano
PQI-31	Ampliación Cementerio		P	Urbanizable
PQI-32	Crematorio (Privado)	E		Urbanizable
PQI-33	Nueva Estación de Autobuses		P	Urbanizable
PQI-34	Centro de Transporte de Mercancías		P	Urbanizable
PQI-35	Subestación Eléctrica		P	Urbanizable
PQM-36	Nuevo Equipamiento		P	Urbano
PQM-37	Nuevo Equipamiento		P	Urbano
PQM-38	Iglesia Parroquial "San Bartolomeu" (Privado)	E		Urbano
PQM-39	Mercado de Abastos	E		Urbano
PQM-40	Antiguo Parque de Bomberos (sin Uso)	E		Urbano
PQM-41	Ermita Sant Gregori	E		Urbanizable
PQM-42	Nuevo Equipamiento		P	Urbano
PQM-43	Cuartel de la Guardia Civil	E		Urbano
PQS-44	Parque de Bomberos	E		Urbano

PQS-45	Residencial y Club 3ªEdad	E		Urbano
PQS-46	Centro de Salud	E		Urbano
PQS-47	Centro Social "La Farola"	E		Urbano
PQS-48	Centro Social Irta (Privado)	E		Urbano
PQS-49	Sanitario Asistencial	E		Rural Común
PQS-50	Club de tenis de Benicarló (Privado)	E		Rural Común

3. Los equipamientos existentes calificados como tales por el Plan General quedarán afectados al destino que tengan en el momento de la aprobación del Plan, salvo que éste proponga otro destino específico. Para la mutación de la categoría específica del uso de equipamiento, dentro de los admitidos en este tipo de suelo, se requerirá la elaboración de un Plan Especial que lo justifique.
4. El suelo calificado de equipamiento, como uso propuesto o de nueva creación, deberá ser de titularidad pública y en consecuencia, deberá ser adquirido por la Administración por compra, expropiación, cesión gratuita o cualquier otro título a tenor de las circunstancias de la actuación.
5. Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de los equipamientos en el espacio de su nivel de servicio a los ciudadanos, el Ayuntamiento podrá autorizar el establecimiento de equipamientos privados de nueva creación en suelo calificado de equipamientos. La autorización comportará la presentación de un Plan Especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo.
6. La edificación de estos usos dotacionales se condiciona en todo caso a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respeto a los valores ambientales y paisajísticos y a la integración tipológica con las características del sector en que se ubican.

Los equipamientos pertenecientes a la red primaria, hasta se apruebe el Plan de Ordenación Pormenorizada, cumplirán además las siguientes condiciones:

- a. En suelo urbano los equipamientos y dotaciones se regularan, preferentemente por tipología de ordenación de edificación aislada, conforme a los siguientes parámetros
 - a.1. La edificabilidad neta máxima sobre la parcela será de 1,20 m² de techo por m² de suelo.
 - a.2. La altura máxima permitida será de 12 m. sobre la cota natural del terreno en todos los puntos del solar o la parcela, permitiéndose de forma excepcional un cuerpo singular hasta 25 m. de altura si se justifica por las características y finalidad de equipamiento.
 - a.3. La ocupación máxima en planta baja será del 70% de la superficie de la parcela.

No obstante, cuando los equipamientos están situados en suelo urbano en zona regulada por tipo-morfología propia de alineación vial, los parámetros de la edificación se rigen por las condiciones propias de esta zona. No obstante,

excepcionalmente podrán regularse por edificación aislada cuando ocupen la manzana completa o cuando sea obligado por condiciones de higiene o propias de las características del equipamiento respecto a las edificaciones colindantes.

Igualmente, cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe el área de equipamiento no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un "Estudio de Detalle" que respetando los criterios sustantivos de la zona de ordenanza en que se localizan puedan ajustar el volumen y su disposición a dichas exigencias de funcionalidad.

- b. En suelo urbanizable o en los sectores de reforma interior del suelo urbano con planeamiento diferenciado, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas que en cada caso determine el Plan Parcial o Plan Especial que establezca su ordenación pormenorizada.
 - c. En suelo no urbanizable, los equipamientos se regulan por las condiciones específicas establecidas en el Título IV, Capítulo III, con aplicación del régimen de admisibilidad establecido para la Zona de Ordenación en que se localizan.
7. No obstante, son condiciones específicas para los equipamientos correspondientes a la categoría de infraestructura-servicios urbanos las siguientes: en los suelos así calificados únicamente se admiten las actividades y construcciones propias de la función que en cada caso tenga asignada, ajustándose el régimen de implantación a las condiciones específicas que aseguren su efectividad conforme a su legislación de aplicación en razón de la materia.
8. El Centro de Transporte de Mercancías, además del uso propio de Infraestructura y Servicios (QI), admitirá el Administrativo-Institucional (QA) y el Múltiple (QM), debiendo el Plan Parcial del Sector en que se incluye establecer una ordenación con diferenciación de zonas a fin de cumplir su finalidad de servir para los usos propios de Centro de Transportes de Mercancías.

CAPÍTULO III. LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y DISPOSICIONES DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES DE APLICACIÓN AL PLAN GENERAL.

Artículo 6.3.1. Carreteras y caminos

1. La regulación estatal en materia de carreteras, aplicable a la Red de Interés General del Estado, está integrada fundamentalmente por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, el Real Decreto 1.812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE nº 228, de 23 de septiembre de 1994) y el Real Decreto 1.231/2003, de 26 de septiembre, por el que se modifica la Nomenclatura y el Catálogo de las Autopistas y Autovías de la Red de Carreteras del Estado (BOE nº 234, de 30 de septiembre de 2003).

2. Las carreteras pertenecientes a la Red Básica y a la Red Local de la Comunidad Valenciana y los terrenos contiguos a las mismas se regulan en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana (DOGV nº 1.016, de 5 de abril de 1991), modificada por la Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat (DOCV nº 7.181, de 27 de diciembre de 2013).

El Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana fue aprobado por el Decreto 49/2013, de 12 de abril, del Consell (D.O.C.V. nº 7.003, de fecha 15 de abril de 2013).

3. El régimen aplicable a las áreas y a las distintas zonas de servidumbre de las mismas es el recogido en la legislación estatal y autonómica de aplicación.

Artículo 6.3. 2. Vías pecuarias.

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinados históricamente al tránsito de ganados, no son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni podrán alegarse para su apropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.
2. En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y en la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.
3. La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Consellería competente la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquier otras competencias concurrentes.
4. Las vías pecuarias reconocidas en el término municipal de Benicarló, son:

NOMBRE DE VÍA PECUARIA	ANCHURA LEGAL
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.

Artículo 6.3.3. Dominio Público Hidráulico.

1. La legislación aplicable al Dominio Público Hidráulico se regula por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto Refundido de la Ley de Aguas (modificado, entre otros, por el Real Decreto 670/2013, de 6 de septiembre, por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre; por el Real Decreto 9/2008, 11 de enero y por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo) y por el Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III de la Ley de Aguas.
2. Los cauces y barrancos están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura medidos a partir del cauce para uso público. En esta zona se permite el paso con distintas finalidades, como son: servicio del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca fluvial, salvamento de personas o bienes, varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
3. Se define una zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes.

Artículo 6.3. 4. Dominio Público Forestal

1. La legislación aplicable se regula, a nivel estatal, por la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; y a nivel autonómico por la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana, y su Reglamento, Decreto 98/1995, de 16 de mayo.
2. En la Cartografía Temática de la Comunidad Valenciana se definen los montes de utilidad pública existentes en el término municipal.

Artículo 6.3. 5. Dominio Público Marítimo-Terrestre

1. La utilización del Dominio Público Marítimo-Terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, por la Ley 2/2013 de protección y uso sostenible del litoral, y modificación de aquella y por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
2. Cualquier actuación que en desarrollo de las previsiones del presente Plan General puedan afectar al Dominio Público Marítimo Terrestre, deberán contar con el correspondiente título habilitante de la Administración competente en la administración y defensa de dicho dominio

3. Los usos en la Zona de Servidumbre de Protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
4. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidos en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.
5. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
6. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Artículo 6.3. 6. Dominio Público Ferroviario

1. Respecto al Dominio Público Ferroviario y sus zonas de protección será de aplicación la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
2. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. No obstante, conforme a la previsión reglamentaria, podrá determinarse una distancia inferior para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea.
3. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.
4. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación
5. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.

6. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma. No obstante, reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior en función de las características de las líneas.

Artículo 6.3. 7. Dominio Público Portuario.

1. La regulación del Dominio Público Portuario se establece en la Ley 2/2014, de 13 de junio, de Puertos de la Generalitat. [2014/5603].
2. La delimitación del espacio portuario se realizará de conformidad con la delimitación de los espacios y usos portuarios (DEUP) . Hasta tanto no exista DEUP, la delimitación de la zona de servicio vendrá determinada por los límites de la zona de adscripción o transferencia o por la delimitación de la zona marítimo-terrestre y la efectiva ocupación de las obras portuarias y sus canales de acceso.
3. La calificación urbanística prevista por el planeamiento general de los terrenos incluidos en las zonas portuarias y demás instalaciones es la de red primaria.
4. El régimen de los usos en el Puerto de Benicarló se ajustará al Título II de la Ley 2/2014 antes referida.

DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL. ANEXO DE FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

VII | TÍTULO VII. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CAPÍTULO I. LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO.

CAPÍTULO II. CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.

CAPÍTULO III. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

CAPÍTULO I. LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO.

Artículo 7.1.1 Relación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado y de los correspondientes instrumentos de ordenación pormenorizada de necesaria formulación

1. En suelo urbanizable, deberán formularse Planes Parciales para los siguientes sectores:

Sector SR-ND-02 Maestrat I
Sector SR-ND-03 Playa Sur 1
Sector SR-ND-04 Playa Sur 2
Sector SR-ND-05 Playa Sur 3
Sector SR-ND-06 Playa Sur 4
Sector SR-ND-07 Playa Sur 5
Sector SR-ND-08 Maestrat II
Sector SR-ND-09 Sobrevela I
Sector SR-ND-10 Sobrevela II
Sector S1-ND-03 Polígono Comarcal de Innovación.

Los siguientes sectores de suelo urbanizable cuenta con Plan Parcial aprobado con anterioridad, que se asume: Sector SR-ND-01 Povet, Sector SR-ND-11 Sant Gregori y Sector S1-ND-02 Collet II (Sepiva. UE 4).

2. En suelo urbano deberán formularse Planes Parciales para los siguientes sectores de reforma interior:
 - Sector de Reforma Interior SR-RI-01 - ZUR-RE-05 BATRA I
 - Sector de Reforma Interior SR-RI-02- ZUR-RE-06 BATRA II
 - Sector de Reforma Interior SI-RI-01 ASLAND
 - Sector de Reforma Interior ST-RI-01 PALAU I
 - Sector de Reforma Interior ST-RI-02 PALAU II
3. En suelo urbano deberá formularse el siguiente Plan Especial de Protección y Mejora: ámbito delimitado como Núcleo Histórico Tradicional en el interior de la Zona ZUR-NH
4. En suelo no urbanizable se prevé la formulación de un Plan Especial para la ordenación pormenorizada del Litoral de Playa Norte conforme a los criterios y objetivos establecidos en estas Normas. Igualmente se redactarán los Planes Especiales de minimización de impactos de los núcleos de viviendas consolidadas existentes en esta clase de suelo y que se referencian en el artículo 4.4.10 de estas Normas.

Artículo 7.1.2. Identificación de los ámbitos del suelo urbano con ordenación pormenorizada establecida en instrumentos de desarrollo del planeamiento anterior y ya ejecutada.

1. Las siguientes áreas del suelo urbano cuentan con ordenación pormenorizada establecida en instrumentos de desarrollo del Plan General anterior, en las que se ha constatado el cumplimiento de su deber de urbanizar y respecto de las cuales el presente Plan General de Ordenación Estructural asume el contenido de la ordenación pormenorizada, por lo que se remite a los mismos. A continuación se identifican las áreas y el planeamiento pormenorizado que se asume:

Área	Instrumento de Planeamiento de Desarrollo asumido	Clasificación y situación básica PGOE
Área reforma interior San Isidre	PRI San Isidre (Aprobación PAI: 30.10.2003)	Situación Básica: Suelo Urbanizado. Clasificación PGOE: Suelo Urbano
Área reforma interior Vi de Carlon	PRI Vi de Carlon (Aprobación PAI: 29.04.2004)	Situación Básica: Suelo Urbanizado. Clasificación PGOE: Suelo Urbano
Sector SUP 7 Maestrat PGOU anterior	Plan Parcial Sector 7 Maestrat: 27-11-2008	Situación Básica: Suelo Urbanizado. Clasificación PGOE: Suelo Urbano
Sector SUP 2 Mercado PGOU anterior	Parcial Sector 2. Mercado Aprobación: 17.01.1991	Situación Básica del Sector: Suelo Urbanizado. Clasificación PGOE: Suelo Urbano
Sector SUP Ciudad Sénior PGOU anterior	Plan Parcial Sector Ciudad Sénior. Aprobación 30-12-2002	Situación Básica Sector: Suelo Urbanizado. Clasificación PGOE: Suelo Urbano
Unidades de Ejecución UE-1, U2 y UE 3 del Sector 8.A. Collet I (Sepiva)	Plan Parcial Sector 8.A Collet I. aprobación 11-06-1997 (UE-1 y UE-2): Aprobación UE-3: 31-3-2011	Situación Básica UE1; UE-2 y UE-3: Suelo Urbanizado. Clasificación PGOE: Suelo Urbano

2. En estas áreas seguirán en vigor las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan de Reforma Interior o Plan Parcial aprobado (con carácter previo o con ocasión de la aprobación de su Programa de Actuación Integrada). Cualquier discordancia entre cifras de aprovechamiento reflejadas en el PGE y en el Plan de desarrollo asumido como instrumento de planeamiento pormenorizado se resolverá -salvo mención especial en la Ficha de Gestión de este PGE a la voluntad de modificación de parámetros concretos del ámbito- aplicando con preferencia el valor establecido en el instrumento de planeamiento de desarrollo asumido.
3. Para estas áreas, el Plan de Ordenación Pormenorizada establecerá la remisión al documento aprobado previamente como ordenación de detalle y ordenanzas reguladoras, sin perjuicio, de que potestativamente pueda alterar puntualmente algunos de sus contenidos para su mejora.

Artículo 7.1.3. Identificación de ámbitos del suelo urbano con ordenación pormenorizada establecida en instrumentos de desarrollo del planeamiento anterior, en proceso de ejecución o con ejecución pendiente.

1. Las áreas del suelo urbano con ordenación pormenorizada establecida en instrumentos de desarrollo del planeamiento anterior, en proceso de ejecución, que se asumen por este PGOE, sin precisar nueva formulación de Plan de Reforma Interior son:

Area/Sector	Instrumento de planeamiento de desarrollo asumido	Clasificación PGOE y situación jurídica
Sector Solaes PGOU anterior	Plan Parcial Sector Solaes, Aprobación. Aprobación: 26-03-1998. PAI: 16.12.1998	Suelo Urbano, en proceso de ejecución
Áreas PECAD-3 y PECAD-4	Plan de Reforma Interior PRI-3-4-Aprobación PAI/PRI: 25-10-2001	Suelo Urbano, en proceso de ejecución
Unidad de Ejecución del PRI-6	Plan de Reforma Interior PRI-6 Aprobación: 23-12-2003	Suelo Urbano, con ejecución pendiente. PAI caducado
Área de reforma PRI-2 (PECAD-2)	Plan de Reforma Interior PRI-2. Aprobación: 28-05-2009	Suelo Urbano, en proceso de ejecución. Ejecutada 1ª Fase.

Son áreas que constituyen actuaciones de transformación en proceso de ejecución en terrenos clasificados como urbano por este Plan General Estructural (PGOE), por su grado de urbanización alcanzado o proximidad a zona urbanizada, que trayendo su causa del PGOU anterior de 1986 (o de sus modificaciones) cuentan con ordenación pormenorizada establecida en planes de desarrollo que se asumen.

2. En estas áreas se mantienen las condiciones de ordenación pormenorizadas fijadas en su específico planeamiento de desarrollo así como en su instrumento de gestión aprobados.
3. Para estas áreas, el Plan de Ordenación Pormenorizada establecerá la remisión al documento aprobado previamente como ordenanzas reguladoras, sin perjuicio, de que potestativamente pueda alterar sus determinaciones pormenorizadas y ordenanzas de aplicación. No obstante, en el caso de que se haya declarado la caducidad del PAI, podrá aquél alterar sustantivamente la ordenación pormenorizada, incluso con alteración de su aprovechamiento objetivo total y determinación del aprovechamiento tipo, todo ello con respeto a las disposiciones estructurales de su Zona de Ordenación.

Artículo 7.1.4. Identificación de ámbitos del suelo urbanizable con ordenación pormenorizada establecida en instrumentos de desarrollo del planeamiento anterior.

1. Los sectores de suelo urbanizable del presente Plan General de Ordenación Estructural (PGOE) con ordenación pormenorizada establecida mediante Plan Parcial (desarrollo del PGOU anterior) y PAI aprobados, son:

Sector SUP/PGOU anterior	Planeamiento de desarrollo asumido	Denominación Sector de Desarrollo PGOE	Clasificación PGOE/ Situación Básica
Sector POVET	Aprobación Plan Parcial: 16-12-1998; PAI: 27-04-2000	SR-ND-01	Suelo Urbanizable/ Situación Básica Rural
Sector 11 COLLET II	Aprobación Parcial 22-12-2009; PAI/ 28-12-2006	SI-ND-01	Suelo Urbanizable/ Situación Básica Rural
Unidad de Ejecución UE-4 del Sector SEPIVA	Aprobación Plan Parcial: 11-06-1997; PAI:01-04-2004	SR-ND-02	Suelo Urbanizable/ Situación Básica Rural
Sector SANT GREGORI	Aprobación Plan Parcial: 04-05-2000; PAI: 25-10-2001	SR-ND-11	Suelo Urbanizable/ Situación Básica Rural

2. Los sectores (o en su caso, unidades de ejecución) del apartado anterior constituyen actuaciones de transformación de nueva urbanización que trayendo su causa del PGOU anterior de 1986 (o de sus modificaciones) cuentan con ordenación pormenorizada establecida en su específico planeamiento de desarrollo que se asume por este nuevo Plan General.
3. En estos sectores (y en la UE) se mantienen las condiciones de ordenación pormenorizadas fijadas en el Plan Parcial y condiciones de gestión aprobadas con ocasión de la resolución recaída sobre su PAI. Cualquier discordancia entre cifras de aprovechamiento reflejadas en este PGOE y en el Plan Parcial asumido como instrumento de planeamiento pormenorizado se resolverá -salvo mención especial en la Ficha de Gestión de este PGOE a la voluntad de modificación de parámetros concretos del ámbito- aplicando con preferencia el valor establecido en el instrumento de planeamiento de desarrollo asumido.
4. Caso de que antes de aprobarse el Plan de Ordenación Pormenorizada acontezca la declaración de incumplimiento de la actividad de ejecución, el Plan de Ordenación Pormenorizada podrá alterar el contenido de la ordenación pormenorizada así como sus ordenanzas reguladoras, estableciendo un nuevo aprovechamiento tipo, todo ello con respeto a las disposiciones estructurales de su Zona de Ordenación.

Artículo 7.1.5. Actuaciones en materia de rehabilitación

El Plan de Ordenación Pormenorizada podrá establecer las modalidades para el desarrollo de las medidas incluidas en la legislación urbanística en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 7.1.6. Obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización están destinadas a equipar al conjunto de espacios públicos y servicios urbanos que definen el Suelo Urbano de uso y dominio público.
2. Las obras de configuración de estos espacios se harán según los correspondientes Proyectos de Urbanización que desarrollen las determinaciones establecidas en el Plan.
3. El Plan General indica para las obras de Urbanización la definición de alineaciones de viales y plazas públicas, los perímetros de espacios verdes para parques y jardines urbanos y los ejes de las conducciones subterráneas de agua y saneamiento, así como de todos los servicios urbanísticos necesarios. Los proyectos de Urbanización podrán, previa justificación razonada, introducir modificaciones adjetivas en la forma concreta de disponer los elementos de urbanización señalados en el Plan que en ningún caso conllevarán alteraciones que afecten en más del 3% de la superficie del ámbito.

En la ejecución de aquellas actuaciones que tengan por objeto la implantación de equipamientos dotacionales el proyecto de urbanización concretará la geometría y afecciones precisas sin alterar las determinaciones básicas del planeamiento.

CAPITULO II. CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.

Artículo 7.2.1. Aspectos generales de la equidistribución

1. Se definen los siguientes conceptos básicos de la equidistribución:
 - a. Área de reparto: el conjunto de terrenos, contiguos o discontinuos, que estando adscritos a la misma clase de suelo, quedan sujetos a un mismo aprovechamiento tipo.
 - b. Área urbana homogénea: el conjunto de terrenos continuos, delimitados por un instrumento de planeamiento urbanístico, que dispongan de usos y tipologías homogéneas, con el objeto de determinar el aprovechamiento promedio que corresponde a los suelos dotacionales integrados en ella a los que la ordenación urbanística no les hubiera asignado aprovechamiento lucrativo. A efectos de gestión urbanística, el aprovechamiento promedio se calculará de la forma establecida en el artículo 74.1 de la LOTUP, tomando como referencia de los cálculos el área urbana homogénea.
 - c. Aprovechamiento tipo: es la edificabilidad unitaria, ponderada, en su caso, con los correspondientes coeficientes correctores, que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto.
 - d. Aprovechamiento subjetivo: el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios, que resulta de restar del aprovechamiento tipo el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración.

- e. Aprovechamiento objetivo: es el aprovechamiento urbanístico de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.
 - f. Excedente de aprovechamiento: la diferencia positiva que resulta de restar del aprovechamiento objetivo de los terrenos, el aprovechamiento subjetivo que corresponde a sus propietarios. El excedente de aprovechamiento se origina bien porque el aprovechamiento tipo de un terreno es inferior a su aprovechamiento objetivo, bien porque el aprovechamiento subjetivo de su propietario es inferior al aprovechamiento tipo debido al porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración.
 - g. Porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración: es el porcentaje de aprovechamiento tipo, libre de cargas de urbanización, que corresponde a la administración de acuerdo con la LOTUP.
 - h. Compensación de excedente de aprovechamiento: es la operación jurídico-económica de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno compensa onerosamente el excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para adquirir el derecho a construirlo.
 - i. Transferencia de aprovechamiento: operación jurídica por la que los propietarios de un terreno cuyo aprovechamiento objetivo es inferior a su aprovechamiento subjetivo, transmiten la diferencia entre esos dos aprovechamientos, o parte de ella, a otros terrenos con excedente de aprovechamiento, para su edificación. En el caso de que el terreno de origen de la transferencia sea una dotación pública, esta conlleva la cesión gratuita de los terrenos a la administración. Unos y otros suelos pueden estar en distinta ubicación y situación urbanística.
3. El presente PGOE establece en los preceptos siguientes los criterios de cálculo y parámetros de equidistribución según los dispuesto en los artículos 30 y 32 de la LOTU que el Plan de Ordenación Pormenorizada deberá asumir para la delimitación de áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento urbanístico. Deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad económica de las áreas de reparto así como las medidas adoptadas para su mayor equidad.

Artículo 7.2.2. Criterios para la delimitación de áreas de reparto en el suelo urbanizable y determinación del aprovechamiento tipo

- 1. Las Áreas de Reparto en suelo urbanizable se delimitarán en el Plan de Ordenación Pormenorizada siguiendo los siguientes criterios:
 - 1º. Las Áreas de Reparto estarán conformadas, preferentemente, por cada uno de los Sectores completos de planeamiento delimitados por este Plan General Estructural, 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, así como, en su caso, aquellos otros terrenos que precisen obtenerse para asegurar la conexión

exterior a las redes infraestructurales o que resulten afectados por el desarrollo de la actuación de conformidad con la normativa sectorial.

- 2º. 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.

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

PVP 01 Parque Els Clotals.
PVP 09 Parque Sobrevela
PVP 11.5 Parque Fluvial Rambla de Cervera.

- 3º. No podrá haber una diferencia superior al treinta por cien (30%), 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 la LOTUP.
2. No obstante, se definirá un área de reparto independiente para aquellos sectores con programa de actuación aprobado a la entrada en vigor del presente Plan General.

Artículo 7.2.3. Criterios para la delimitación de áreas de reparto en el suelo urbano

1. En actuaciones integradas en suelo urbano, se establecen los siguientes criterios para la delimitación de las áreas de reparto por el Plan de Ordenación Pormenorizada:
 - 1º. Cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos del ámbito para los que el instrumento de ordenación pormenorizada, en función de su grado de semi-consolidación, establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 72.3 de esta ley.
 - 2º. El presente PGOE no adscribe cesiones de suelos pertenecientes a la Red Primaria a los ámbitos de reforma interior, si bien incluye dentro del SI-RI-01 ASLAND un Parque.
 - 3º. 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.
2. En los terrenos incluidos en las delimitación de unidades de ejecución pendientes de ejecución del suelo urbano que están vinculadas al desarrollo del Plan General anterior - que se asumen-, 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.

3. En los terrenos incluidos en la delimitación de unidades de ejecución que se encuentren en proceso de transformación urbanística, se respetará la delimitación del área de reparto y el aprovechamiento tipo tenido presente por el Programa de Actuación aprobado.
4. En las parcelas sujetas actuaciones aisladas en suelo urbano:
 - a. Cuando el Plan de Ordenación Pormenorizada no establezca un incremento de aprovechamiento objetivo, el área de reparto estará formada por las parcelas sujetas a la actuación y el vial de servicio que las dota de la condición de solar o su parte proporcional. El aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.
 - b. Cuando el Plan de Ordenación Pormenorizada establezca un incremento de aprovechamiento respecto al del anteriormente vigente, la cesión dotacional será tal que se mantenga la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad de la zona de ordenación estructural en que se ubica la actuación.

A tal fin, en el suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación que se puedan delimitar por el Plan de Ordenación Pormenorizada, las áreas de reparto estarán conformadas por las parcelas a las que asigne una mayor edificabilidad, densidad o un nuevo uso junto con las nuevas dotaciones públicas que se generen para mantener la proporción, y en su caso, junto con el suelo dotacional colindante que confiere la condición de solar a dichas parcelas o es preciso para dotarlas de dicha condición mediante su urbanización.

En estos casos, las cesiones dotacionales se gestionarán de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 7.2.4. Criterios para la determinación del aprovechamiento tipo

1. El Plan de Ordenación Pormenorizada determinará, conforme a lo establecido en el artículo 74 de la LOTUP, 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.

El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados.

2. El aprovechamiento tipo de las áreas de reparto en suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación será el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo total asignado a las parcelas edificables incluidas en las mismas entre la superficie total de dichas áreas, deducida la superficie dotacional pública afectada a su destino.

Artículo 7.2.5. Obtención de suelos destinados a redes primarias y secundarias.

1. Los suelos calificados para uso dotacional público para los que el Plan General Estructural establece su inclusión o adscripción a un área de reparto o sector se obtendrán por cesión obligatoria y gratuita a cargo del mismo en el marco de su gestión
2. El resto de suelos calificados para uso dotacional público se obtendrán mediante expropiación de acuerdo con los procedimientos establecidos en la legislación urbanística.
3. La ejecución anticipada de dotaciones e infraestructuras por parte de la administración se articulará mediante las fórmulas previstas en la legislación urbanística. En los procedimientos expropiatorios se aplicarán los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal sobre suelo (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo).

CAPITULO III. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 7.3.1. Distribución de reservas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública

El Plan General Estructural de Benicarló dispone una reserva de vivienda sometida a régimen de protección pública conforme se establece en el artículo 33 de la LOTUP, respetando la previsión mínima de suelo conforme a los siguientes criterios y porcentajes:

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".

Artículo 7.3.2. Cómputo de la reserva mínima de viviendas protegidas y número de viviendas totales.

La previsión de suelo, edificabilidad (o porcentaje en relación con el total) de reserva para vivienda protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas con uso residencial, tendrá el carácter de mínimo.

DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL. ANEXO DE FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

VIII | TÍTULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN Y CATALOGACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, PATRIMONIO NATURAL Y PAISAJE HISTÓRICO

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

CAPÍTULO II. EL CATÁLOGO DE PROTECCIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ

Sección I. Disposiciones generales del Catálogo de Protecciones
Sección II. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.
Sección III. El Catálogo de Protección. Sección del Patrimonio Paisajístico y Natural.

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Artículo 8.1.1. Aplicación normativa.

1. El régimen jurídico aplicable a los bienes del patrimonio es la siguiente:
 - Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
 - Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.
 - Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana
 - Ley 52/2007, de 26 de Diciembre, de la Memoria Histórica.
 - Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.
2. Las Normas del presente Título tienen por objeto el establecimiento de disposiciones que, en desarrollo de la legislación vigente, aseguren una ejecución de las previsiones de ordenación del presente Plan General en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de éste.

3. El presente Plan General incorpora un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que incorpora tres secciones: Patrimonio Cultural, Patrimonio Natural y Patrimonio Paisajístico.
4. En el plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del presente Plan General se procederá a aprobar un Plan Especial de Protección y Mejora en la delimitación del Núcleo Histórico Tradicional en el interior de la Zona ZUR-NH

Artículo 8.1.2. Régimen jurídico de los derechos y deberes de los inmuebles incluidos en el Catálogo.

1. Los propietarios de bienes integrantes del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente Plan General tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.
2. Tienen la obligación de realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidos en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.
3. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
4. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.
5. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietarios incumplidos.
6. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

7. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina establecido en la legislación urbanística, rigiéndose de forma preferente por la regulación establecida en la legislación de protección del patrimonio histórico de ámbito estatal y autonómico (Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano).

La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados.

8. Los inmuebles protegidos nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el planeamiento.
9. En los casos de rehabilitación de edificios y conservación de elementos y espacios protegidos no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en las condiciones generales de edificación del planeamiento.
10. A los efectos de la aplicación de la normativa sobre accesibilidad, podrán realizarse los pequeños ajustes dimensionales necesarios, siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.

CAPÍTULO II. EL CATÁLOGO DE PROTECCIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ

Sección I. Disposiciones generales del Catálogo de Protecciones

Artículo 8.2.1. Alcance del Catálogo de Protecciones

1. El Catálogo de protección diferencia las secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje. Las secciones del patrimonio natural y paisajístico se tratan juntas ya que todos los elementos comparten ambas valoraciones en Benicarló.
2. El Catálogo de Protecciones del Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló se considerará a todos los efectos parte integrante del mismo, con el rango que para sus determinaciones establece la legislación urbanística.

En todo caso, conforma la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local.

3. El Catálogo de Protecciones determina los elementos incluidos, el tipo o naturaleza de su adscripción, su nivel de protección y la regulación de su normativa específica (ya sea ésta directamente en la ficha o por remisión de la misma al contenido de este Capítulo II del Título VIII de las Normas del Plan General).
4. Se reproducen en estas Normas Urbanísticas Estructurales del Plan General los listados de elementos catalogados y, en su documentación gráfica de los planos de ordenación la representación cartográfica de los mismos y, en su caso, de sus entornos de protección. No obstante, resultan prevalentes las disposiciones de las fichas de la documentación del Catálogo en sus tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje.

En aquellos casos en los que ha lugar, se reflejan en la cartografía y las fichas la zona de vigilancia arqueológica y los entornos de protección de los bienes incluidos.

5. En todo caso, será de aplicación preferente en los inmuebles catalogados y protegidos las disposiciones emanadas de la Conselleria competente en materia de patrimonio histórico sobre la base de sus títulos competenciales, en caso de incompatibilidad de las determinaciones del presente Plan.

Artículo 8.2.2. Desarrollo y complemento del Catálogo de Protecciones

1. El Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional que desarrolle el presente Plan en la subzona delimitada con dicha denominación -en el interior de la Zona ZUR-NH- establecerá un Catálogo de Protección y contendrá la normativa sobre intervenciones y usos de los elementos catalogados en su ámbito, con facultad para alterar el nivel, salvo en lo concerniente a los que cuenten con declaración de BIC. Hasta tanto se apruebe dicho Plan Especial regirá lo establecido en el presente Capítulo, que, en todo caso será de aplicación subsidiaria, teniendo, en estos supuestos, el catálogo del presente Plan carácter transitorio en tanto no se vea modificado por el Catálogo del citado Plan Especial.
2. Además para el resto de zonas, el Catálogo del presente Plan General será susceptible de ser desarrollado mediante un Plan Especial de Protección en el que se aborden los siguientes aspectos relativos a los elementos protegidos fuera de la delimitación del Núcleo Histórico Tradicional:
 - a. Redefinición de los niveles de protección (excepto en el caso de BIC) y de los elementos protegidos.
 - b. Concreción pormenorizada de los elementos de interés constitutivos de los conjuntos, edificios, y jardines objeto de protección.
 - c. Definición del régimen de usos, atendiendo a su compatibilidad con las tipologías y con los elementos protegidos.

Sección II. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.

Artículo 8.2.3. Contenido de la Sección del Catálogo de Patrimonio Cultural

El catálogo de Patrimonio Cultural incluye el contenido requerido por el artículo 42 de la LOTUP para el mismo así como las prescripciones de la Ley del Patrimonio Histórico.

Artículo 8.2.4. Niveles de protección del Catálogo del Patrimonio Cultural

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometidos un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo
2. A efectos del presente Plan, los niveles de protección general que se asignan en el Catálogo a los elementos o conjuntos objeto de catalogación son:
 - a. Protección general integral de inmueble.
 - b. Protección general integral de elemento.

Los Planes Especiales de desarrollo del presente Catálogo podrán establecer adicionalmente el Nivel de Protección General Tipológica.

Artículo 8.2.5. Definición de las actuaciones de intervención en los inmuebles catalogados.

1. A los efectos de aplicación del régimen de las intervenciones sobre edificios catalogados establecido en esta Sección, deben entenderse las siguientes definiciones de las obras, y cuya concreción se realizará conforme a las prescripciones de las fichas correspondientes de catalogación:
 - 1.1. Mantenimiento; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.
 - 1.2. Rehabilitación; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
 - 1.3. Restauración; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
 - 1.4. Acondicionamiento; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.

- 1.5. Eliminación; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.
2. Como criterio general:
 - 1º. En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.
 - 2º. En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.
 - 3º. En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrán, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.
3. Se consideran componentes principales de un elemento o conjunto protegido aquellas partes o características del mismo que tienen funciones reconocibles y diferenciadas y que presentan una cierta homogeneidad en cuanto a los valores que justifican, bien su conservación o bien su consideración como irrelevante o impropio.

Artículo 8.2.6. Nivel de Protección General Integral de inmuebles.

1. Protección general integral.- Se corresponde con aquellos bienes que poseen singulares características y relevancia para el patrimonio cultural sea a escala supramunicipal o local y que, por tanto, precisan, de especiales medidas de protección que aseguren su integran. Se asigna este nivel integral cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores, que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios en el elemento catalogado con este nivel son, por tanto, minoría.
2. Con carácter general, se atribuye el Nivel de Protección General Integral a:
 - 1º. todos los elementos declarados individualmente como Bien de Interés Cultural.

- 2º. a las edificaciones individualizadas específicamente reconocidas como Bienes de Relevancia Local tanto si están inventariadas en el momento de la aprobación del presente documento como si son incluidos en el inventario a partir de la propuesta del mismo.
3. Alcance de la Protección. El nivel de Protección Integral garantiza la plena conservación de los inmuebles catalogados, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman. La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación. No se permite la segregación salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.
4. Actuaciones. En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.

En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando se encuentre en situación deficiente o en mal estado.

En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto del Nivel de Protección General Integral se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable, se podrá admitir actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran.

Artículo 8.2.7. Nivel de Protección General Integral de elementos.

1. Se atribuye el Nivel de Protección General Integral a los elementos aislados o no integrados en parcelas y edificios con valor patrimonial reconocido y que son reconocidos como Bienes de Relevancia Local o de los que se propone su reconocimiento e inclusión en el Inventario de Patrimonio Cultural Valenciano. Lo integran el Conjunto de Forns de Calç de la Tossa, el retablo cerámico de Santa Victoria y las chimeneas de las calles Comerç y Llibertat.
2. Alcance de la Protección. El Nivel de Protección General Integral de elementos, tiene por objeto asegurar la conservación específica de los elementos relevantes y singulares de edificios o espacios, y de forma complementaria, el respeto de concepción global o características morfológicas del entorno. La protección no se extiende a la parcela en la que se ubica.
3. Actuaciones. En los componentes específicos a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.

4. En el caso de obra del inmueble o espacio donde se ubica, el elemento deberá ser reubicado en buenas condiciones y permitir el mismo acceso a la visibilidad que tenía antes de la obra.

En los componentes irrelevantes se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar. En los elementos impropios, se acometerán, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas aminorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran.

Artículo 8.2.8. Edificabilidad de inmuebles catalogados.

1. La edificabilidad de las parcelas catalogadas con los niveles de protección general integral o parcial será la existente que tengan materializada.
2. En los demás niveles, la edificabilidad de las parcelas catalogadas, será la resultante de aplicar las condiciones particulares establecidas por el planeamiento a la zona en la que se localice la parcela o edificio protegido siempre que, en todo caso, la edificabilidad resultante sea compatible con las condiciones de protección del edificio indicadas en su ficha correspondiente.

Artículo 8.2.10. Los elementos y conjuntos del Patrimonio Cultural con declaración de BIC.

Se incluyen en el Catálogo del Patrimonio Cultural, con Nivel de Protección General Integral, los siguientes elementos y conjuntos declarados por la Administración competente como Bien de Interés Cultural:

- Antiguo Convento de San Francisco
- Casa del Marqués de Benicarló
- Murallas de Benicarló
- Puig de la Nao
- Torre de los Mártires

Artículo 8.2.11. Los elementos del Patrimonio Cultural con declaración de Bien de Relevancia Local.

Se incluyen en el Catálogo del Patrimonio Cultural, con Nivel de Protección General Integral, los siguientes elementos declarados por la Administración competente como Bien de Relevancia Territorial:

- Emita de San Gregorio
- Iglesia Parroquial de San Bartolomé Apóstol
- Campanario de San Bartolomé Apóstol
- Iglesia Parroquial de San Pedro Apóstol
- Retaule Ceràmic de Santa Victoria

Artículo 8.2.12. Los elementos del Patrimonio Cultural con propuesta declaración de Bien de Relevancia Local.

Se incluyen en el Catálogo del Patrimonio Cultural, con Nivel de Protección General Parcial, los siguientes inmuebles y elementos propuestos por este Plan General para su declaración o reconocimiento por la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio como Bien de Relevancia Territorial:

- Antigua lonja, Sala del Consell y prisión
- Convento de las Madres Concepcionistas
- Ermita de los Mártires Abdón y Senent
- Nido de Ametralladoras de la Guerra Civil
- Chimenea 1 (Av Libertad)
- Chimenea 2 (C. Comerç)
- Casa Bosch
- Mas de Fabra
- Yacimiento de la Tossa
- Hornos de Cal de la Tossa

Artículo 8.2.14. Conjunto Núcleo Histórico Tradicional con propuesta declaración de Bien de Relevancia Local.

Se incluye en el Catálogo del Patrimonio Cultural, con Nivel de Protección General Integral de tipo arqueológica, con carácter cautelar, el conjunto del Núcleo Histórico Tradicional de Benicarló propuesto por este Plan General para su declaración o reconocimiento por la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio como Bien de Relevancia Territorial. Esta protección se refiere al suelo del mismo, potencialmente acumulador de restos arqueológicos, y a la trama urbana original. Los edificios se protegen de forma individual mediante fichas y las características paisajísticas de conjunto serán conservadas mediante la aplicación de las normas urbanísticas según el carácter del sector. La protección descrita será cautelar hasta la aprobación de su Plan Especial.

Sección III. El Catálogo de Protección. Sección del Patrimonio Paisajístico y Natural.

Artículo 8.2.15. La sección del Patrimonio Paisajístico y natural

Se integran en el catálogo de Patrimonio Paisajístico los siguientes bienes, cuya delimitación y características se expresan en las respectivas Fichas del Catálogo.

- Basseta del Bovalar
- Puig de la Nao
- Tres Colinas
- Rambla de Cervera
- Rambla de Alcalá
- Aigua D`Oliva
- Red de vías pecuarias
- Red de caminos rurales

Artículo 8.2.16. Régimen jurídico de los bienes del patrimonio paisajístico y natural

1. Además de las normas vigentes de la legislación del patrimonio cultural y natural, a los bienes incluidos en el Catálogo en la sección del patrimonio paisajístico, se aplicarán las siguientes:
 - a. Las normas específicas establecidas en su ficha.
 - b. Las disposiciones de estas normas sobre el régimen particular de la Zona Rural de Protección específica en que se localizan.
 - c. Las que en desarrollo de estas Normas establezca el Plan de Ordenación Pormenorizada.
 - d. En todo caso en la zona delimitada de protección queda prohibida la instalación de vallas o carteleras publicitarias, salvo las informativas.

CAPITULO III. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 8.3.1. El Patrimonio Arqueológico

1. Forman parte del patrimonio arqueológico de Benicarló los bienes inmuebles, objetos, vestigios y cualesquiera otras señales de manifestaciones humanas que tengan los valores propios del patrimonio cultural y cuyo conocimiento requiera la aplicación de métodos arqueológicos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas y hayan sido o no extraídos.

También forman parte del patrimonio arqueológico los elementos geológicos relacionados con la historia del ser humano, sus orígenes y antecedentes.

2. Integran el patrimonio paleontológico los bienes muebles y los yacimientos que contengan fósiles de interés relevante.

Artículo 8.3.2. Delimitación y catalogación de las Áreas arqueológicas o paleontológicas.

1. El presente Plan recoge la delimitación de los restos arqueológicos o paleontológicos que se incluyen como Áreas de Vigilancia Arqueológica o Paleontológica en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio como Áreas de Vigilancia Arqueológica o Paleontológica.
2. Se incluyen en el Catálogo las siguientes:
 - Puig de la Nao (poblado y necrópolis)
 - Tossa Alta (poblado y necrópolis)
 - Mas de Fabra
 - NHT (suelo como espacio potencialmente acumulador de patrimonio no emergente)

3. Las áreas de vigilancia arqueológica quedan sujetas al régimen de protección establecido en el artículo 62 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.
4. Se proponen las Áreas de Vigilancia Arqueológica y Paleontológica de especial valor incluidas en el Catálogo con la calificación de Bienes Inmuebles de Relevancia Local a fin de ser inscritas en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano con la denominación de Espacios de Protección Arqueológica o Paleontológica.

Artículo 8.3.3. Actuaciones arqueológicas o paleontológicas en obras ya iniciadas.

Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL. ANEXO DE FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

DISPOSICIONES FINALES

- I. DISPOSICIÓN DEROGATORIA
- II. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

I. DISPOSICIÓN DEROGATORIA

1. La entrada en vigor del presente Plan General supone la derogación del anterior 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 las presentes Normas o en sus Planos de Ordenación Estructural o bien cuando su contenido resulte incompatible con estas decisiones estructurales, aún tratándose disposiciones del Plan anterior que tengan naturaleza de nivel pormenorizado.
2. En concreto quedan derogadas las disposiciones de los Capítulos I (régimen general y desarrollo del Plan General), II (régimen del suelo), V (ordenación de sistemas) y IX (suelo no urbanizable) de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación aprobado definitivamente el 29 de julio de 1986 (o, en sus Modificaciones)

Igualmente quedan derogadas las disposiciones de los Capítulos VII (sobre el suelo urbanizable programado) y IX (sobre el suelo urbanizable no programado) de las Normas Urbanísticas del Plan General anterior salvo aquellas concretas disposiciones que se refieran a sectores aprobados y desarrollados que sirvieron de base para la aprobación de su planeamiento de desarrollo e instrumento de gestión en caso de que sean compatibles con las determinaciones estructurales de este nuevo Plan General.

3. También quedan derogadas las determinaciones gráficas de los Planos de Ordenación del anterior Plan General que establezcan determinaciones relativas a clasificación y categoría de suelo, a los usos globales de las zonas y la configuración de los sistemas generales, que se sustituyen íntegramente por las decisiones de ordenación estructural establecidas en el nuevo Plan General.
4. Asimismo queda derogado el contenido de las disposiciones gráficas de los Planos de Ordenación del Plan General anterior que tienen el nivel de ordenación pormenorizada para aquellos ámbitos de los sectores de reforma interior identificados por este Plan General de Ordenación Estructural que precisan la elaboración de un Plan Especial ajustado a las nuevas condiciones estructurales establecidas para aquéllos. Estos Sectores del suelo urbano son: Sector de Reforma Interior SR-RI-01- ZUR-RE-05 BATRA I, Sector de Reforma Interior SR-RI-02- ZUR-RE-06 BATRA II, Sector de Reforma Interior SI-RI-01 ASLAND, Sector de Reforma Interior ST-RI-01 PALAU-I y Sector de Reforma Interior ST-RI-02 PALAU-II
5. Finalmente, quedan derogadas, cualquier disposición establecida por instrumentos de planeamiento aprobado en desarrollo del Plan General anterior que entre en contradicción con lo dispuesto en las presentes normas estructurales o en sus planos de ordenación estructural, sin perjuicio de la aplicación cuando proceda de las salvedades establecidas en el régimen transitorio regulado en la disposición siguiente.

II. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Primera.- Hasta tanto se proceda a la formulación y aprobación del Plan de Ordenación Pormenorizado que complete y desarrolle este nuevo Plan General, se aplicarán transitoriamente las siguientes disposiciones con rango de ordenación pormenorizada:

- 1º. Se mantienen vigente las condiciones generales de edificación y usos establecidas para el suelo urbano y urbanizable en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación aprobado definitivamente el 29 de julio de 1986 (en la versión resultante de sus posteriores modificaciones) salvo en aquella parte que resulte incompatible con las determinaciones estructurales de las presentes Normas.

En concreto, quedan vigentes de forma transitorias las disposiciones del Capítulo III (regulación de usos), Capítulo IV (parámetros y tipos de ordenación) y Capítulo VI (regulación del suelo urbano) de las Normas Urbanísticas del PGMO anterior (o, en su caso, de sus Modificaciones aprobadas) salvo en aquellas apartados de los que resulte una patente contradicciones con las determinaciones estructurales de las presentes Normas Estructurales.

- 2º. Igualmente se mantiene la ordenación pormenorizada establecida en sus Planos de Ordenación por el anterior Plan General Municipal de Ordenación aprobado el 29 de julio de 1986 (en la versión resultante de sus posteriores modificaciones incorporadas) y, en su caso, por los instrumentos de planeamiento de desarrollo aplicable a aquellas áreas del suelo urbano que no han sido identificadas por este nuevo Plan General como sectores de reforma interior, dado que para aquellas áreas se mantiene la calificación, fijación de alineación, parámetros y usos

pormenorizados establecidos por el anterior planeamiento aprobado del que traen su causa.

Y ello, sin perjuicio, de que de forma potestativa el futuro Plan de Ordenación Pormenorizada pueda alterar la ordenación pormenorizada de estas áreas, delimitando o alterando la delimitación de unidades de actuación, siempre dentro del marco de respeto a las determinaciones estructurales identificadas en las Fichas anexas a estas Normas Estructurales.

Los Planes de Reforma Interior y los Planes Parciales aprobados con anterioridad, en terrenos que ahora merecen la clasificación de suelo urbano, y que son instrumentos de desarrollo que establecen la ordenación pormenorizada asumidos por este Plan General de Ordenación Estructural, conforme la previsión del artículo 21.2 de la LOTUP son

Área	Instrumento de Planeamiento de Desarrollo asumido	Clasificación y situación jurídica PGOE
Área reforma interior San Isidre	Plan de Reforma Interior PRI San Isidre (Aprobación PAI: 30.10.2003)	Suelo Urbano. Urbanización finalizada.
Área reforma interior Vi de Carlon	Plan de Reforma Interior I PRI Vi de Carlon (Aprobación PAI: 29.04.2004)	Suelo Urbano. Urbanización finalizada
Sector SUP 7 PGOU anterior	Plan Parcial/PAI Sector7.Aprobación 7-11-2008	Suelo Urbano. Urbanización finalizada
Sector SUP Mercado PGOU anterior	Parcial Sector Mercado (Aprobación Plan Parcial: 17.01.1991)	Suelo Urbano. Urbanización finalizada
Sector SUP Ciudad Sénior PGOU anterior	Plan Parcial Sector Ciudad Sénior. Aprobación: 30-12-2002; PAI :12-12-2001	Suelo Urbano. Urbanización finalizada
Unidades de Ejecución UE-1, U2 y UE 3 del Sector 8.A. Collet I (Sepiva)	Plan Parcial Sector 8.A. Collet I. aprobación 29-05-1997 (UE-1 y UE-2); Aprobación PAI UE-3: 31-3-2011	UE1; UE-2 y UE-3: Suelo Urbano. Urbanización finalizada
Sector Solaes PGOU anterior	Plan Parcial Sector Solaes, Aprobación Plan Parcial: 26-03-1998; PAI: 27.04.2000	Suelo Urbano, en proceso de ejecución
Áreas PECAD-3 y PECAD-4.	Plan de Reforma Interior PRI-3-4 Aprobación PAI/PRI: 25-10-2001	Suelo Urbano, en proceso de ejecución
Unidad de Ejecución del PRI-6	Plan de Reforma Interior PRI-6 Aprobación Plan Especial: 23-12-2003	Suelo Urbano, con ejecución pendiente. PAI caducado
Área de reforma PRI-2 (PECAD-2)	Plan de Reforma Interior PRI-2. Aprobación Plan Especial: 28-05-2009	Suelo Urbano, en proceso de ejecución. Ejecutada 1ª Fase.

Segunda.- Asimismo, se mantiene la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad de aquellos sectores y unidades de ejecución de suelo urbanizable que este Plan General asume con esta clasificación como ámbitos con ordenación pormenorizada establecida con anterioridad. Y ello, sin perjuicio de que en ejercicio de las facultades públicas, pueda procederse por la Administración Urbanística, tras una eventual declaración de incumplimiento del Programa de Actuación Integrada de estos sectores en desarrollo, a la tramitación de una modificación puntual del nuevo Plan General de Ordenación Estructural conducente a la alteración de su ordenación de nivel estructural y, por ello, con el eventual efecto de la derogación del citado planeamiento de desarrollo ahora asumido.

Los Planes Parciales aprobados con anterioridad en sectores (o en unidades de ejecución) del suelo urbanizable programado del anterior PGOU, no ejecutados (o, en su caso, en proceso de ejecución aún insuficiente para merecer su consideración de suelo urbano) que por contar con PAI aprobado, se mantiene la clasificación de suelo urbanizable y cuya ordenación pormenorizada es asumida por este Plan General de Ordenación Estructural, conforme la previsión del artículo 21.2 de la LOTUP son:

Sector SUP/PGOU anterior	Plan Parcial asumido, y referencia PAI	Denominación Sector de Desarrollo PGOE
Sector POVET	Aprobación Plan Parcial: 16-12-1998; PAI: 27-4-2000	SR-ND-01 POVET
Sector 11 COLLET II	Aprobación Plan Parcial: 22-12-2009; PAI: 28-12-2006	SI-ND-01 COLLET I
Unidad de Ejecución UE-4 del Sector SEPIVA	Plan Parcial: 11-06-1997; Aprobación PAI:01-04-2004	SR-ND-02 COLLET II
Sector SANT GREGORI	Aprobación Plan Parcial: 04-05-2000; PAI: 25-10-2001	SR-ND-11 SANT GREGORI

Tercera.- Los programas de actuación adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Estructural, se registrarán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa que le resultaba de aplicación al tiempo de su aprobación, de conformidad con las previsiones de la LOTUP y sus disposiciones transitorias.

Cuarta.- Las actuaciones que cuenten con Declaraciones de interés Comunitario o con informe favorable de la Comisión Informativa del Servicio de Ordenación del Territorio con anterioridad a la de aprobación definitiva del Plan General Estructural de Benicarló se registrarán por las determinaciones del proyecto de Declaración de Interés Comunitario formulado al efecto.

DOCUMENTO III: NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL. ANEXO DE FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

ANEXO DE FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

FICHAS DE ZONAS

ZONAS URBANIZADAS

ZONAS DE NUEVO DESARROLLO

ZONAS RURALES

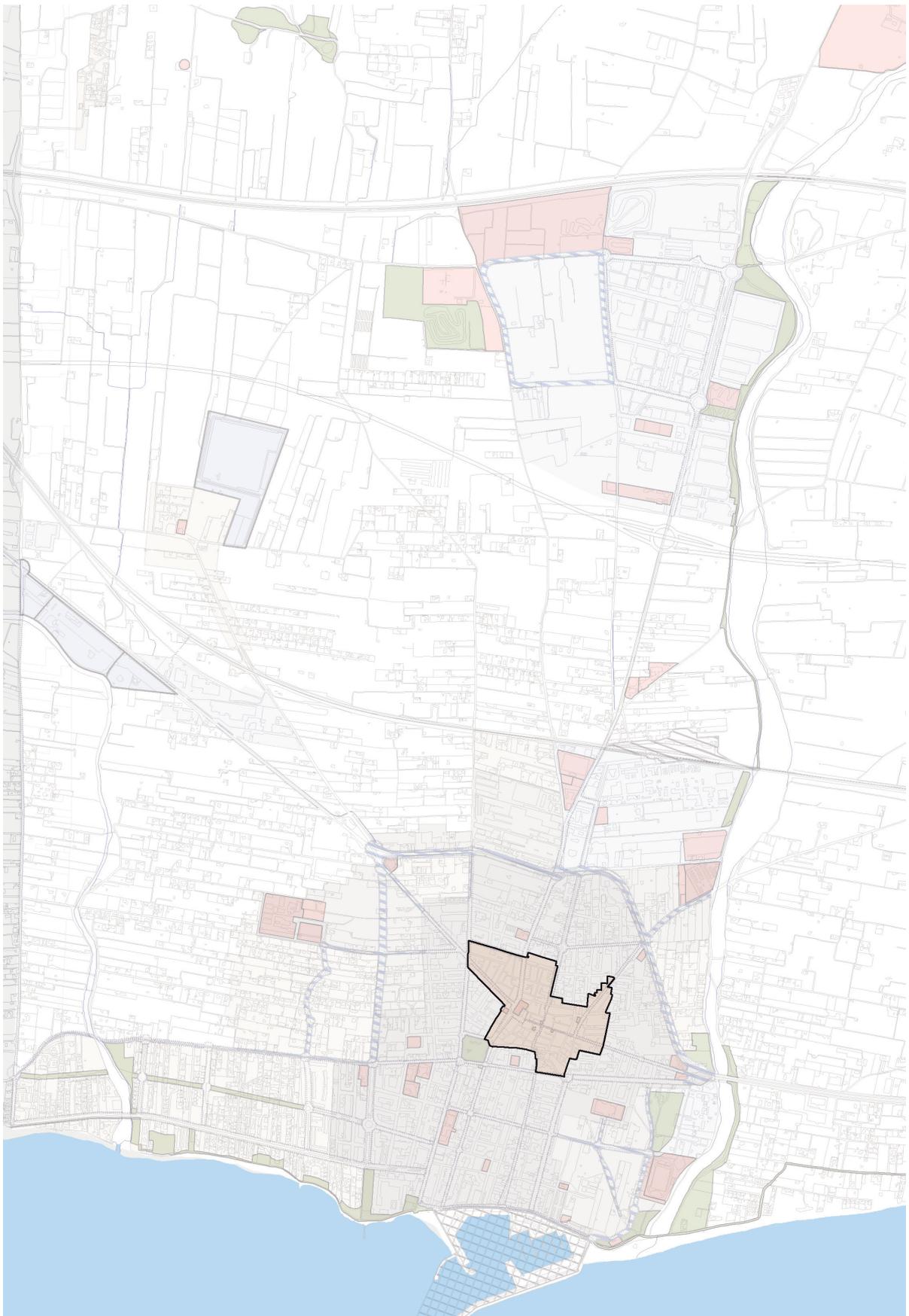
FICHAS DE GESTIÓN

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO

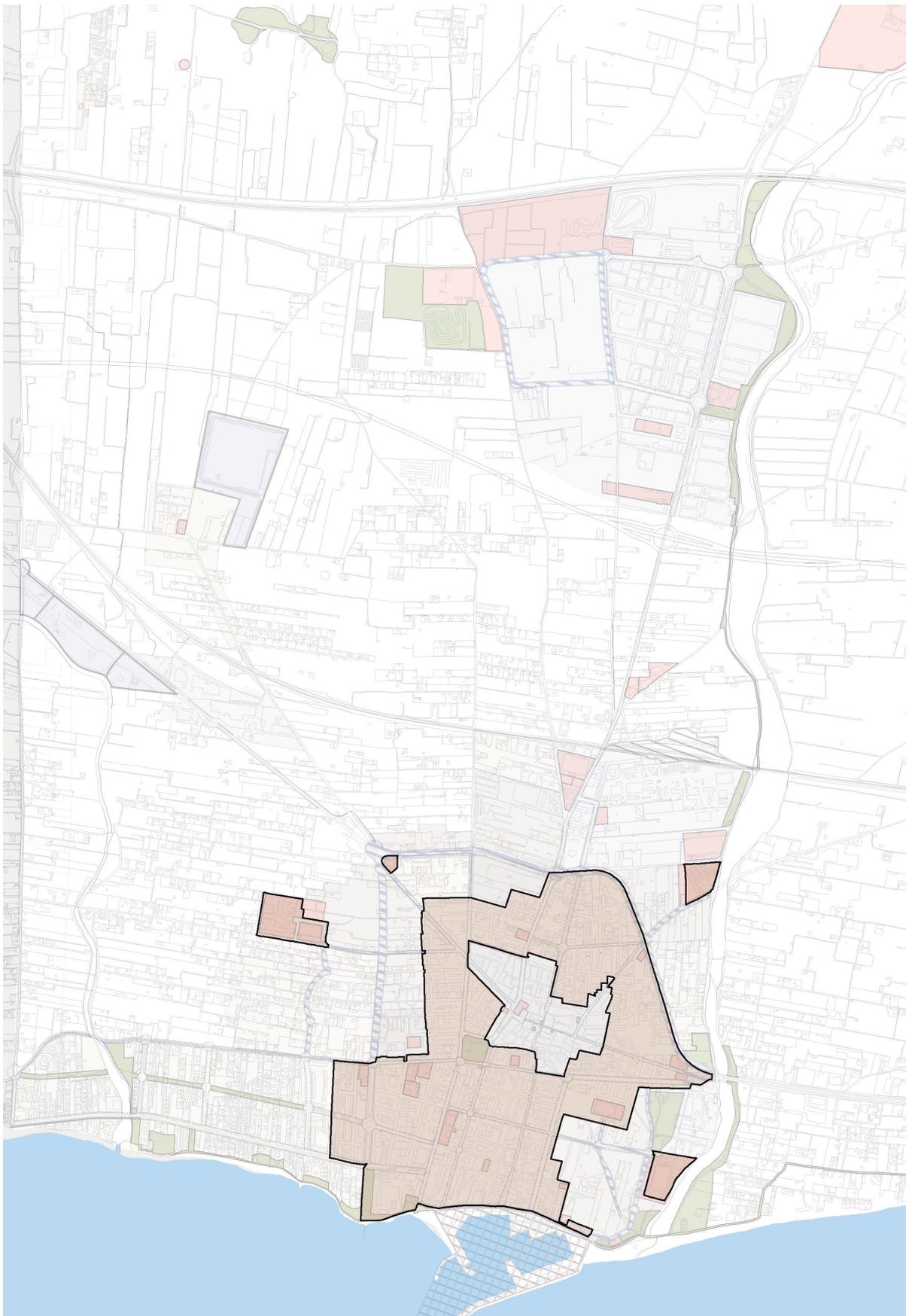
FICHAS DE ZONAS

ZONAS URBANIZADAS

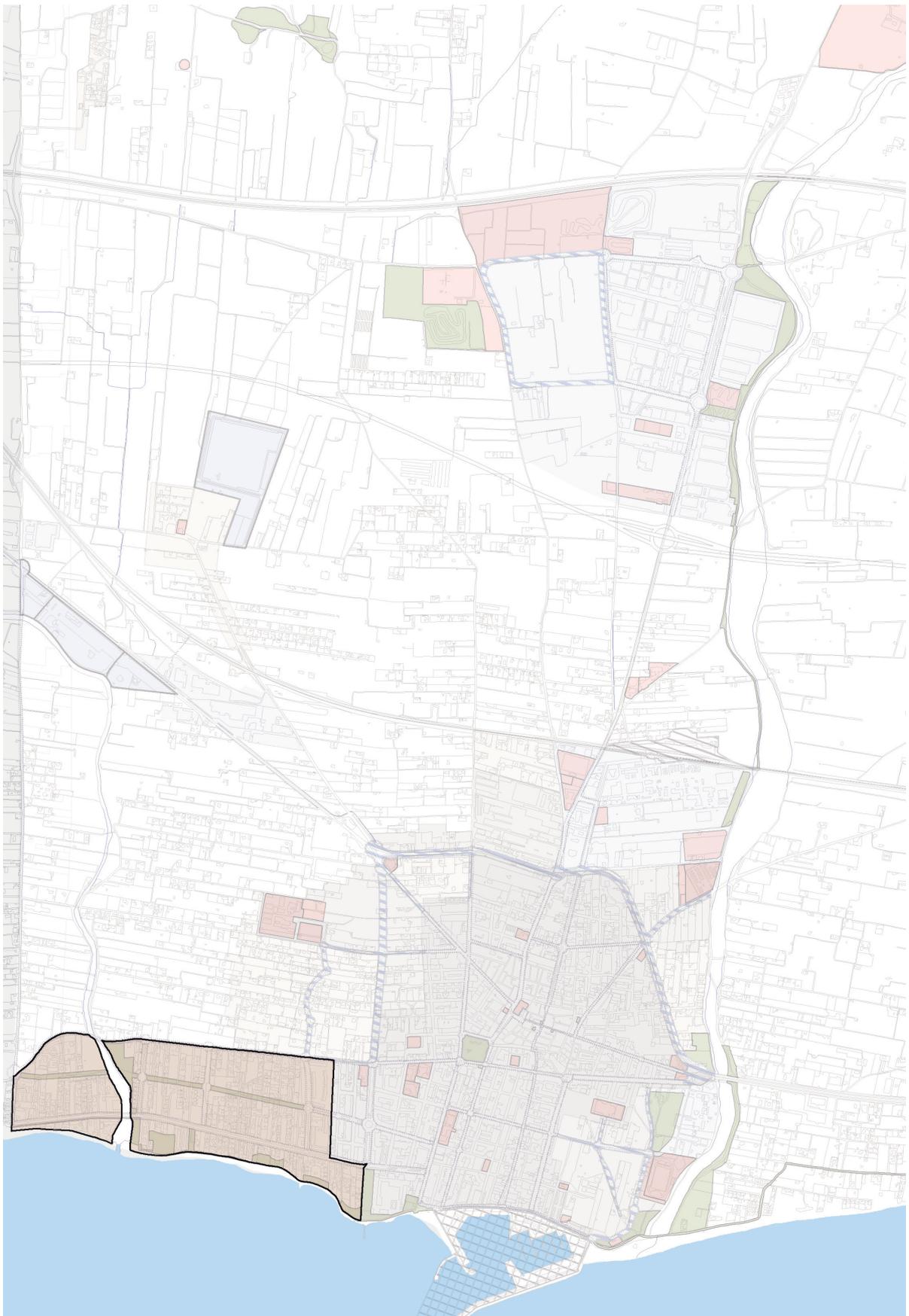
ZONA URBANIZADA ZUR-NH NÚCLEO HISTÓRICO
ZONA URBANIZADA ZUR-RE-01 ENSANCHE
ZONA URBANIZADA ZUR-RE-02 CIUDAD JARDÍN
ZONA URBANIZADA ZUR-RE-03 MAESTRAT III
ZONA URBANIZADA ZUR-RE-04 VISTAMAR
ZONA URBANIZADA ZUR-RE-05 BATRA I
ZONA URBANIZADA ZUR-RE-06 BATRA II
ZONA URBANIZADA ZUR-IN-01 ENTORNO DE LA ESTACIÓN
ZONA URBANIZADA ZUR-IN-02 COLLET
ZONA URBANIZADA ZUR-IN-03 EL PALMAR
ZONA URBANIZADA ZUR-IN-04 ASLAND
ZONA URBANIZADA ZUR-TR-01 CENTRO COMERCIAL
ZONA URBANIZADA ZUR-TR-02 CIUDAD SENIOR
ZONA URBANIZADA ZUR-TR-03 PALAU



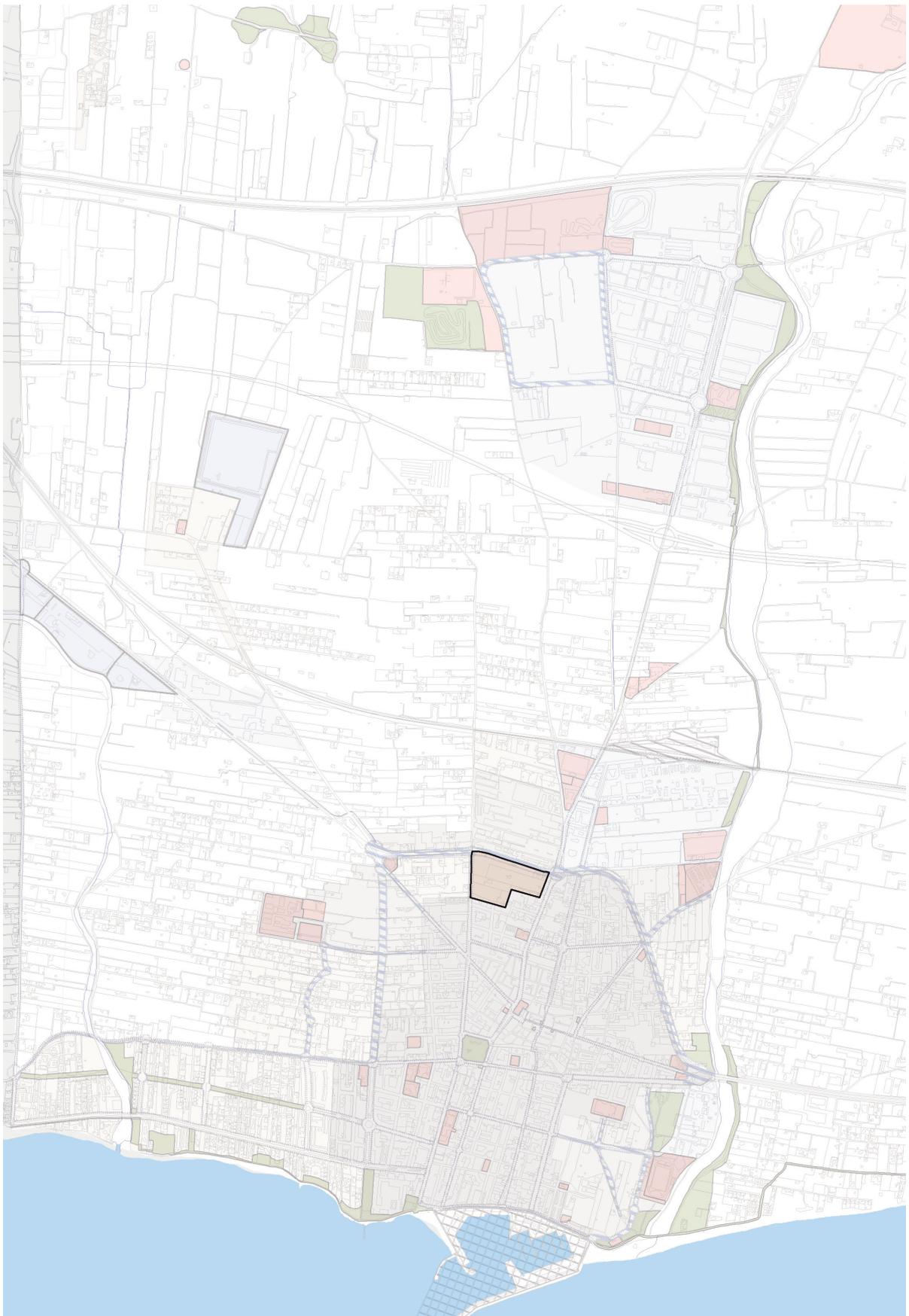
ZONA URBANIZADA ZUR-NH	
DEFINICIÓN	Se corresponde con el área primigenia de la ciudad objeto, por tanto, de preservación al estar caracterizada por un proceso de urbanización tradicional. Su morfotipología se caracteriza por la edificación alineada a vial y un manzanario regular, de forma dominante rectangular, con altos niveles de ocupación edificatoria superiores, por lo general, al 80% de la superficie de parcela.
SUPERFICIE	184.061 M2
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
IEB	1,98068 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA	6.428 habitantes
DENSIDAD	140 VIVIENDAS/HECTÁREA
PROTECCIONES	
La subzona "Núcleo Histórico Tradicional" tiene consideración de Bien de Relevancia Local" (C-11).	
En esta zona urbanizada se identifican los siguientes Bienes de Interés Cultural (BIC) <ul style="list-style-type: none"> • Casa del Marqués de Benicarló (C-02). • Murallas de Benicarló (C-03). 	
En esta zona urbanizada se identifican los siguientes Bienes de Relevancia Local (BRL). <ul style="list-style-type: none"> • Iglesia de San Bartolomé (C-07). • Torres de San Bartolomé (C-08). • Retaula Cerámica de Santa Victoria (C-10) • Antigua Lonja, Sala del Consell y prisión (C-13). • Casa Bosh (C-19). 	
AFECCIONES	
Deberá redactarse un Plan Especial de Protección en el ámbito identificado como "Núcleo Histórico Tradicional" 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.	
PATRICOVA: Presenta afección por Peligrosidad Geomorfológica estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.	
Para la protección de los Bienes identificados en el apartado anterior será de aplicación la siguiente legislación: <ul style="list-style-type: none"> • Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio cultural Valenciano. • Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat Valenciana, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. • Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV 13-12-2007). • Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Cosell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local. • Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat. • Ley 6/2015, de 2 de abril, de la Generalitat, de Reconocimiento, Protección y Promoción de las Señas de Identidad del Pueblo Valenciano • Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano. 	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
Se establecerán detalladamente en el Plan Especial de protección que se redacte al efecto.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan General que se revisa, hasta tanto se aprueben, en su caso, un Plan de Ordenación Pormenorizada y el Plan Especial para la subzona objeto de protección.	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan General que se revisa, hasta tanto se aprueben, en su caso, un Plan de Ordenación Pormenorizada y el Plan Especial de la subzona objeto de protección.	



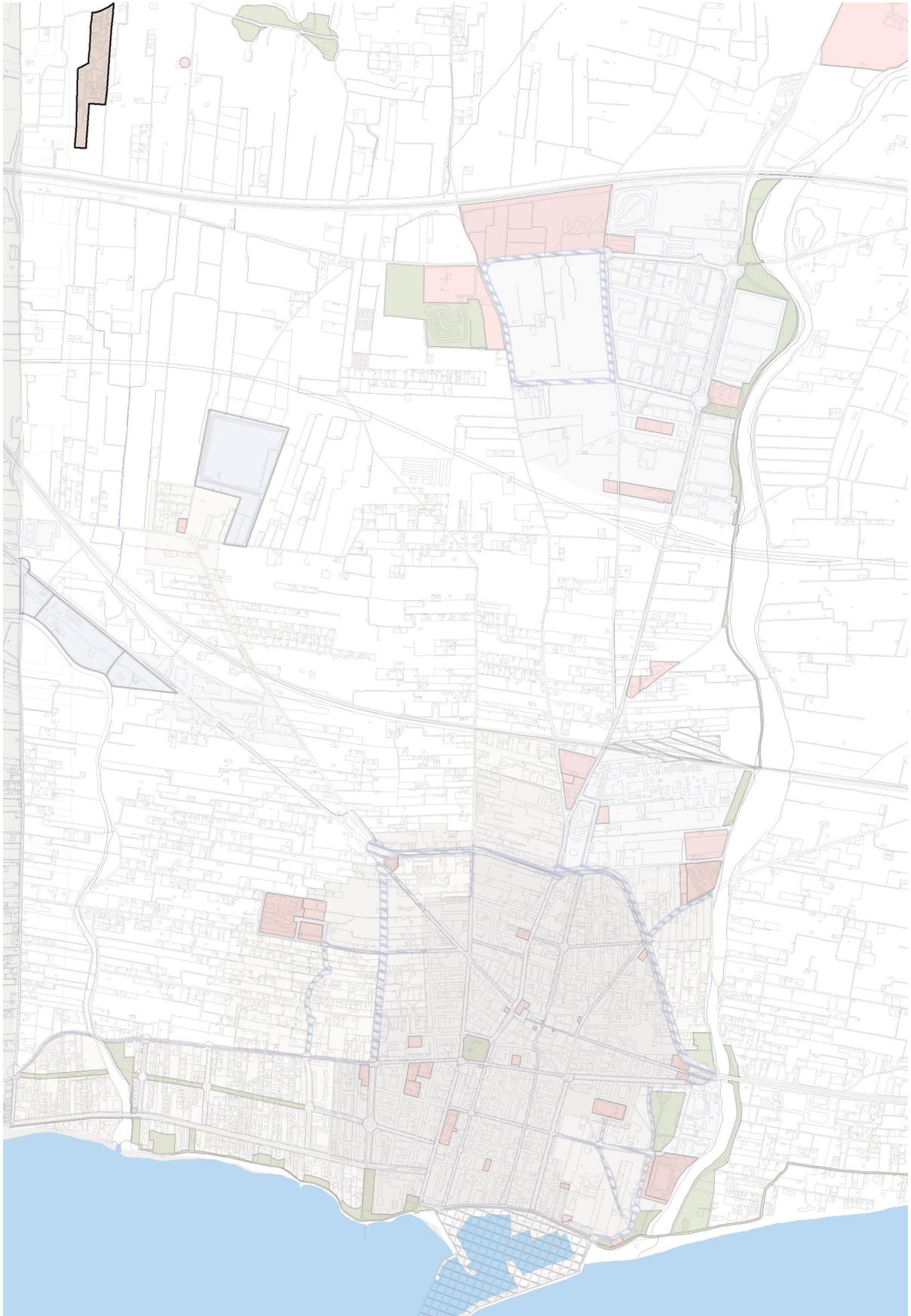
ZONA URBANIZADA ZUR-RE-01 ENSANCHE	
DEFINICIÓN	Área de extensión en continuidad del Núcleo Histórico. Reproduce las constantes tipomorfológicas de este tipo de tejidos urbanos: edificación alineada a vial y un manzanario regular, de forma dominante rectangular, con altos niveles de ocupación edificatoria (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. En esta zona urbanizada han quedado integradas tanto actuaciones de transformación urbanística ya desarrolladas como otras que, o bien no se han desarrollado o se encuentran en desarrollo y cuya ordenación pormenorizada es asumida por el presente Plan General Estructural (ver capítulo 5.2.2.A.1 de la Memoria Justificativa).
SUPERFICIE	1.299.693 M2
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
IEB	1,57 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA	37.387 habitantes
DENSIDAD	115 VIVIENDAS/HECTÁREA
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial y la planificación territorial expuestas en el apartado siguiente. En esta zona urbanizada se identifica el BIC del Antiguo Convento de San Francisco (C-01) y los siguientes Bienes de Relevancia Local (BRL):	
<ul style="list-style-type: none"> • Iglesia de San Pedro Apóstol (C-09). • Convento de las Madres Concepcionistas (C-15). • Chimenea 1 Avenida de la Libertad (C-17). • Chimenea 2 Avenida de la Libertad (C-18). 	
AFECCIONES	
PATRICOVA: el área nororiental de esta zona urbanizada se encuentra afectada por Peligrosidad Geomorfológica estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA. Se deberán establecer las medidas de minimización de las afecciones de inundabilidad, según lo dispuesto en el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA, tomando como referencia el Anexo 1 de éste, teniendo en cuenta las zonas con afecciones según la cartografía del SNCZI.	
Ley estatal 37/2015 de carreteras en la zona de contacto con la travesía de la CN-340, hasta tanto se produzca su desafección y consiguiente transformación en bulevar urbano.	
Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.	
Para la protección de los Bienes identificados en el apartado anterior será de aplicación la siguiente legislación:	
<ul style="list-style-type: none"> • Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio cultural Valenciano. • Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat Valenciana, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. • Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV 13-12-2007). • Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Cosell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local. • Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat. • Ley 6/2015, de 2 de abril, de la Generalitat, de Reconocimiento, Protección y Promoción de las Señas de Identidad del Pueblo Valenciano • Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano. 	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
Desarrollo de las medidas precisas para la definición de "supermanzanas" en la zona urbanizada y reurbanización de la red de calles existente según criterios de coexistencia de tráficos.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan General que se revisa, hasta tanto se apruebe, en su caso, un Plan de Ordenación Pormenorizada.	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan General que se revisa, hasta tanto se apruebe, en su caso, un Plan de Ordenación Pormenorizada.	



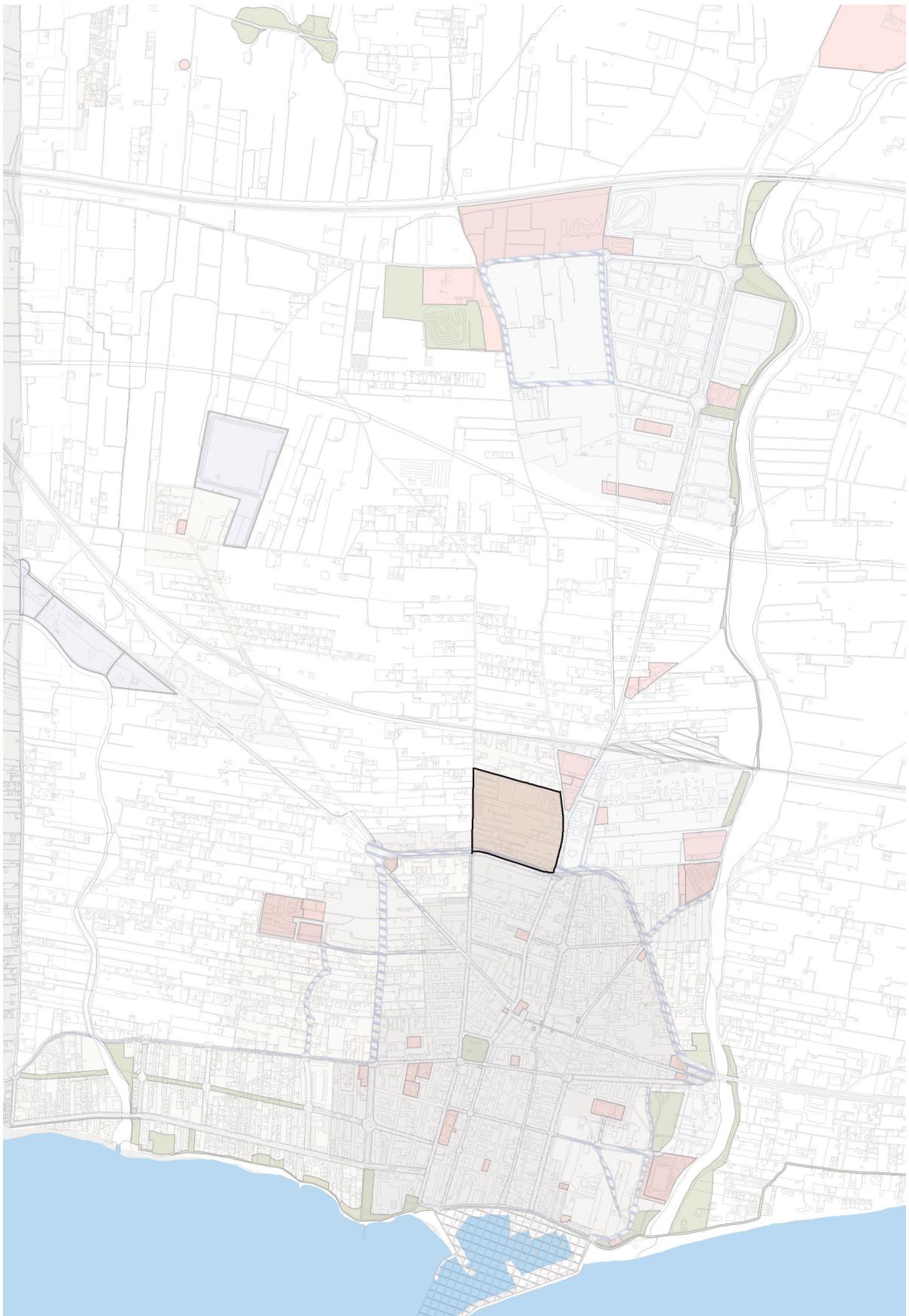
ZONA URBANIZADA ZUR-RE-02 CIUDAD JARDÍN	
DEFINICIÓN	<p>Esta zona urbanizada se corresponde con el crecimiento urbano desarrollado a lo largo de la línea de costa en la zona sur del término municipal. Se extiende entre la ribera del mar y el carrer de Peñíscola. Su caracterización morfotipológica es la de ciudad jardín; es decir, un tejido urbano de baja densidad, con edificación aislada cuya tipología predominante es la vivienda unifamiliar.</p> <p>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.</p>
SUPERFICIE	603.262 M2
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
IEB	0,35 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA	3.914 habitantes
DENSIDAD	26 VIVIENDAS/HECTÁREA
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial y la planificación territorial expuestas en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
<p>PATRICOVA: afección por Riesgo de Inundación y por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA. Se deberán establecer las medidas de minimización de las afecciones de inundabilidad, según lo dispuesto en el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA, tomando como referencia el Anexo 1 de éste, teniendo en cuenta las zonas con afecciones según la cartografía del SNCZI.</p> <p>En el límite oriental de la zona urbanizada, será de aplicación la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas</p>	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
Desarrollo de las medidas precisas para la definición de "supermanzanas" en la zona urbanizada y reurbanización de la red de calles existente según criterios de coexistencia de tráfico.	
Completar la urbanización de determinados tramos de calles y reurbanizar las Redes Primarias de zonas verdes identificadas en esta zona urbanizada, con especial atención al Parque Urbano Lineal de la Avenida de Valencia (PVP-08).	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan General que se revisa, hasta tanto se apruebe, en su caso, un Plan de Ordenación Pormenorizada y, para la partida de Solaes, las ordenanzas reguladoras del correspondiente Plan Parcial.	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan General que se revisa, hasta tanto se apruebe, en su caso, un Plan de Ordenación Pormenorizada y, para la partida de Solaes, las ordenanzas reguladoras del correspondiente Plan Parcial.	



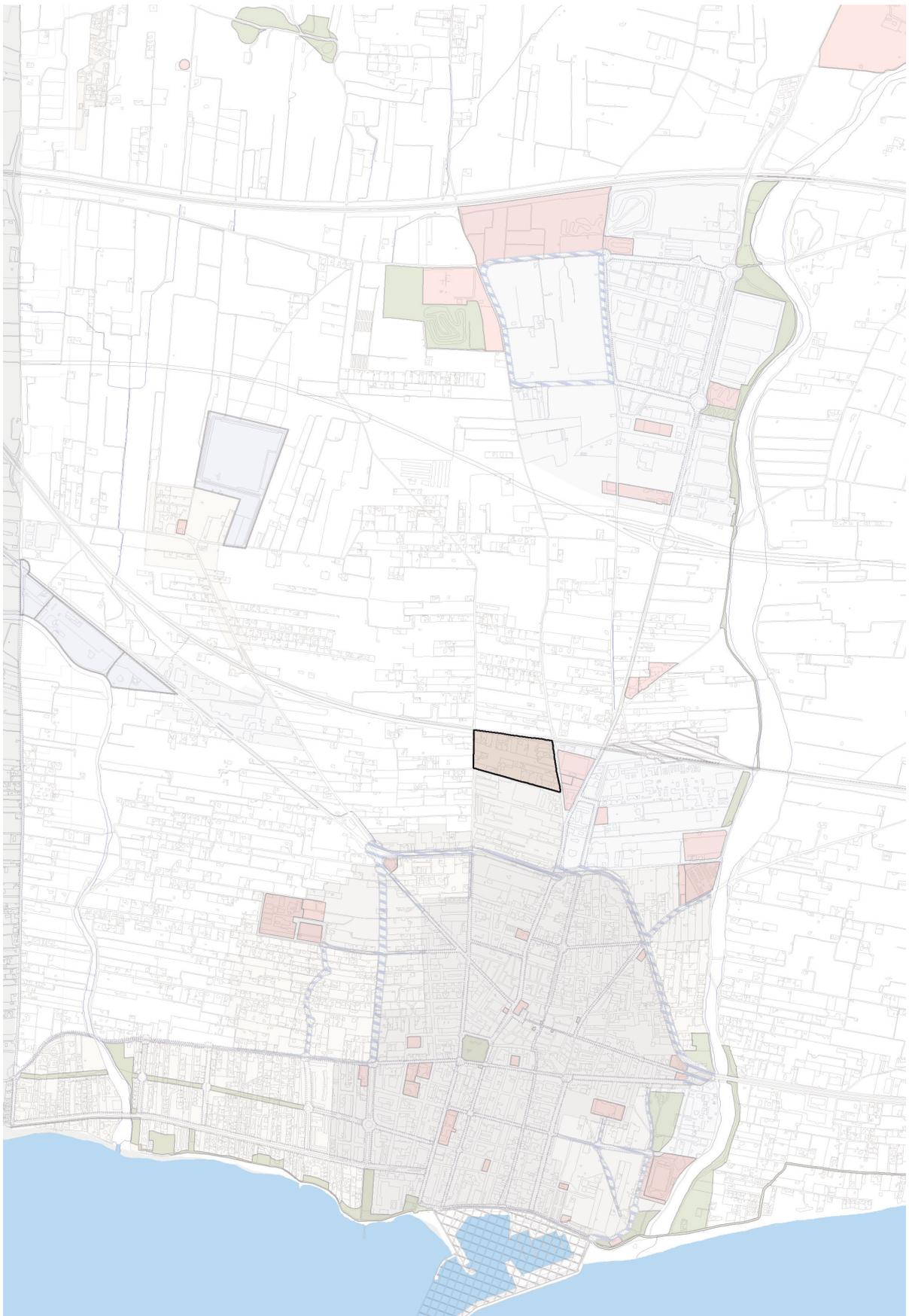
ZONA URBANIZADA ZUR-RE-03 MAESTRAT III	
DEFINICIÓN	La delimitación de esta zona urbanizada coincide con un sector de suelo urbanizable del Plan General que se revisa. Se corresponde, por tanto, con el desarrollo reglado del Sector 7, con Plan Parcial aprobado el 27-11-2008, y cuya urbanización se encuentra concluida y recepcionada mientras que el suelo edificable se encuentra aún sin edificar.
SUPERFICIE	48.569 M2
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
IEB	0,76 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA	674 habitantes
DENSIDAD	55,5 VIVIENDAS/HECTÁREA
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial expuesta en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
Ley estatal 37/2015 de carreteras en la zona de contacto con la travesía de la CN-340, hasta tanto se produzca su desafección y consiguiente transformación en bulvar urbano.	
PATRICOVA: Presenta afección puntual en su extremo norte por Peligrosidad Geomorfológica estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
Desarrollo de las medidas precisas para la definición de "supermanzanas" en la zona urbanizada y reurbanización de la red de calles existente según criterios de coexistencia de tráfico.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial aprobado definitivamente el 27-11-2008.	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial aprobado definitivamente el 27-11-2008.	



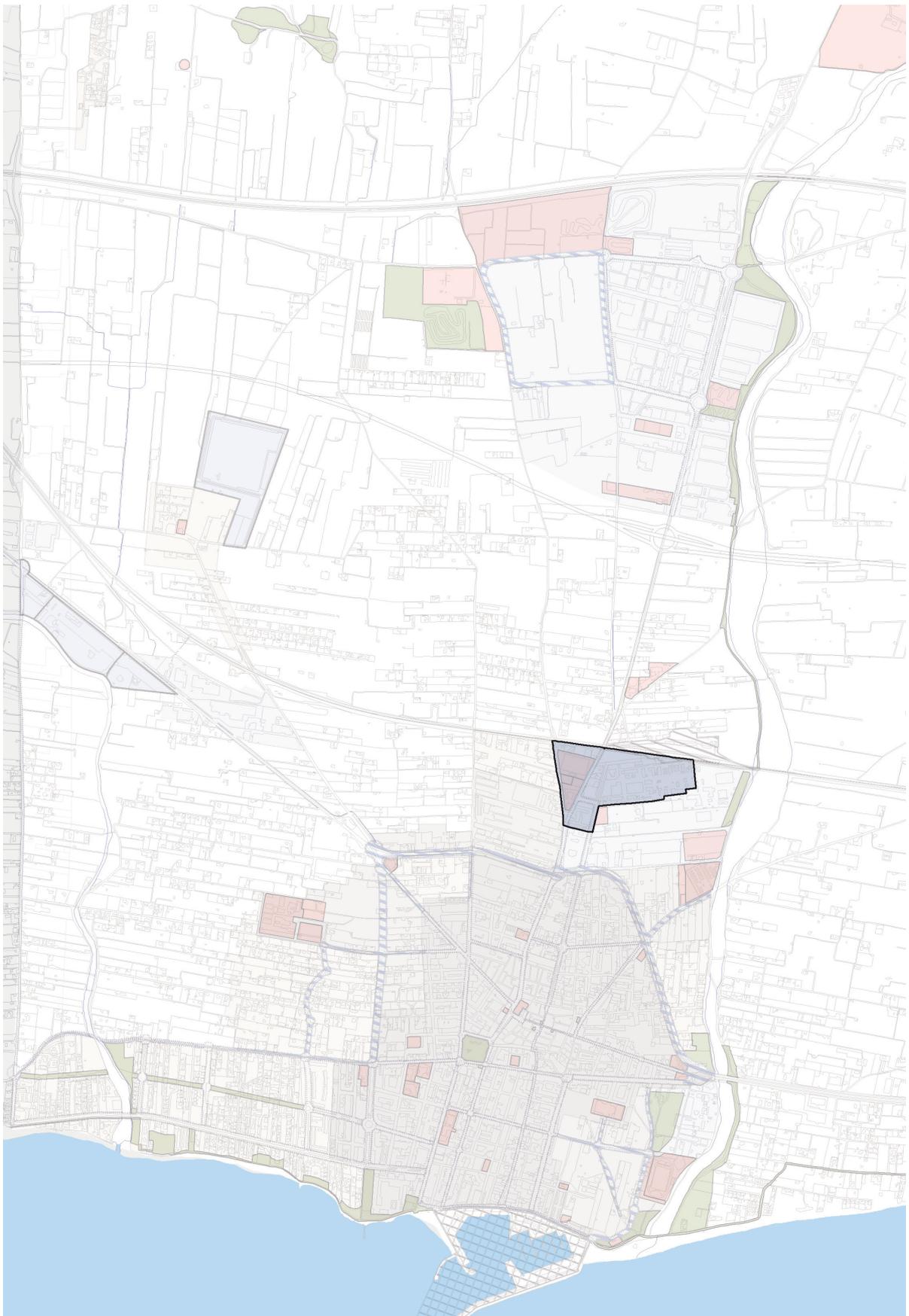
ZONA URBANIZADA ZUR-RE-04 VISTAMAR	
DEFINICIÓN	Este ámbito se corresponde con la urbanización Vista-Mar - localizada en la zona "Corral de Petiquillo"- cuyo Plan Especial fue aprobado por la CPU el 29 de julio de 1976,. Ubicada en la partida Bovalar, al oeste de la AP-7 y limitando con el término de 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 ² destinadas a vivienda unifamiliar aislada en una o dos plantas.
SUPERFICIE	50.178 M2
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
IEB	0,21 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA	194 habitantes
DENSIDAD	15,46 VIVIENDAS/HECTÁREA
PROTECCIONES	
Las derivadas del PATFOR de la Comunidad Valenciana.	
AFECCIONES	
La zona urbanizada linda con la zona rural protegida de la Montaña del Bovalar (ZRP-NA-02) -en cuyo interior existen zonas identificadas como suelos forestales en el PATFOR- y de protección territorial por riesgo de conurbación (ZRP-AF-05).	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
No está prevista intervención alguna en esta zona.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan General que se revisa, hasta tanto se apruebe, en su caso, un Plan de Ordenación Pormenorizada.	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan General que se revisa, hasta tanto se apruebe, en su caso, un Plan de Ordenación Pormenorizada.	



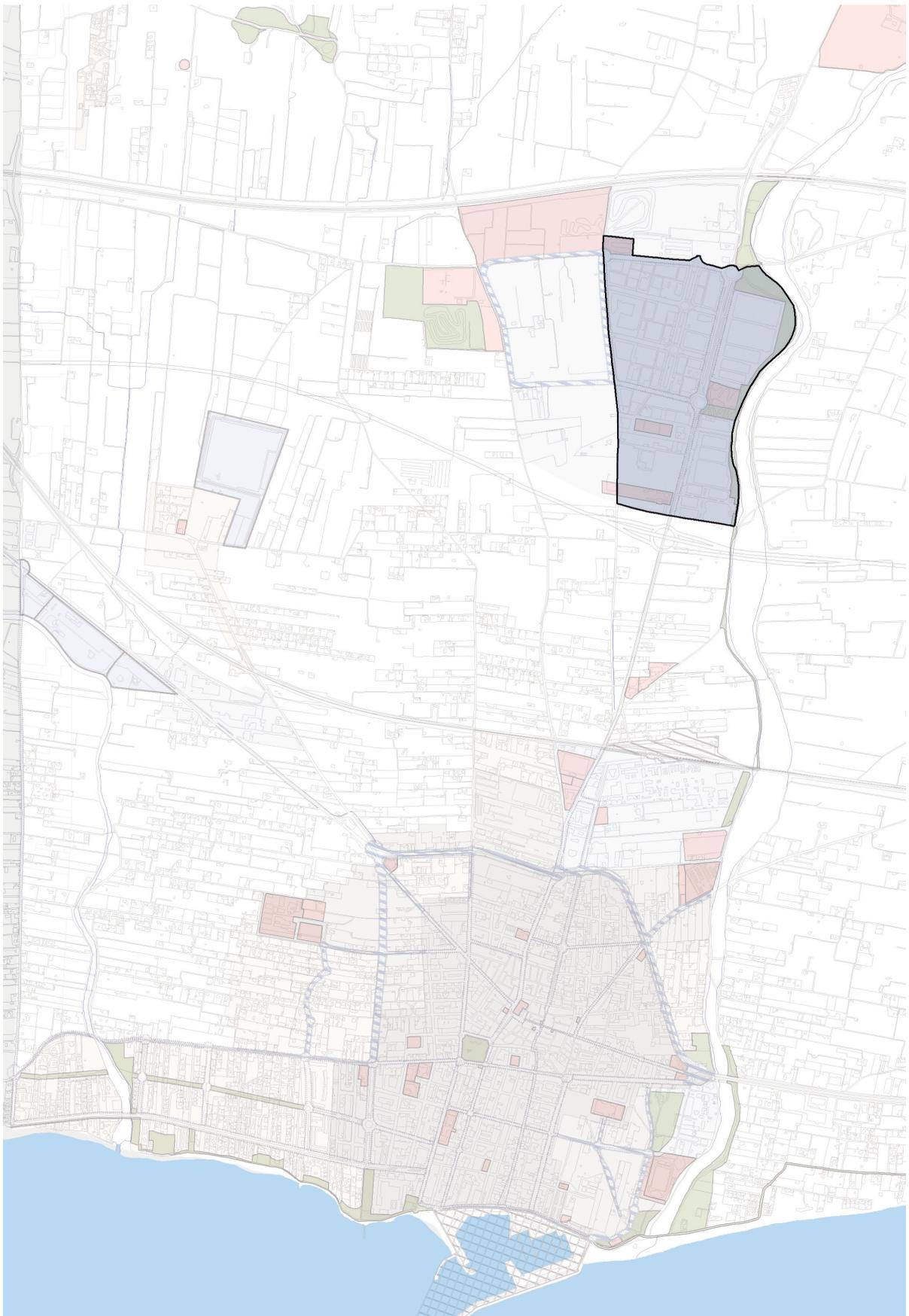
ZONA URBANIZADA ZUR-RE-05 BATRA I	
DEFINICIÓN	<p>Ámbito donde las actividades industriales enclavadas se encuentran, en su mayor parte, al final de su ciclo de vida. Presenta una elevada renta de emplazamiento para promover su transformación en un tejido urbano diverso funcional, tipológica y socialmente, 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.</p> <p>La delimitación de esta zona urbanizada coincide con el sector de reforma interior SR-RI-01 BATRA I.</p>
SUPERFICIE	129.312 M2
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL (excepto mantenimiento de instalaciones en funcionamiento compatibles con uso residencial)
IEB	0,6 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA	1.455 habitantes
DENSIDAD	MEDIA DENSIDAD
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial expuesta en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
Ley estatal 37/2015 de carreteras en la zona de contacto con la travesía de la CN-340, hasta tanto se produzca su desafectación y consiguiente transformación en bulevar urbano.	
PATRICOVA: Presenta afección puntual en su extremo norte por Peligrosidad Geomorfológica estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.	
En el límite septentrional de la zona urbanizada discurre la vía pecuaria "Vereda del Camino de San Mateo", por lo que habrá que tener en cuenta lo regulado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
No está prevista intervención alguna en esta zona.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
La compatibilidad de otros usos con el uso dominante de la zona quedará fijada en el Plan de Reforma Interior.	
Se admite el mantenimiento de edificaciones en las que existan instalaciones productivas en funcionamiento, en cuyo caso se deberán adoptar las medidas correctoras precisas para garantizar su compatibilidad con el uso dominante residencial. Preferentemente se promoverá su reciclaje a usos y actividades terciarias	
En todo caso, será obligatoria la materialización de usos terciarios en la proporción establecida en la correspondiente ficha de gestión del sector SR-RI-01 BATRA I	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
El Plan de Reforma Interior tomará la decisión sobre el mantenimiento o erradicación de las viviendas existentes.	
Se atenderá a lo regulado en el Título VI de las Normas del presente Plan General Estructural.	



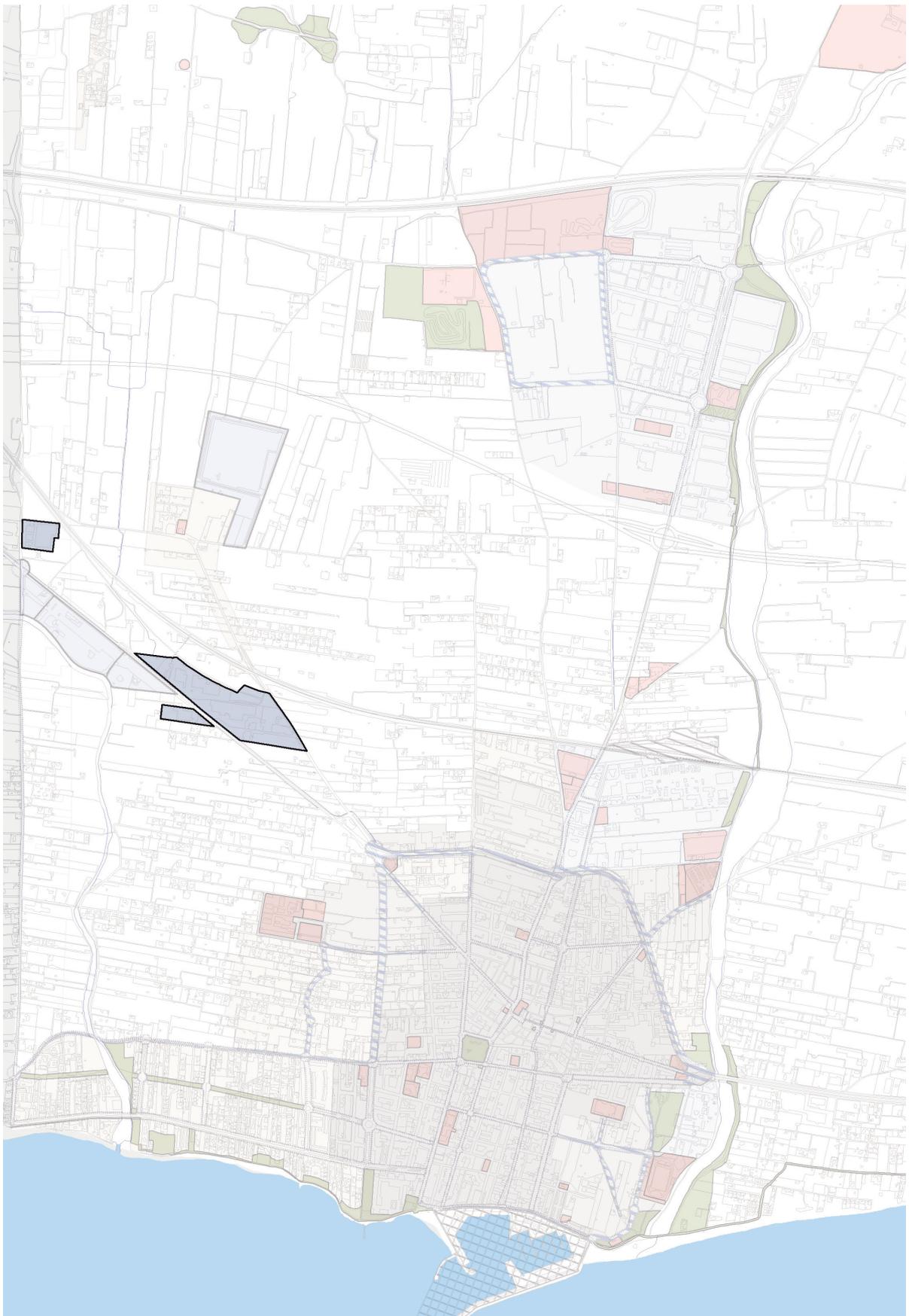
ZONA URBANIZADA ZUR-RE-06 BATRA II	
DEFINICIÓN	<p>El objetivo de la renovación urbana propuesta es reconocer el incipiente asentamiento residencial -constituido por viviendas unifamiliares aisladas- que se ha ido conformando durante décadas. Para ello, hay que proceder a innovar las actuales condiciones de ordenación y las determinaciones urbanísticas propuestas en el Plan General vigente que le otorga una calificación industrial.</p> <p>La delimitación de la zona urbanizada coincide con el sector de reforma interior SR-RI-02 BATRA II.</p>
SUPERFICIE	64.491 M2
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
IEB	0,25 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA	205 habitantes
DENSIDAD	BAJA DENSIDAD
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial expuesta en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
Las derivadas de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario.	
En el límite septentrional de la zona urbanizada discurre la vía pecuaria "Vereda del Camino de San Mateo", por lo que habrá que tener en cuenta los regulado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
No está prevista intervención alguna en esta zona.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
La compatibilidad de otros usos con el uso dominante de la zona quedará fijada en el Plan de Reforma Interior.	
En todo caso , será obligatoria la materialización de usos terciarios de proximidad en la proporción establecida en la correspondiente ficha de gestión del sector SR-RI-02 BATRA II	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Se atenderá a lo regulado en el Título VI de las Normas del presente Plan General Estructural.	



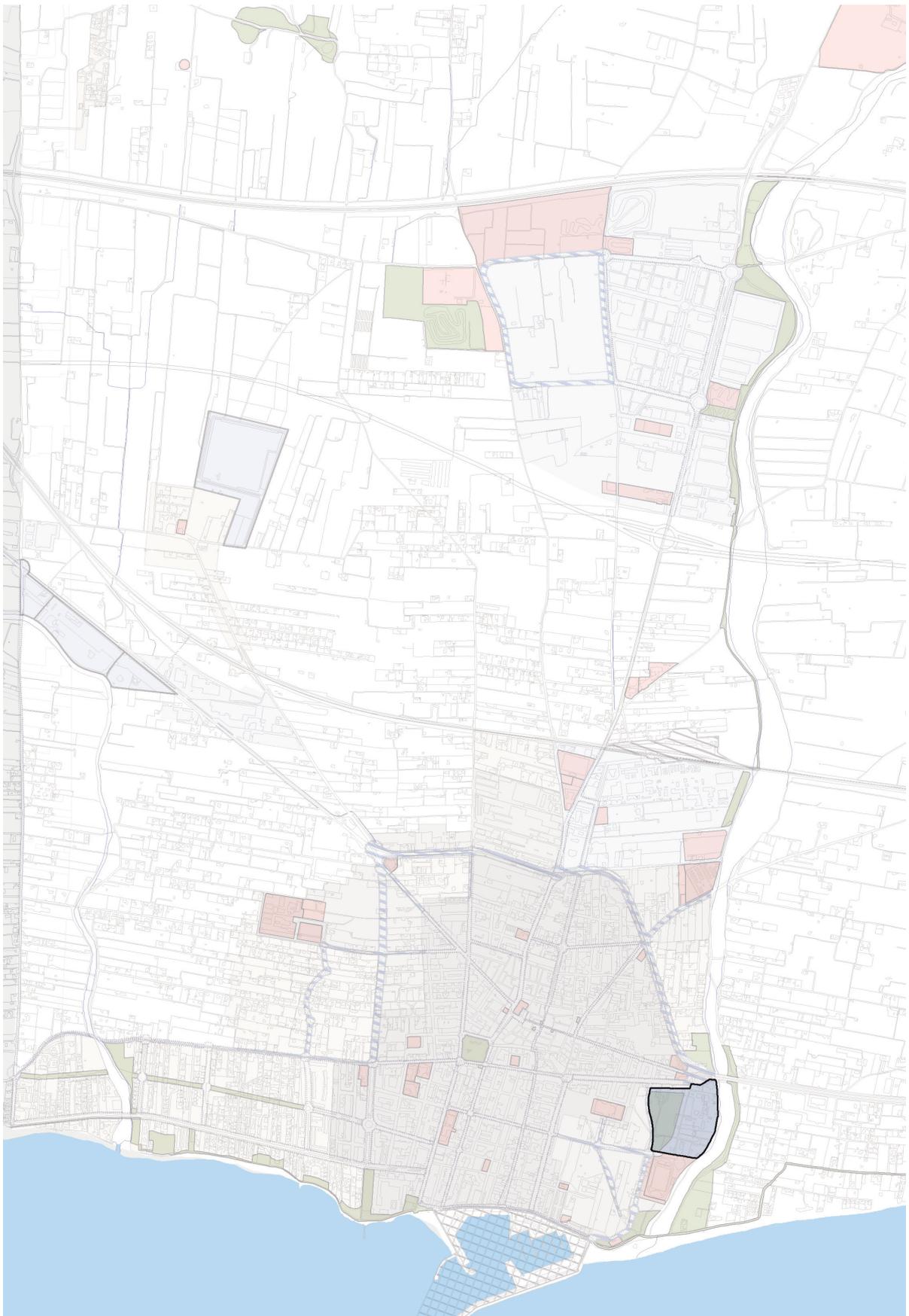
ZONA URBANIZADA ZUR-IN-01 ENTORNO DE LA ESTACIÓN	
DEFINICIÓN	Zona caracterizada por la presencia de la gran industria IFF localizada en una posición anexa a la estación ferroviaria y adyacente a la Rambla de Cervera. Se han incluido en la delimitación propuesta los suelos calificados como industriales ubicados entre la carretera de San Mateu y el Paseo de Josep Febrer i Soriano, así como el área dotacional adyacente.
SUPERFICIE	139.060 M2
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL
IEB	0,35 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE	968 habitantes
PROTECCIONES	
Las derivadas de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario.	
AFECCIONES	
Las derivadas de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
PATRICOVA: Presenta afección puntual en su extremo sur por Peligrosidad Geomorfológica estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan General que se revisa, hasta tanto se apruebe, en su caso, un Plan de Ordenación Pormenorizada.	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan General que se revisa, hasta tanto se apruebe, en su caso, un Plan de Ordenación Pormenorizada.	



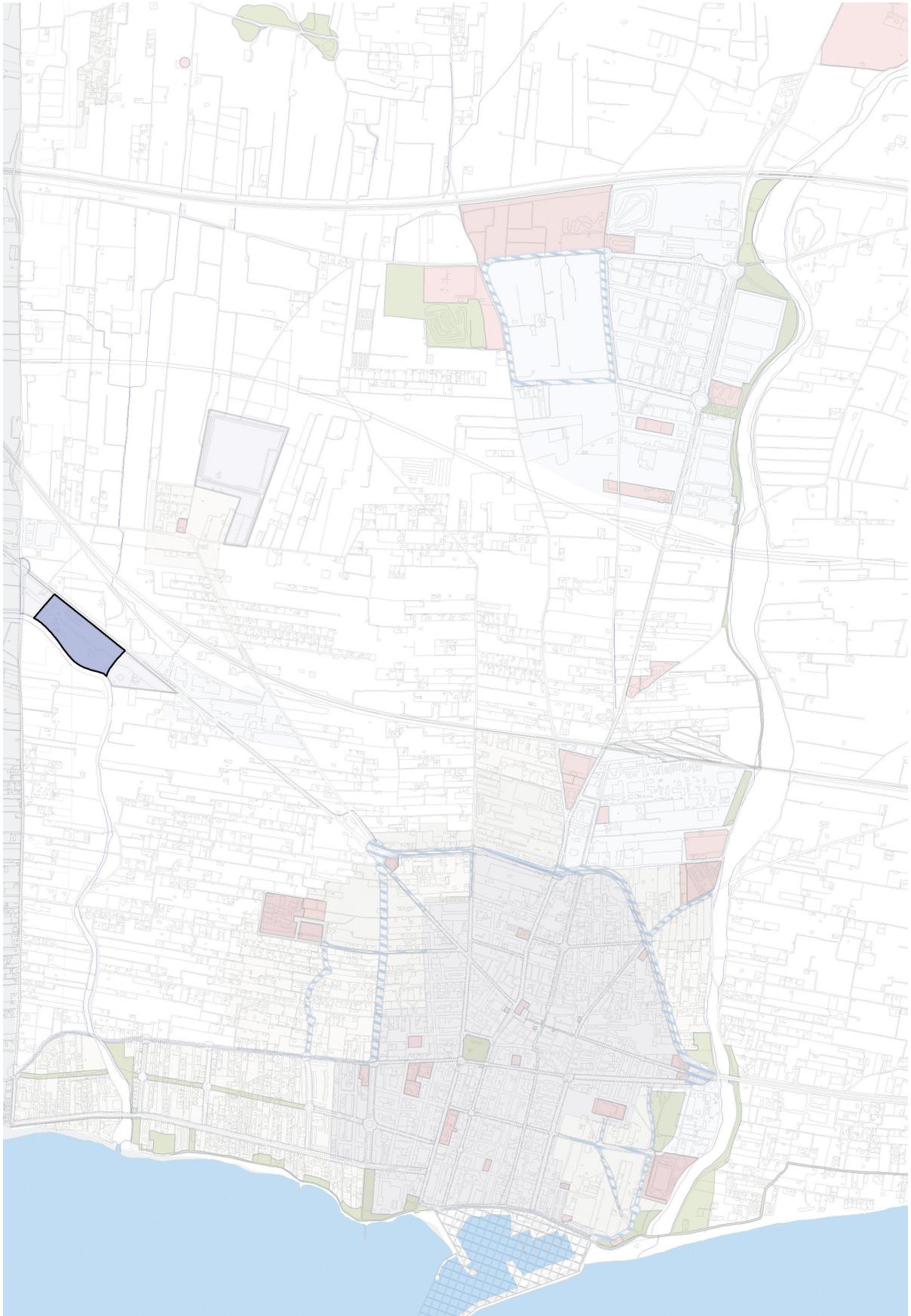
ZONA URBANIZADA ZUR-IN-02 COLLET	
DEFINICIÓN	Zona localizada a lo largo de la carretera de Calig, entre las dos grandes arterias de comunicación viaria de la Variante de la CN-340 y la AP-7. Se trata, sin duda, de la operación industrial más relevante de Benicarló. Goza de una situación privilegiada y una elevada calidad ambiental. Está constituido por el desarrollo del Sector 2 MERCADO (PP aprobado el 17-11-1991) y las Unidades de Ejecución del Sector SEPIVA: UE-1 y UE-2 (PP aprobado el 11-06-1997) y UE-3 (reformado PP el 31-03-2011)
SUPERFICIE	671.232 M2
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL
IEB	0,35 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE	4.692 habitantes
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial expuesta en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
Las derivadas de la Ley estatal 37/2015 de carreteras y la Ley 6/1991, de 27 de marzo de la Generalitat Valenciana, de Carreteras de la Comunidad Valenciana dada la afección de la Variante de la CN-340 y la CV-135.	
Dominio Público Hidráulico, zonas de servidumbre y policía, derivado de la colindancia con la Rambla de Cervera.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
No está prevista intervención alguna en esta zona.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación establecidas en los preceptivos Planes Parciales.	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación establecidas en los preceptivos Planes Parciales.	



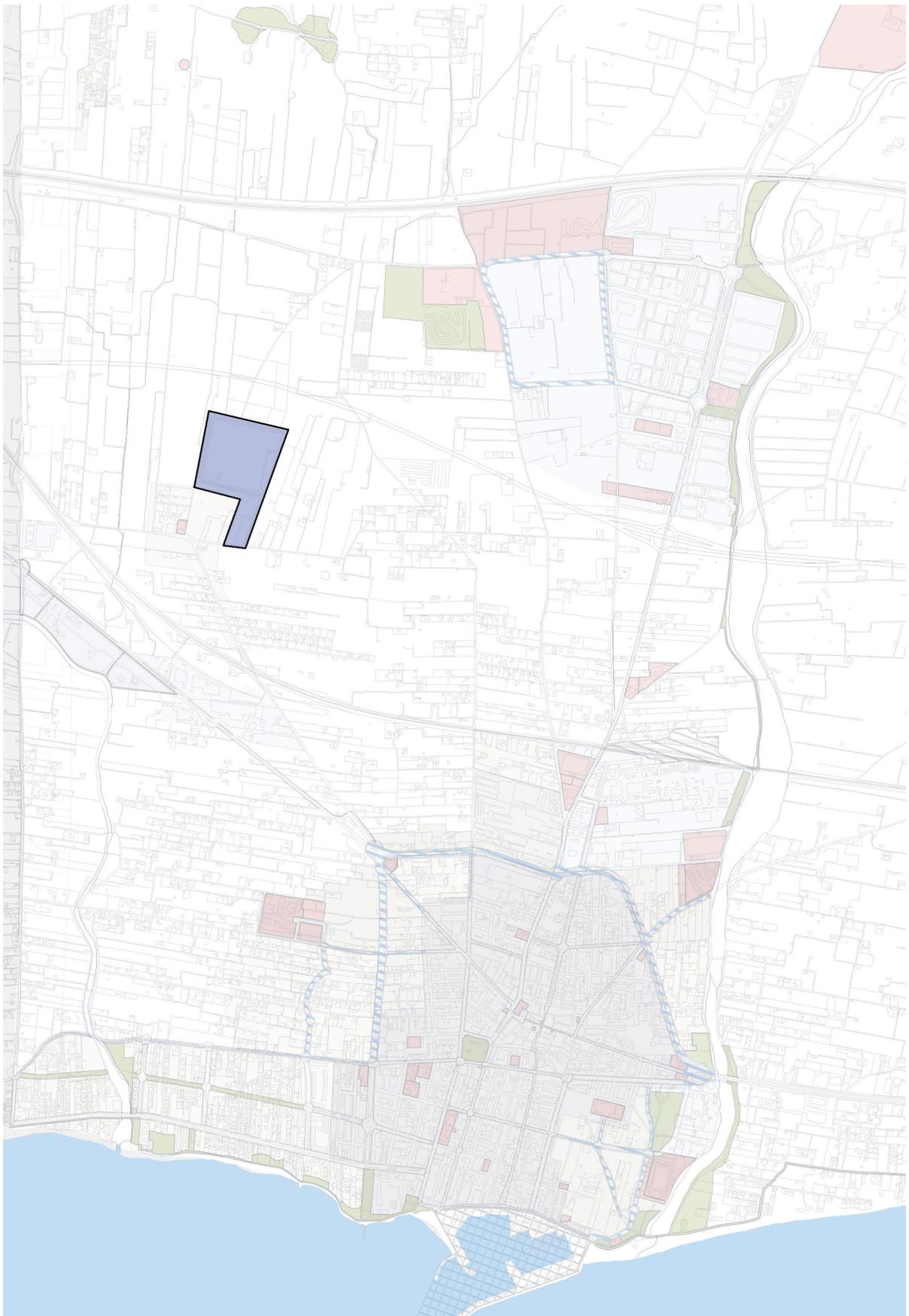
ZONA URBANIZADA ZUR-IN-03 EL PALMAR	
DEFINICIÓN	Zona localizada frente a la CN-340 a su entrada en el término municipal de Benicarló. Se trata de una ocupación histórica -marginal y precaria- de usos industriales que tratan de aprovechar la potencialidad conferida por la actual carretera. El Plan General que se revisa reconoció este asentamiento como suelo urbano, asignándole la zona de ordenanza correspondiente a edificaciones industriales aisladas (parcela mínima de 500 m2, ocupación máxima del 60%, posición separada de linderos, altura máxima de 10 metros y una edificabilidad máxima de 0,6 m2/m2). 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.
SUPERFICIE	138.840 M2
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL
IEB	0,51 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE	1.415 habitantes
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial y la planificación territorial expuestas en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
Las derivadas de la Ley estatal 37/2015 de carreteras dada la afección de la CN-340.	
PATRICOVA: afección por Riesgo de Inundación y por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA. Se deberán establecer las medidas de minimización de las afecciones de inundabilidad, según lo dispuesto en el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA, tomando como referencia el Anexo 1 de éste, teniendo en cuenta las zonas con afecciones según la cartografía del SNCZI.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
No está prevista intervención alguna en esta zona.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan General que se revisa, hasta tanto se apruebe, en su caso, un Plan de Ordenación Pormenorizada.	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan General que se revisa, hasta tanto se apruebe, en su caso, un Plan de Ordenación Pormenorizada.	



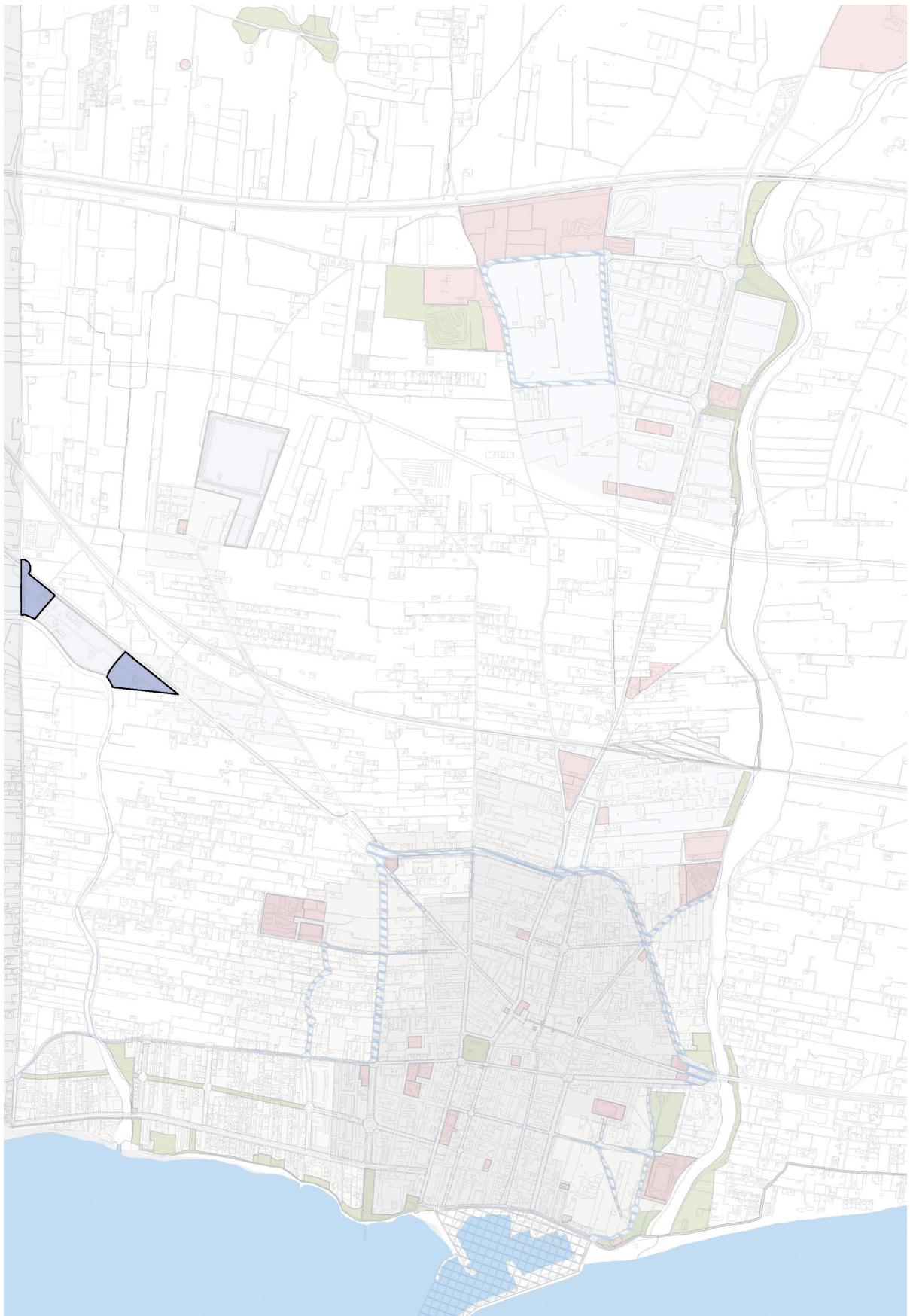
ZONA URBANIZADA ZUR-IN-04 ASLAND	
DEFINICIÓN	<p>Las instalaciones de Asland, localizadas en el extremo septentrional de la ciudad junto a la Rambla de Cervera, cuentan con 22.468 m2 construidos sobre una parcela de 22.218 m2 suelo. Esta actividad industrial está incluida en el Sector 10 Plan del 86 el 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.</p> <p>El presente PGOE identifica este ámbito como una zona urbanizada de renovación urbana de uso dominante industrial y la hace coincidir con el sector de reforma interior SI-RI-01 ASLAND.</p>
SUPERFICIE	77.990 M2
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL, salvo las viviendas existentes.
IEB	0,33 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE	517 habitantes
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial y la planificación territorial expuestas en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
<p>Afecciones del Dominio Público Hidráulico, zonas de servidumbre y policía, derivadas de la presencia de la Rambla de Cervera.</p> <p>PATRICOVA: afección por Riesgo de Inundación y por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA. Se deberán establecer las medidas de minimización de las afecciones de inundabilidad, según lo dispuesto en el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA, tomando como referencia el Anexo 1 de éste, teniendo en cuenta las zonas con afecciones según la cartografía del SNCZI.</p>	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
Obtención y ejecución de la Red Primaria de Zonas Verdes PVP-12 "Parque de la Mar Xica".	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
<p>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.</p> <p>Entre las actuaciones a promover en la fábrica de Asland se encuentran aquellas de carácter medioambiental que aseguren su compatibilidad con la presencia cercana de viviendas.</p>	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Será de aplicación lo regulado en el Título VI de las Normas del presente Plan General Estructural.	



ZONA URBANIZADA ZUR-TR-01 CENTRO COMERCIAL	
DEFINICIÓN	En la zona se implanta el Centro Comercial "Costa Azahar". 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.
SUPERFICIE	75.812,40 M2
USO DOMINANTE	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL
IEB	0,487 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE	492 habitantes
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial y la planificación territorial expuestas en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
Las derivadas de la Ley estatal 37/2015 de carreteras, dada la afección de la CN-340.	
PATRICOVA: afección por Riesgo de Inundación. Se deberán establecer las medidas de minimización de las afecciones de inundabilidad, según lo dispuesto en el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA, tomando como referencia el Anexo 1 de éste, teniendo en cuenta las zonas con afecciones según la cartografía del SNCZI.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
No está prevista intervención alguna en esta zona.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan General que se revisa, hasta tanto se apruebe, en su caso, un Plan de Ordenación Pormenorizada.	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras de aplicación del Plan General que se revisa, hasta tanto se apruebe, en su caso, un Plan de Ordenación Pormenorizada.	



ZONA URBANIZADA ZUR-TR-02 CIUDAD SENIOR	
DEFINICIÓN	<p>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 las 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.</p> <p>El Plan Parcial que establece la ordenación pormenorizada de este sector fue aprobado el 30-12-2002.</p>
SUPERFICIE	120.949 M2
USO DOMINANTE	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL
IEB	0,45 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE	726 habitantes
PROTECCIONES	
Las derivadas de la planificación territorial expuesta en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
Los terrenos localizados junto al límite norte de la actuación presentan afección puntual, según el PATRICOVA, por peligrosidad geomorfológica estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
No está prevista intervención alguna en esta zona.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial aprobado definitivamente el 30-12-2002.	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Las establecidas en las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial aprobado definitivamente el 30-12-2002.	

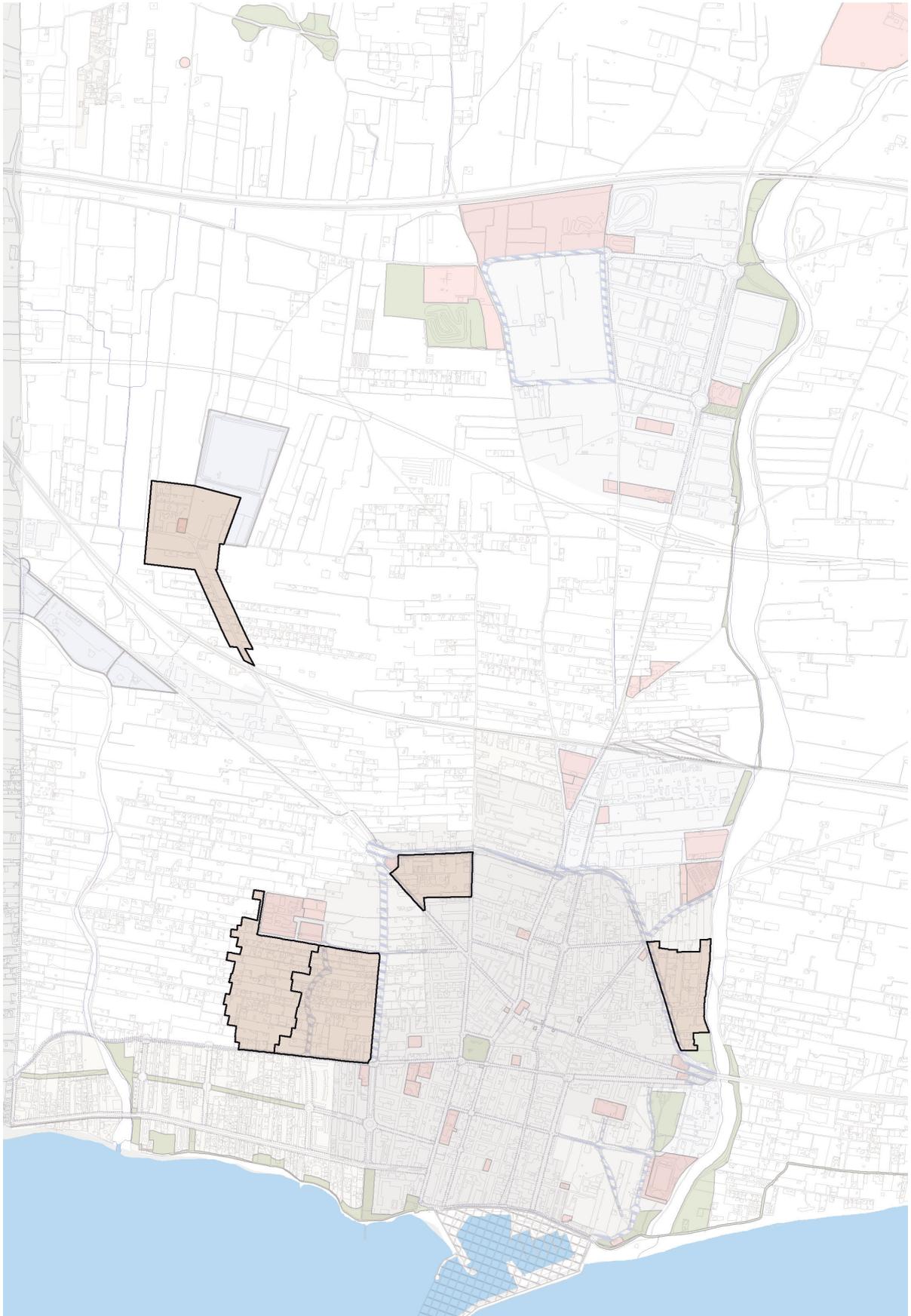


ZONA URBANIZADA ZUR-TR-03 PALAU	
DEFINICIÓN	<p>Esta zona urbanizada está conformada por suelos localizados al norte y sur del Centro Comercial Costa Azahar.</p> <p>Los localizados al norte están clasificados como urbanos por el Plan General vigente. En la actualidad, se encuentra implantada una instalación 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.</p> <p>Los localizados al sur se encuentran clasificados como suelo urbanizable (zona oeste del Sector 9).</p> <p>El Plan General Estructural identifica en la presente zona urbanizada dos sectores de reforma interior: ST-RI-01 PALAU I y ST-RI-02 PALAU II.</p>
SUPERFICIE	43.997 M2
USO DOMINANTE	TERCIARIO
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL
IEB	0,40 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE	352 habitantes
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial y la planificación territorial expuestas en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
Las derivadas de la Ley estatal 37/2015 de carreteras, dada la afección de la CN-340.	
PATRICOVA: afección por Riesgo de Inundación. Se deberán establecer las medidas de minimización de las afecciones de inundabilidad, según lo dispuesto en el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA, tomando como referencia el Anexo 1 de éste, teniendo en cuenta las zonas con afecciones según la cartografía del SNCZI.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
No está prevista intervención alguna en esta zona.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
La compatibilidad de otros usos con el uso dominante de la zona quedará fijada en el Plan de Reforma Interior	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Será de aplicación lo regulado en el Título VI de las Normas del presente Plan General Estructural.	

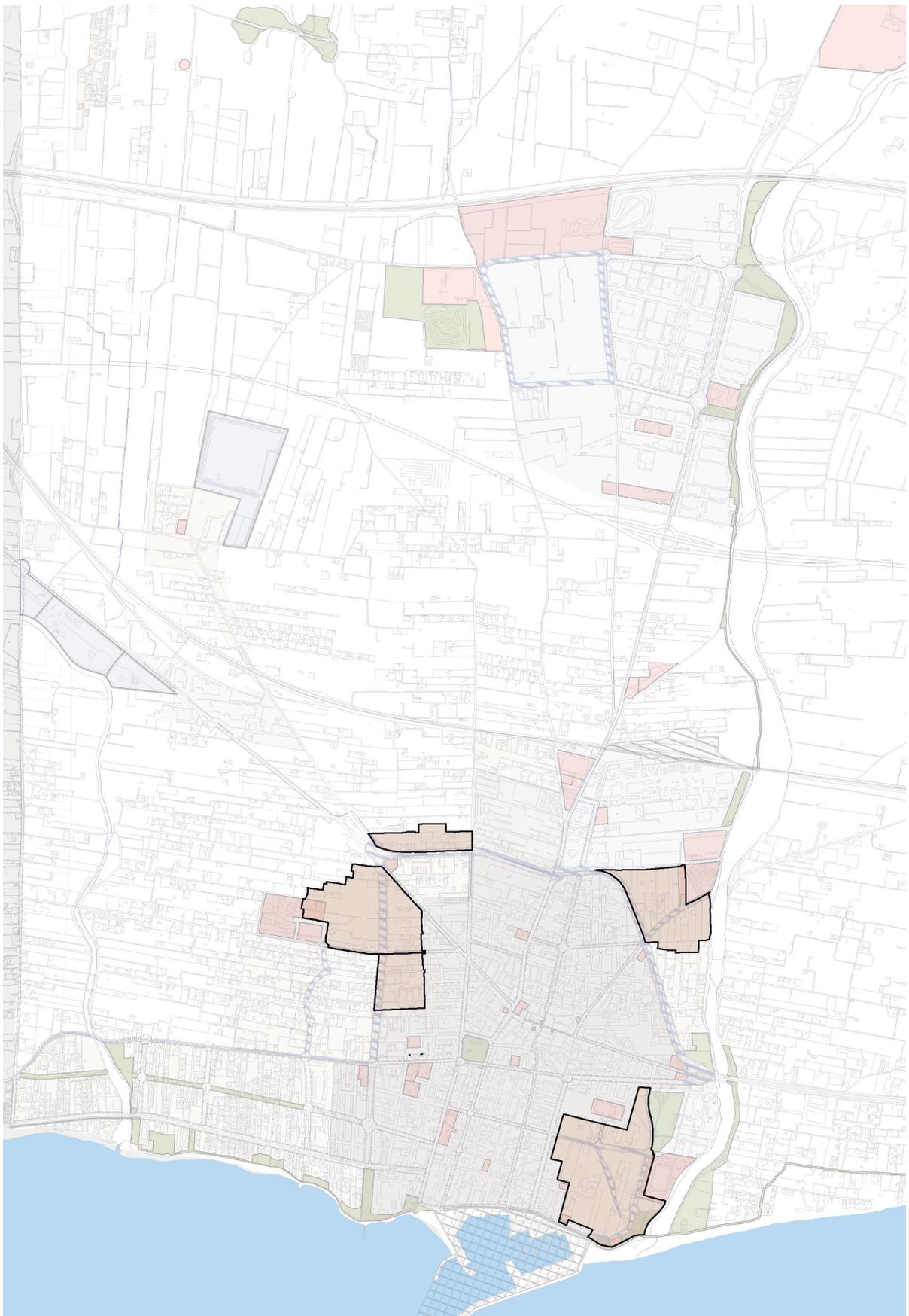
FICHAS DE ZONAS

ZONAS DE NUEVO DESARROLLO

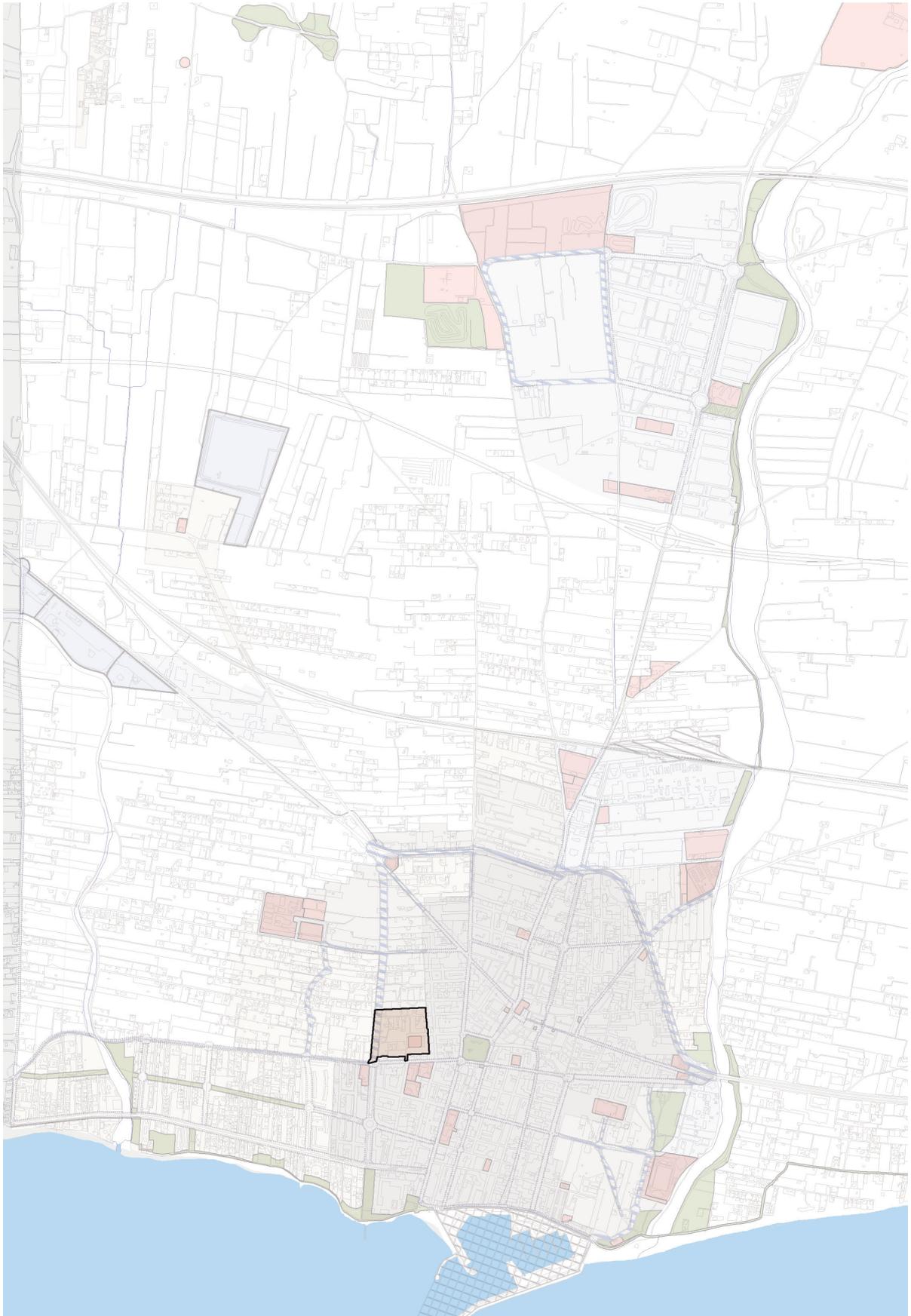
ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (ZND-RE-01)
ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (ZND-RE-02)
ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD (ZND-RE-03)
ZONA DE NUEVO DESARROLLO DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL (ZND-IN-01)



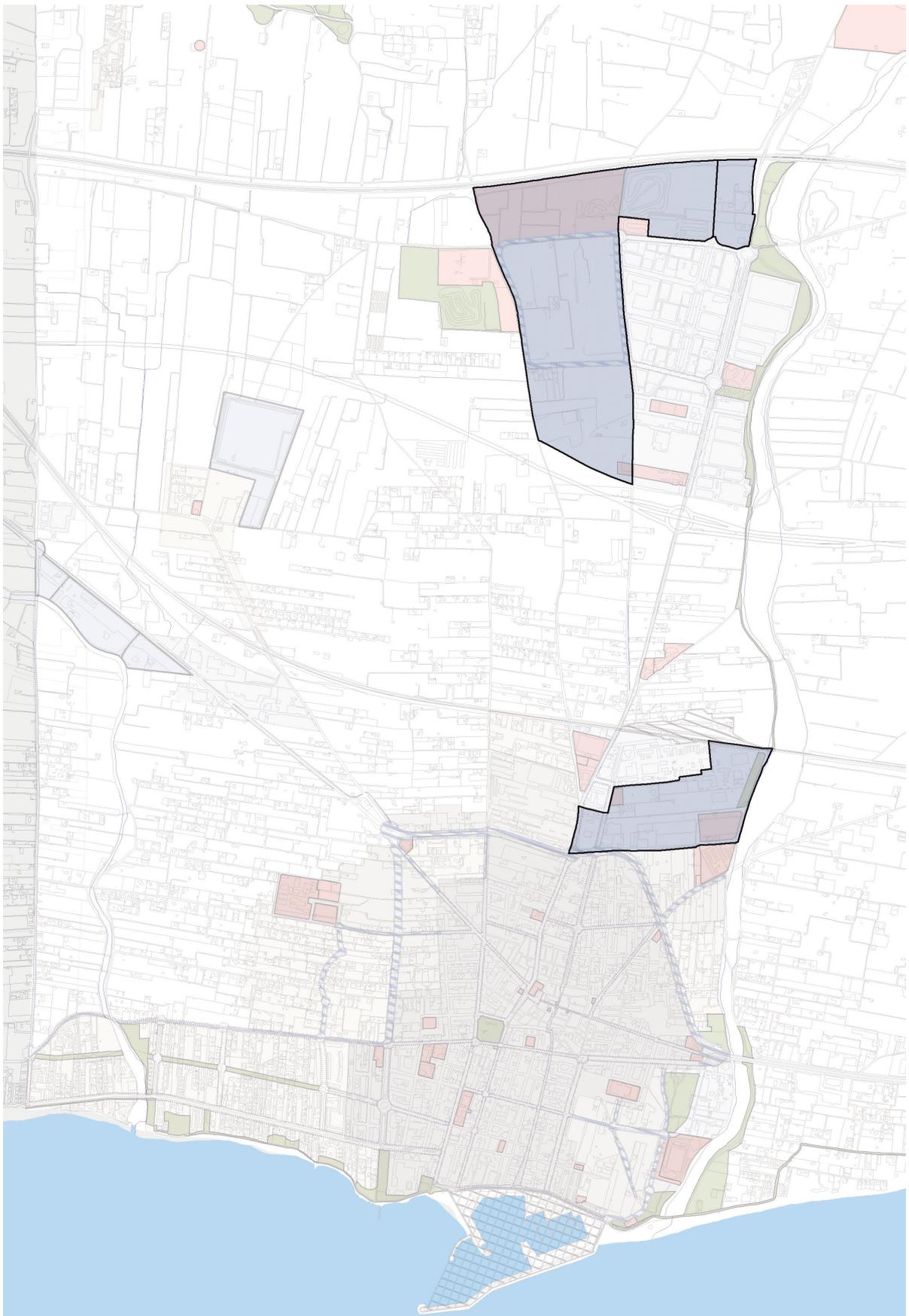
ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (ZND-RE-01)	
DEFINICIÓN	<p>La localización de esta zona de nuevo desarrollo se vincula, sustancialmente, con el reconocimiento y regularización de edificaciones irregulares que han aflorado, bien en suelo no urbanizable -partida Sanadorlí-, bien en suelo clasificado como urbanizable en el Plan General vigente (Sector 14).</p> <p>También se encuentra incluido 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.</p> <p>En esta zona de nuevo desarrollo se han delimitado los siguientes sectores: SR-ND-02, SR-ND-06, SR-ND-07, SR-ND-10 y SR-ND-11.</p>
SUPERFICIE	577.180 M2
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL (excepto aquellas actividades de proximidad compatibles con la vivienda)
IEB	0,3159 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA	2.677 habitantes
DENSIDAD	BAJA DENSIDAD
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial y la planificación territorial expuestas en el apartado siguiente.	
En el sector SR-ND-11 se ubica el Bien de Relevancia Local (BRL) de la Ermita de San Gregorio (C-06).	
AFECCIONES	
<p>PATRICOVA: Presenta afección por riesgos de Inundación en sus extremos norte y sur. Se deberán establecer las medidas de minimización de las afecciones de inundabilidad, según lo dispuesto en el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA, tomando como referencia el Anexo 1 de éste, teniendo en cuenta las zonas con afecciones según la cartografía del SNCZI. Existen ámbitos de esta zona urbanizada puntualmente afectados por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.</p> <p>Ley estatal 37/2015 de carreteras en la zona de contacto con la travesía de la CN-340, en los sectores SR-ND-02 y SR-ND-10, hasta tanto se produzca su desafección y consiguiente transformación en bulevar urbano.</p> <p>Dominio Público Hidráulico, zonas de servidumbre y policía, derivado de la colindancia con la Rambla de Cervera del Sector SR-ND-10.</p> <p>Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, así como al Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica en los sectores SR-ND-02 y SR-ND-10</p> <p>Sobre el Patrimonio Cultural han de tenerse en cuenta las siguientes leyes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio cultural Valenciano. • Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat Valenciana, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. • Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV 13-12-2007). • Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Cosell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local. • Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat. • Ley 6/2015, de 2 de abril, de la Generalitat, de Reconocimiento, Protección y Promoción de las Señas de Identidad del Pueblo Valenciano. • Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano. 	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
Programas para el desarrollo de las Directrices Estratégicas establecidas en el capítulo 2 de la Memoria Justificativa, en especial las relativas a la "mejora de la calidad de vida de los ciudadanos"	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
A determinar por los preceptivos Planes Parciales o, en su caso, el Plan de Ordenación Pormenorizada, en desarrollo de las determinaciones de ordenación estructural y los criterios de ordenación establecidos en el capítulo 5.2.3.A.1 de la Memoria Justificativa	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Será de aplicación lo regulado en el Título VI de las Normas del presente Plan General Estructural.	



ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (ZND-RE-02)	
DEFINICIÓN	<p>La zona de nuevo desarrollo de media densidad presenta dos localizaciones diferenciadas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 bulevar metropolitano, actuación estratégica contemplada en la ETCV. <p>En esta zona de nuevo desarrollo se han delimitado los siguientes sectores: SR-ND-01, SR-ND-04, SR-ND-05, SR-ND-08 y SR-ND-09.</p>
SUPERFICIE	514.448 M2
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL (excepto aquellas actividades de proximidad compatibles con la vivienda)
IEB	0,57385 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA	5.200 habitantes
DENSIDAD	MEDIA DENSIDAD
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial y la planificación territorial expuestas en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
<p>PATRICOVA: Presenta afección por riesgos de Inundación en su extremo norte. Se deberán establecer las medidas de minimización de las afecciones de inundabilidad, según lo dispuesto en el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA, tomando como referencia el Anexo 1 de éste, teniendo en cuenta las zonas con afecciones según la cartografía del SNCZI. Existen ámbitos de esta zona urbanizada puntualmente afectados por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.</p> <p>Ley estatal 37/2015 de carreteras en la zona de contacto con la travesía de la CN-340, en los sectores SR-ND-08 y SR-ND-09, hasta tanto se produzca su desafección y consiguiente transformación en bulevar urbano.</p> <p>Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, así como al Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica en los sectores SR-ND-08 y SR-ND-09</p> <p>En el sector SR-ND-01 (sector con programa aprobado), la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas</p> <p>Dominio Público Hidráulico, zonas de servidumbre y policía, derivado de la colindancia con la Rambla de Cervera de los Sectores SR-ND-01 y SR-ND-09.</p> <p>El sector SR-ND-09 se encuentra afectado por el trazado de la vía pecuaria "Vereda del Camino de Ulldecona", por lo que habrá que tener en cuenta lo regulado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.</p>	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
Programas para el desarrollo de las Directrices Estratégicas establecidas en el capítulo 2 de la Memoria Justificativa, en especial las relativas a la "mejora de la calidad de vida de los ciudadanos"	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
A determinar por los preceptivos Planes Parciales o, en su caso, el Plan de Ordenación Pormenorizada, en desarrollo de las determinaciones de ordenación estructural y los criterios de ordenación establecidos en el capítulo 5.2.3.A.2 de la Memoria Justificativa	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Será de aplicación lo regulado en el Título VI de las Normas del presente Plan General Estructural.	



ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD (ZND-RE-03)	
DEFINICIÓN	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 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 (SR-ND-03) forma parte del Ensanche Sur.
SUPERFICIE	46.678 M2
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL (excepto aquellas actividades de proximidad compatibles con la vivienda)
IEB	0,75 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA	745 habitantes
DENSIDAD	ALTA DENSIDAD
PROTECCIONES	
AFECCIONES	
Presenta un pequeño ámbito en el extremo sureste puntualmente afectado por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
Programas para el desarrollo de las Directrices Estratégicas establecidas en el capítulo 2 de la Memoria Justificativa, en especial las relativas a la “mejora de la calidad de vida de los ciudadanos”	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
A determinar por los preceptivos Planes Parciales o, en su caso, el Plan de Ordenación Pormenorizada, en desarrollo de las determinaciones de ordenación estructural y los criterios de ordenación establecidos en el capítulo 5.2.3.A.3 de la Memoria Justificativa	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Será de aplicación lo regulado en el Título VI de las Normas del presente Plan General Estructural.	



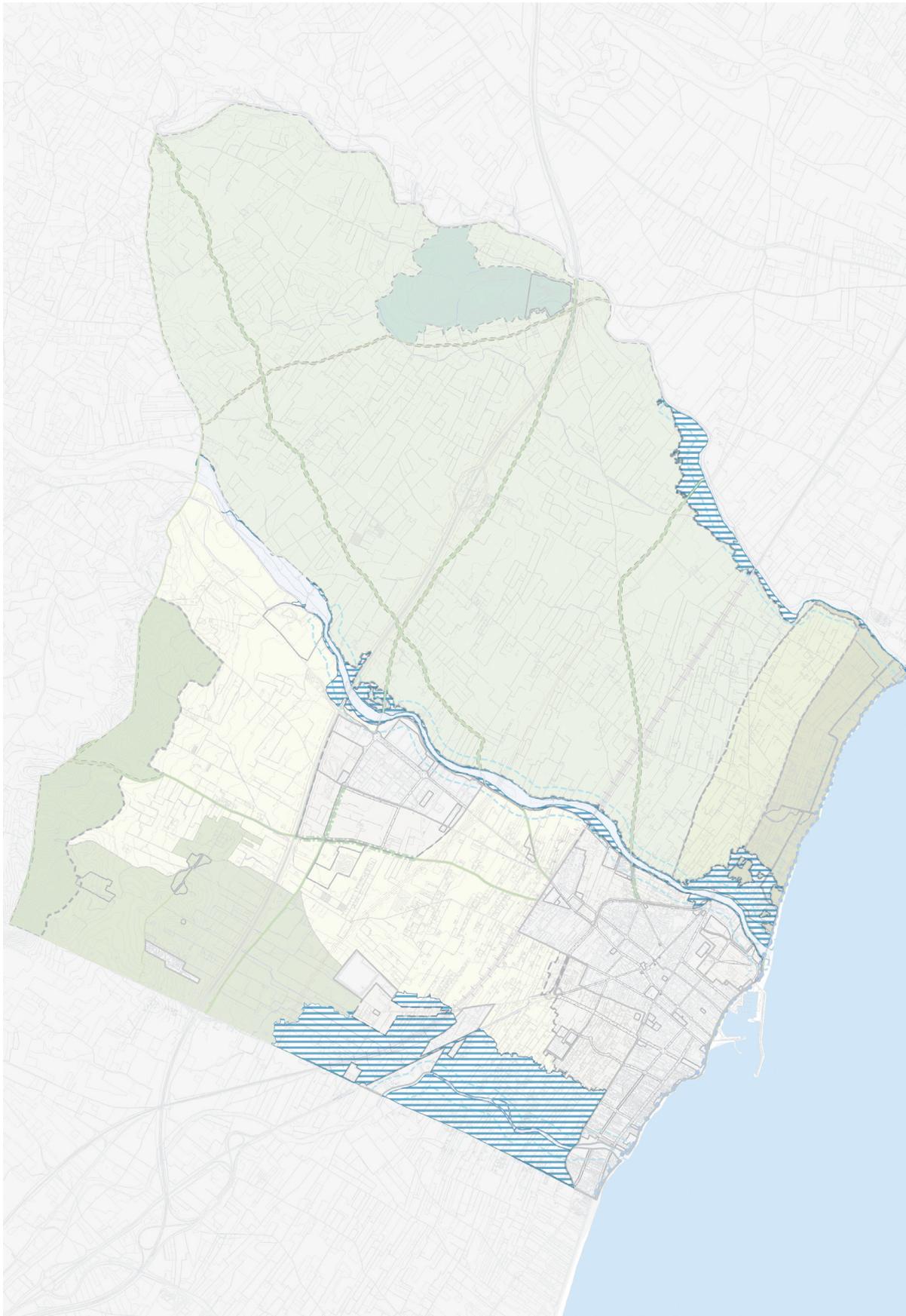
ZONA DE NUEVO DESARROLLO DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL (ZND-IN-01)	
DEFINICIÓN	<p>Los terrenos incluidos en la zona de nuevo desarrollo de uso dominante industrial presentan la siguiente localización:</p> <p>a. Los terrenos localizados junto a la Rambla de Cervera entre el Cementerio –al este- y la fábrica 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. El presente Plan General de Ordenación Estructural, atendiendo al avanzado estado de desarrollo que presenta el sector y a la necesidad de ofrecer suelo industrial urbanizado a corto plazo, ha entendido oportuno asumir las determinaciones urbanísticas vigentes.</p> <p>b. En el entorno del actual Polígono Industrial Collet, 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 Vinarós-Benicarló conforma su polaridad principal.</p> <p>En esta zona de nuevo desarrollo se han delimitado los siguientes sectores: SI-ND-01, SI-ND-02 y SI-ND-03.</p>
SUPERFICIE	967.120 M2
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL
IEB	0,4648 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE	10.083 habitantes
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial expuesta en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
Ley estatal 37/2015 de carreteras, dada la afección de la Autovía AP-7, en los sectores SI-ND-02 y SI-ND-03.	
Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, así como al Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica en los sectores SI-ND-02 y SI-ND-03	
Los sectores SI-ND-02 y SI-ND-03 se encuentran afectados por el trazado de las vías pecuarias: “Vereda del Camino de San Mateo” y Vereda del Camino dels Molines”, por lo que habrá que tener en cuenta lo regulado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.	
Dominio Público Hidráulico, zonas de servidumbre y policía, derivado de la colindancia con la Rambla de Cervera del Sector SI-ND-01 (sector con programa aprobado)	
PATRICOVA: Presenta afección por riesgos de Inundación en sus extremo noreste. Se deberán establecer las medidas de minimización de las afecciones de inundabilidad, según lo dispuesto en el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA, tomando como referencia el Anexo 1 de éste, teniendo en cuenta las zonas con afecciones según la cartografía del SNCZI. Existen ámbitos de esta zona urbanizada puntualmente afectados por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
Obtención, desarrollo y ejecución del Centro de Transporte de Mercancías (PQI-34) localizado en el sector SI-ND-03.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
A determinar por los preceptivos Planes Parciales o, en su caso, el Plan de Ordenación Pormenorizada, en desarrollo de las determinaciones de ordenación estructural y los criterios de ordenación establecidos en el capítulo 5.2.3.B de la Memoria Justificativa	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Será de aplicación lo regulado en el Título VI de las Normas del presente Plan General Estructural.	

FICHAS DE ZONAS

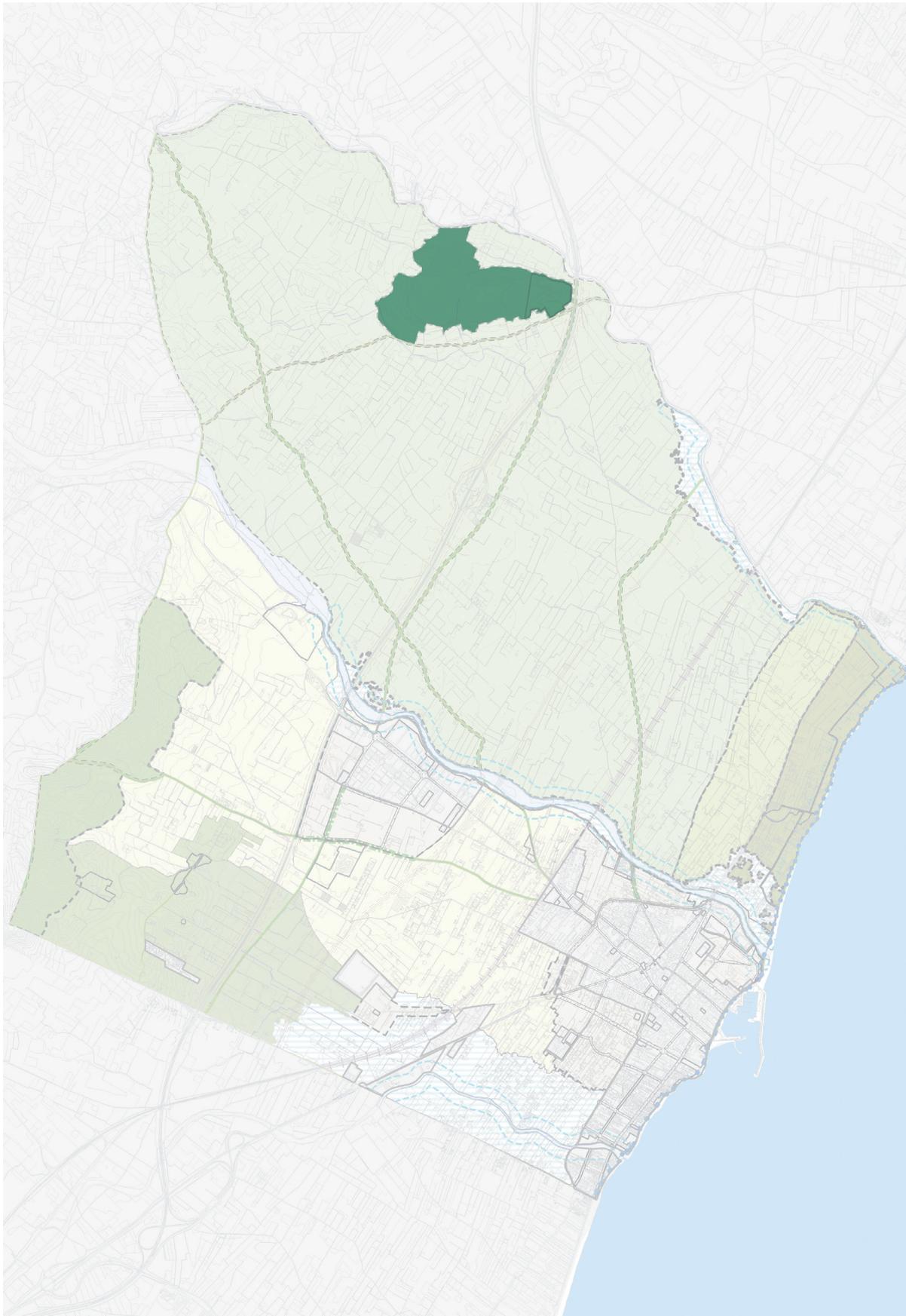
ZONAS RURALES

ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGO DE INUNDACIÓN (ZRP-RI-01).
ZONA RURAL PROTEGIDA MONTAÑA DEL PUIG (ZRP-NA-01)
ZONA RURAL PROTEGIDA MONTAÑA DEL BOVALAR (ZRP-NA-02)
ZONA RURAL PROTEGIDA ESTRIBACIONES SERRANAS DE LAS TRES COLLS (ZRP-NA-03)
ZONA RURAL PROTEGIDA AGRÍCOLA (ZRP-ARG)
ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIÓN POR DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (ZRP-AF-01)
ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIÓN POR DOMINIO PÚBLICO DE VÍAS PECUARIAS (ZRP-AF-02)
ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIÓN : PROTECCIÓN DEL LITORAL (ZRP-AF-03)
ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIÓN : PROTECCIÓN POR REFUERZO DEL LITORAL (ZRP-AF-04)
ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIÓN: PROTECCIÓN TERRITORIAL POR RIESGOS DE CONURBACIÓN (ZRP-AF-05).

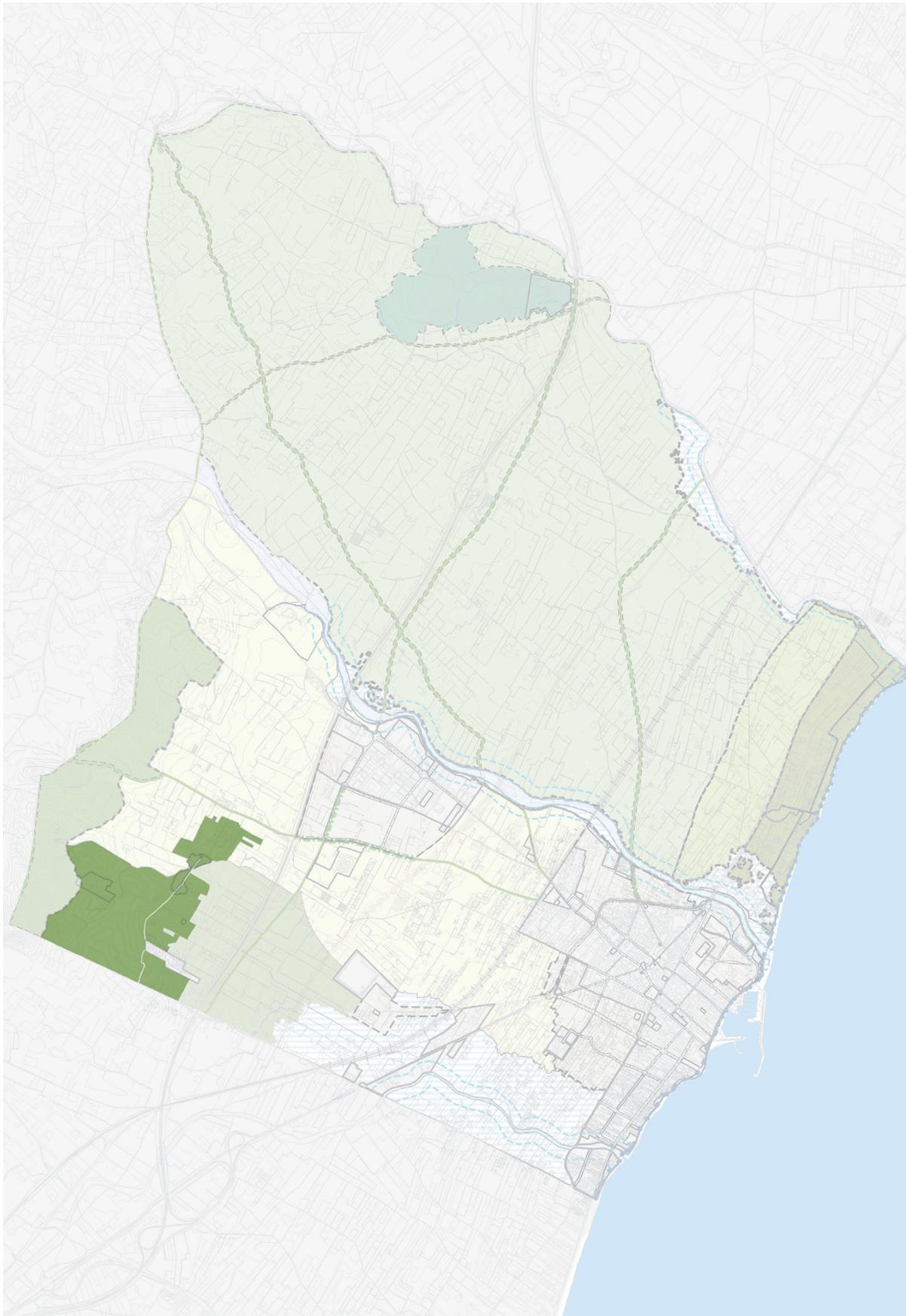
ZONA RURAL COMÚN AGRÍCOLA (AGROPECUARIA) (ZRC-AG-01).



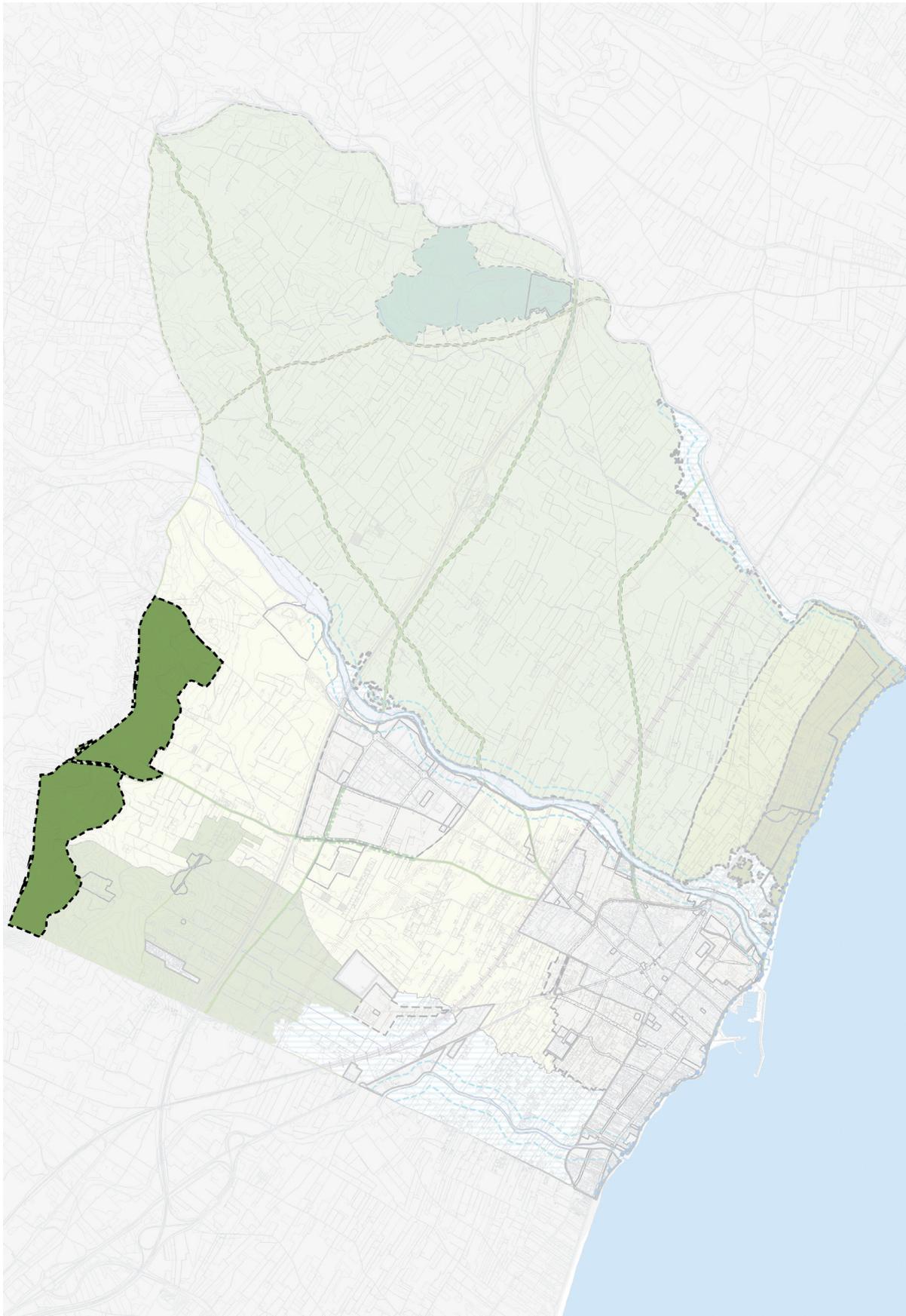
ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGO DE INUNDACIÓN (ZRP-RI-01).	
DEFINICIÓN	Comprende aquellos suelos con afección por riesgo de inundación delimitada en el Estudio de Inundabilidad incluido en el presente Plan, en base al análisis de las zonas sometidas a riesgo de inundación delimitadas por el PATRICOVA, 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.
SUPERFICIE	294,68 Hectáreas.
USO DOMINANTE	Los usos agropecuarios, con un máximo de 40 m ² para ser destinada a usos agropecuarios. No obstante, no se admiten las granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.
USOS PERMITIDOS COMPATIBLES	Los admitidos 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 en los terrenos localizados en las zonas de flujo preferente, se aplicará el siguiente régimen derivado del artículo 9. bis, apartado 1 del citado Reglamento:
USOS NO PERMITIDOS	En ningún caso se admitirá la implantación de usos de actividades industriales, comerciales o equipamientos dotacionales ni los demás usos susceptibles de implantar en suelo no urbanizable, todo ello conforme al artículo 5.2.5 de las Normas del PGOE..
PROTECCIONES	
Las derivadas de las afecciones a legislación sectorial y/o planificación territorial expuestas en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
Las derivadas del PATRICOVA y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.	
Zonas de protección reguladas por la Ley estatal 37/2015 de carreteras.	
Zonas de protección regulada por la Ley 6/1991, de 27 de marzo de la Generalitat Valenciana, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.	
Zonas de protección reguladas por la Ley 38/2015 del sector ferroviario.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
En esta zona se permite expresamente la realización de expedientes de minimización del impacto territorial conforme a lo dispuesto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.	
Minimización de las afecciones sobre el paisaje de las edificaciones mediante su integración en la distribución de la parcela y desde el campo visual según se recoge en el estudio de paisaje.	
Mejora de la articulación rural de caminos y accesos a parcelas.	
Mantenimiento de la estructura parcelaria de carácter histórico.	
Fomento de la información sobre el carácter inundable de la zona a efecto de transmisión patrimonial y de planes de prevención de avenidas.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Artículo 5.2.5 de las Normas del PGOE de Benicarló, conforme 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	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Será de aplicación lo regulado en el Capítulo II del Título V de las Normas del PGOE, con las limitaciones expresadas en el cuadro anterior	



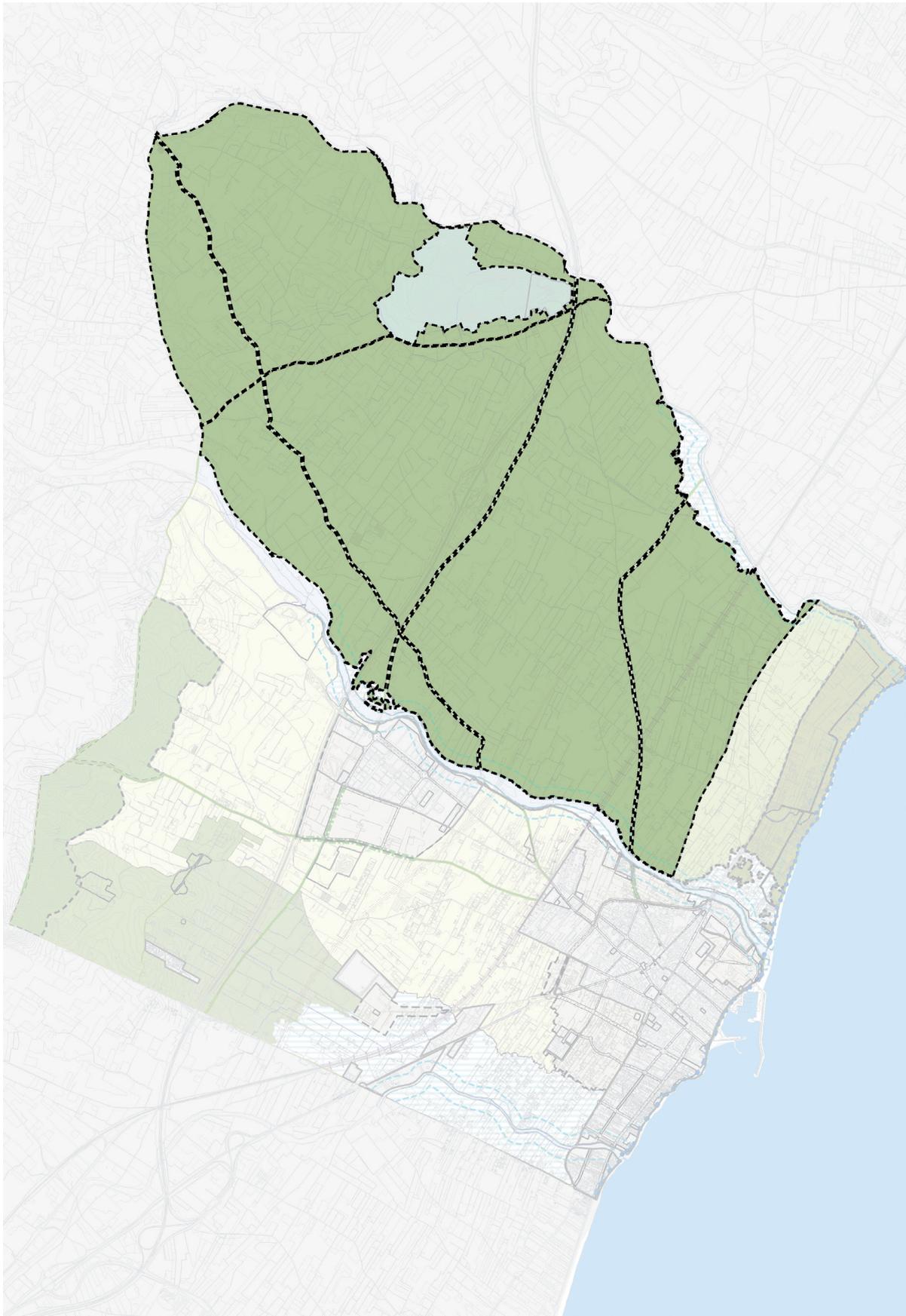
ZONA RURAL PROTEGIDA MONTAÑA DEL PUIG (ZRP-NA-01)	
DEFINICIÓN	Se trata de un área natural relevante situada al noroeste del término municipal, de gran valor paisajístico y forestal. Se integra por la Estribación Serrana del Puig de la Nao.
SUPERFICIE	783,11 hectáreas
USO DOMINANTE	El agropecuario (salvo la limitaciones del apartado b) así como aquellos que colaboren con su conservación activa y regeneración del ecosistema, repoblación forestal y excursionismo..
USOS PERMITIDOS COMPATIBLES	Vivienda unifamiliar (vinculada), Ganadería extensiva, Almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera o forestal y las instalaciones necesarias para su explotación, Infraestructuras y servicios. Actividades Turísticas, de la tipología de establecimientos de alojamiento de turismo rural, que únicamente se podrán desarrollar en edificaciones preexistentes, legalmente implantadas o sobre las que no quepa la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico.
USOS NO PERMITIDOS	Usos incompatibles, los demás igualmente se prohíbe la implantación de nuevas edificaciones en el PVP-06, salvo las adecuaciones recreativas compatibles con los valores arqueológicos.
PROTECCIONES	
Las derivadas del PATFOR de la Comunidad Valenciana.	
En esta zona rural protegida se ubican los BIC del "Puig de la Nau" (C-03) y la Torre de Los Mártires (C-05), además del Bien de Relevancia Local (BRL) de la "Ermita de los Mártires Abdón y Senent" (C-16).	
AFECCIONES	
Las derivadas del PATFOR de la Comunidad Valenciana. Para la protección de los Bienes identificados en el apartado anterior será de aplicación la siguiente legislación:	
<ul style="list-style-type: none"> • Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio cultural Valenciano. • Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat Valenciana, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. • Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV 13-12-2007). • Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Cosell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local. • Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat. • Ley 6/2015, de 2 de abril, de la Generalitat, de Reconocimiento, Protección y Promoción de las Señas de Identidad del Pueblo Valenciano. • Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano. 	
Presenta afección por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
Obtención y ejecución de la Red Primaria de Zonas Verdes PVP-06 "Parque Arqueológico".	
Desarrollo de actuaciones para el acondicionamiento con equipamientos culturales orientadas al fomento de los BIC del "Puig de la Nau" (C-03) y la Torre de Los Mártires (C-05), además del Bien de Relevancia Local (BRL) de la "Ermita de los Mártires Abdón y Senent" (C-16).	
Minimizar parte de los usos permitidos y fomentar la vocación forestal, cultural y paisajística de la Zona definida por el Plan:	
<ul style="list-style-type: none"> • Minimización de las afecciones sobre el paisaje de las edificaciones mediante su integración en la distribución de la parcela y desde el campo visual según se recoge en el estudio de paisaje. • En el caso que se produzcan cambios en los usos del suelo, se deberá justificar la ausencia de pérdida de suelo preferentemente mediante la implantación de cultivos leñosos. • Mantenimiento del la estructura parcelaria de carácter histórico. 	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en el artículo 5.2.6 de las Normas del PGOE de Benicarló	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Será de aplicación lo regulado la Sección II del Capítulo IV del Título IV para cada uso permitido con las salvedades y limitaciones del artículo 5.2.6 de las Normas del PGOE de Benicarló .	



ZONA RURAL PROTEGIDA MONTAÑA DEL BOVALAR (ZRP-NA-02)	
DEFINICIÓN	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.
SUPERFICIE	139,6345 hectáreas
USO DOMINANTE	El agropecuario (salvo las limitaciones del apartado b) así como aquellos que colaboren con su conservación activa y regeneración del ecosistema, repoblación forestal y excursionismo.
USOS PERMITIDOS COMPATIBLES	Vivienda unifamiliar (vinculada), Ganadería extensiva, Almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera o forestal y las instalaciones necesarias para su explotación, Infraestructuras y servicios. Actividades Turísticas, de la tipología de establecimientos de alojamiento de turismo rural, que únicamente se podrán desarrollar en edificaciones preexistentes, legalmente implantadas o sobre las que no quepa la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico.
USOS NO PERMITIDOS	Son usos incompatibles, los demás. En el vaso correspondiente al área húmeda de la Basseta del Bovalar, igualmente se prohíbe la implantación de nuevas edificaciones en el PVP-05, salvo las adecuaciones recreativas.
PROTECCIONES	
Las derivadas del PATFOR de la Comunidad Valenciana.	
AFECCIONES	
Las derivadas del PATFOR de la Comunidad Valenciana. Presenta afección por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
Obtención y ejecución de la Red Primaria de Zonas Verdes PVP-05 "Baseta de Bovalar".	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en el artículo 5.2.6 de las Normas del Plan General Estructural de Benicarló	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Será de aplicación lo regulado la Sección II del Capítulo IV del Título IV para cada uso permitido con las salvedades y limitaciones del artículo 5.2.6 de las Normas del PGOE de Benicarló	

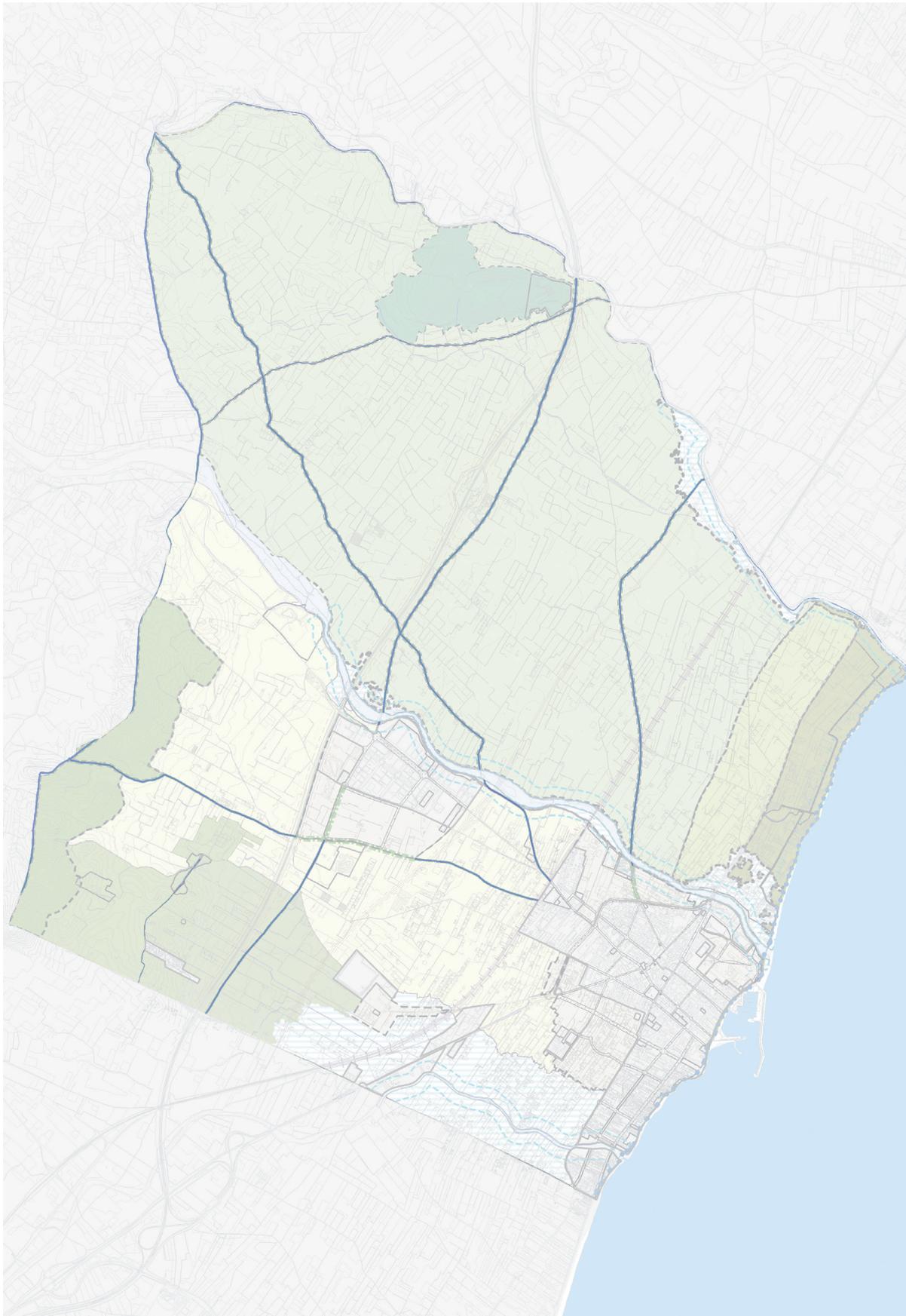


ZONA RURAL PROTEGIDA ESTRIBACIONES SERRANAS DE LAS TRES COLLS (ZRP-NA-03)	
DEFINICIÓN	Se trata de un área natural relevante de gran valor paisajístico situada al suroeste del término municipal. Se integra en esta zona aquellas superficies cubiertas de especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral 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).
SUPERFICIE	168,1575 hectáreas.
USO DOMINANTE	El agropecuario (salvo la limitaciones del apartado b) así como aquellos que colaboren con su conservación activa y regeneración del ecosistema, repoblación forestal y excursionismo.
USOS PERMITIDOS COMPATIBLES	Vivienda unifamiliar (vinculada), Ganadería extensiva, Almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera o forestal y las instalaciones necesarias para su explotación, Infraestructuras y servicios. Actividades Turísticas, de la tipología de establecimientos de alojamiento de turismo rural, que únicamente se podrán desarrollar en edificaciones preexistentes, legalmente implantadas o sobre las que no quepa la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico.
USOS NO PERMITIDOS	Los demás
PROTECCIONES	
Las derivadas del PATFOR de la Comunidad Valenciana. En esta zona rural protegida se ubican los Bienes de Relevancia Local (BRL) del “Yacimiento de La Tossa” (C-20) y un conjunto de “Forns de la Calç de La Tossa” (C-21).	
AFECCIONES	
Las derivadas del PATFOR de la Comunidad Valenciana. Para la protección de los Bienes identificados en el apartado anterior será de aplicación la siguiente legislación:	
<ul style="list-style-type: none"> • Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio cultural Valenciano. • Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat Valenciana, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. • Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV 13-12-2007). • Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Cosell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local. • Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat. • Ley 6/2015, de 2 de abril, de la Generalitat, de Reconocimiento, Protección y Promoción de las Señas de Identidad del Pueblo Valenciano. • Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano. 	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en el artículo 5.2.6 de las Normas del Plan General Estructural de Benicarló	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Será de aplicación lo regulado la Sección II del Capítulo IV del Título IV para cada uso permitido con las salvedades y limitaciones del artículo 5.2.6 de las Normas del PGOE de Benicarló.	



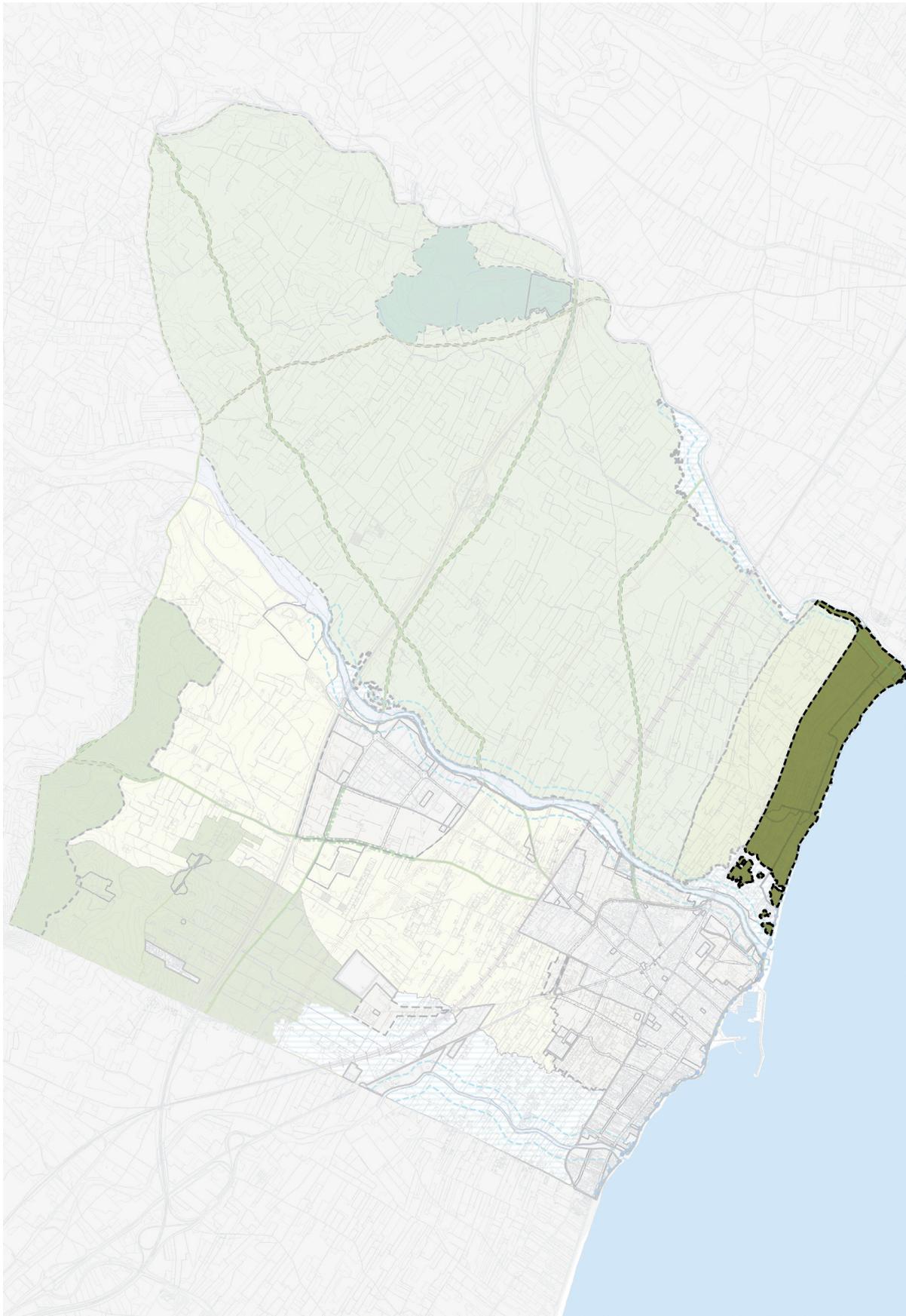
ZONA RURAL PROTEGIDA AGRÍCOLA (ZRP-ARG)	
DEFINICIÓN	Se corresponde con los suelos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de un tratamiento singular por su importancia social, cultural y de productividad agrícola. Son los terrenos de la huerta de la vega del BaixMaestrat 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".
SUPERFICIE	2.145,156 hectáreas.
USO DOMINANTE	Construcciones e instalaciones agropecuarias, excepto el ganadero que sólo se admite como limitado en modalidad de pequeños establos, complementarios de la actividad agrícola o para autoconsumo. (5.2.7. de las Normas del PGOE de Benicarló)
USOS PERMITIDOS COMPATIBLES	La vivienda aislada y familiar (sólo se admite la vinculada a la explotación agrícola). Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario. Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura. Establecimientos de alojamiento turístico y restauración (sólo el vinculado a la rehabilitación del patrimonio edificado existente) Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura Centros sanitarios y científicos. Limitados, sólo permitido los vinculados a la mejora de la producción agrícola. Obras, infraestructuras e instalaciones propias de redes de suministros, transportes y comunicaciones (sólo los trazados previstos en este Plan y las necesaria para la mejora de las infraestructuras vinculadas a la productividad agrícola) Apartado 1 del artículo 5.2.7. de las Normas del PGOE de Benicarló
USOS NO PERMITIDOS	Usos incompatibles: Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos o mineros; Explotación de recursos hidrológicos; Generación de energía renovable; Industria que por exigencia de la normativa, deban ubicarse alejadas de zonas residenciales o terciarias; Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie; Actividades culturales y docentes, asistenciales religiosa y benéficas; Servicios funerarios y cementerios; Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos en recinto al aire libre
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial y la planificación territorial expuestas en el apartado siguiente. En esta zona rural protegida se ubica el Bien de Relevancia Local (BRL) de "Mas de Fabra" (C-12).	
AFECCIONES	
Las derivadas del PATRICOVA para los suelos afectados por peligrosidad geomorfológica. Zonas de protección reguladas por la Ley estatal 37/2015 de carreteras. Zonas de protección regulada por la Ley 6/1991, de 27 de marzo de la Generalitat Valenciana, de Carreteras de la Comunidad Valenciana. Zonas de protección reguladas por la Ley 38/2015 del sector ferroviario. Para la protección de los Bienes identificados en el apartado anterior será de aplicación la siguiente legislación: <ul style="list-style-type: none"> • Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio cultural Valenciano. • Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat Valenciana, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. • Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOGV 13-12-2007). • Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Cosell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local. • Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat. • Ley 6/2015, de 2 de abril, de la Generalitat, de Reconocimiento, Protección y Promoción de las Señas de Identidad del Pueblo Valenciano. • Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano. 	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
En esta zona se permite expresamente la realización de expedientes de minimización del impacto territorial conforme a lo dispuesto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Los establecidos en el artículo 5.2.7. de las Normas del Plan General Estructural de Benicarló	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Será de aplicación lo regulado la Sección II del Capítulo IV del Título IV para cada uso con las salvedades y limitaciones del artículo 5.2.7 Normas del PGOE de Benicarló.	

ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIÓN POR DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (ZRP-AF-01)	
DEFINICIÓN	Se integran en esta zona la totalidad del dominio público hidráulico de los cauces fluviales que discurren por el término municipal de Benicarló según el deslinde finalmente aprobado por la Administración competente.
SUPERFICIE	69,92 hectáreas ¹
USO DOMINANTE	Los usos generales establecidos en la legislación específica reguladora del dominio público hidráulico (artículo 5.2.8. de las Normas del PGOE Benicarló)
USOS PERMITIDOS COMPATIBLES	Las excepciones relativas a los usos comunes especiales previstas en la legislación reguladora del dominio público hidráulico (artículo 5.2.8. de las Normas del PGOE de

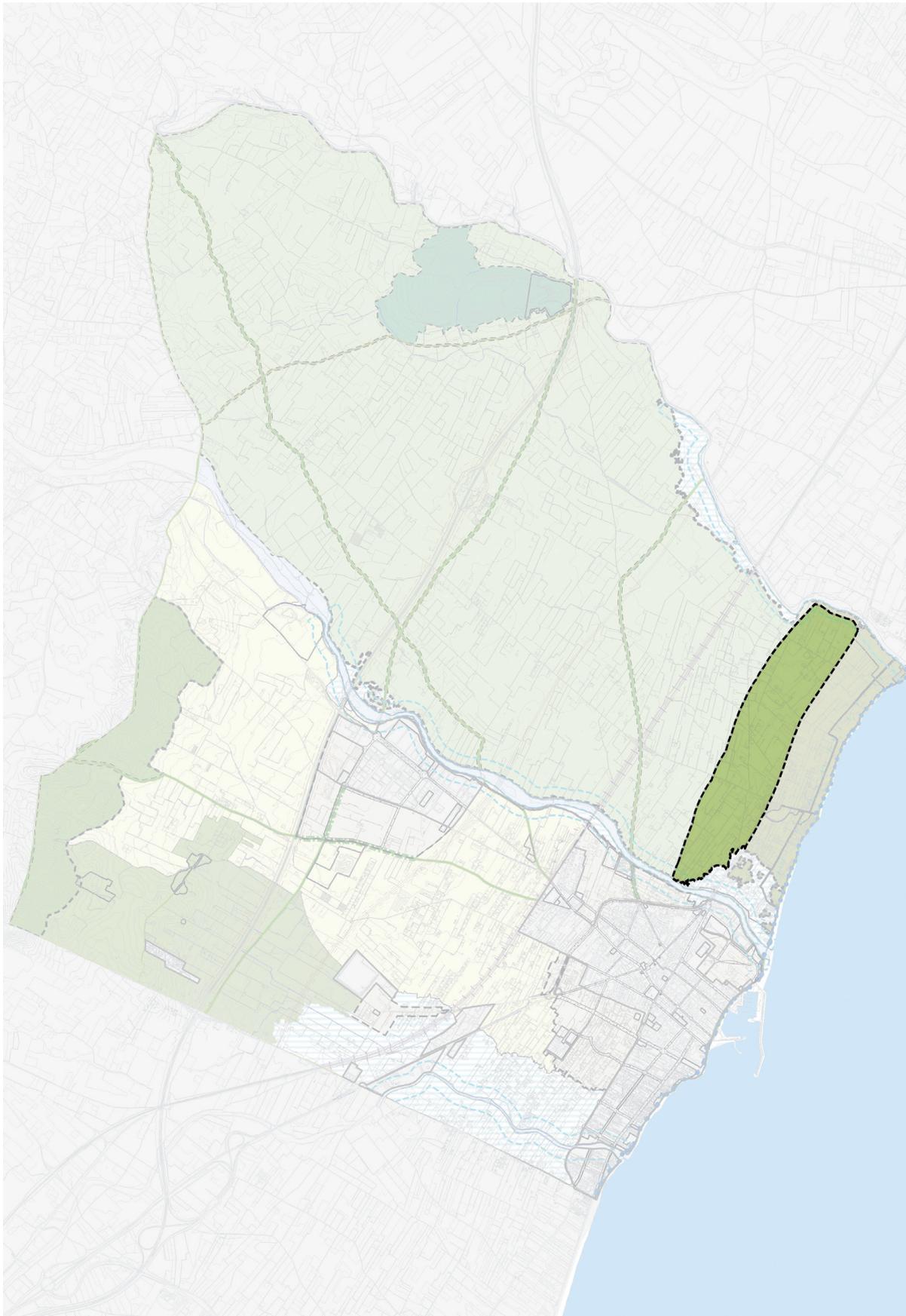


ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIÓN POR DOMINIO PÚBLICO DE VÍAS PECUARIAS (ZRP-AF-02)	
DEFINICIÓN	<p>Se corresponde con los trazados y anchuras legales de las vías pecuarias establecidas en la Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Benicarló, aprobada por Orden Ministerial de 29 de mayo de 1969 (BOE de 10 de julio).</p> <p>No obstante, la identificación incorporada en la documentación gráfica del presente PGOE es orientativa y de validez transitoria hasta tanto se proceda a aprobar los deslindes de los diferentes trazados.</p>
SUPERFICIE	67,745 hectáreas ²
USO DOMINANTE	El viapecuario
USOS PERMITIDOS COMPATIBLES	Los admitidos como compatibles por la legislación de vías pecuarias
USOS NO PERMITIDOS	Todos los demás
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial expuesta en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre) y Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
Mejora y mantenimiento de los firmes de los caminos para el tránsito rural.	
Medidas de vigilancia que eviten la usurpación de cunetas y caminos.	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Los establecidos en el artículo 5.2.9. de las Normas del PGOE de Benicarló	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Es de aplicación preferente el régimen derivado de las afecciones..	

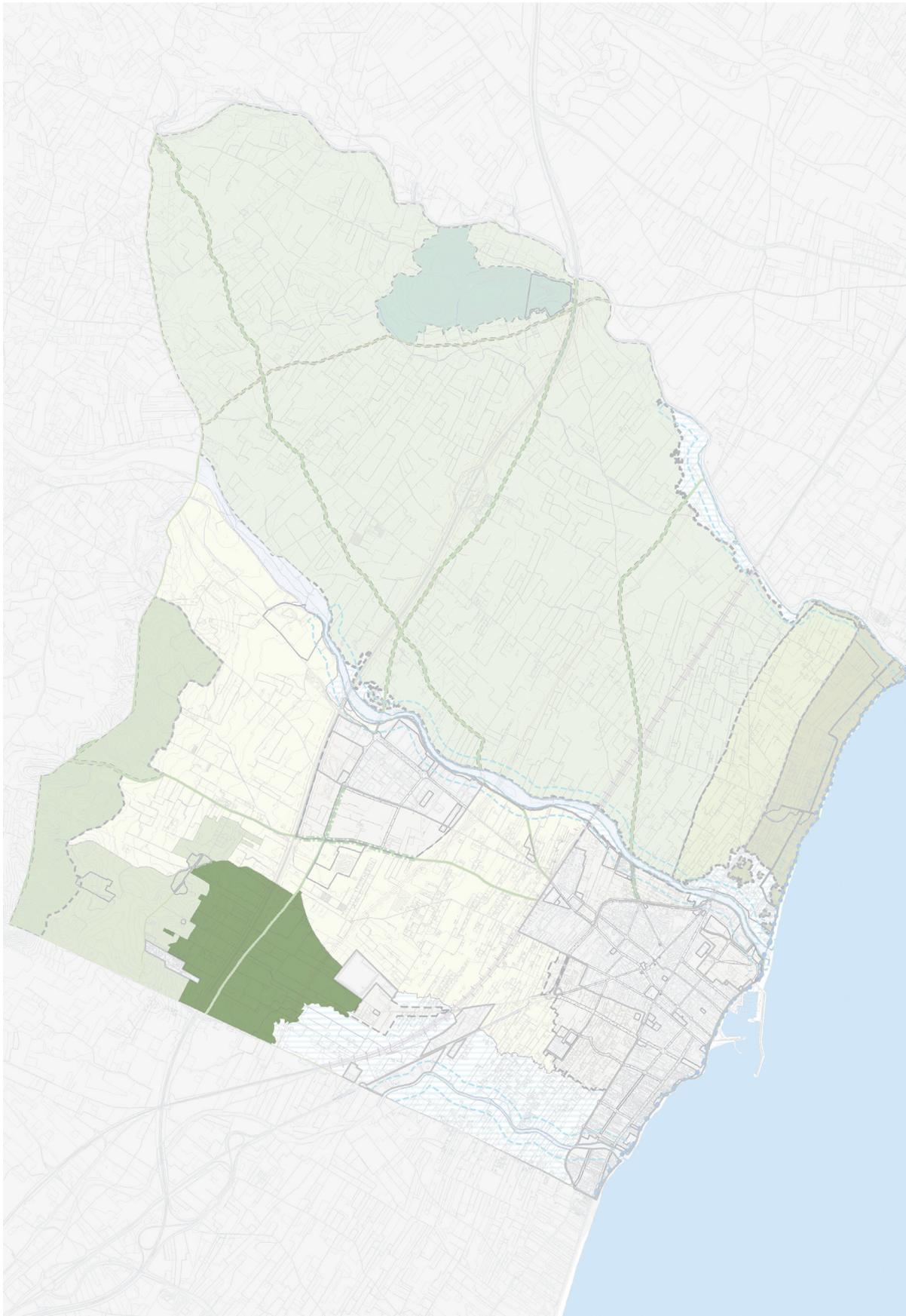
² Además de la superficie indicada en la ficha, existen 1,32 hectáreas de concurrencia demanial con el dominio público hidráulico.



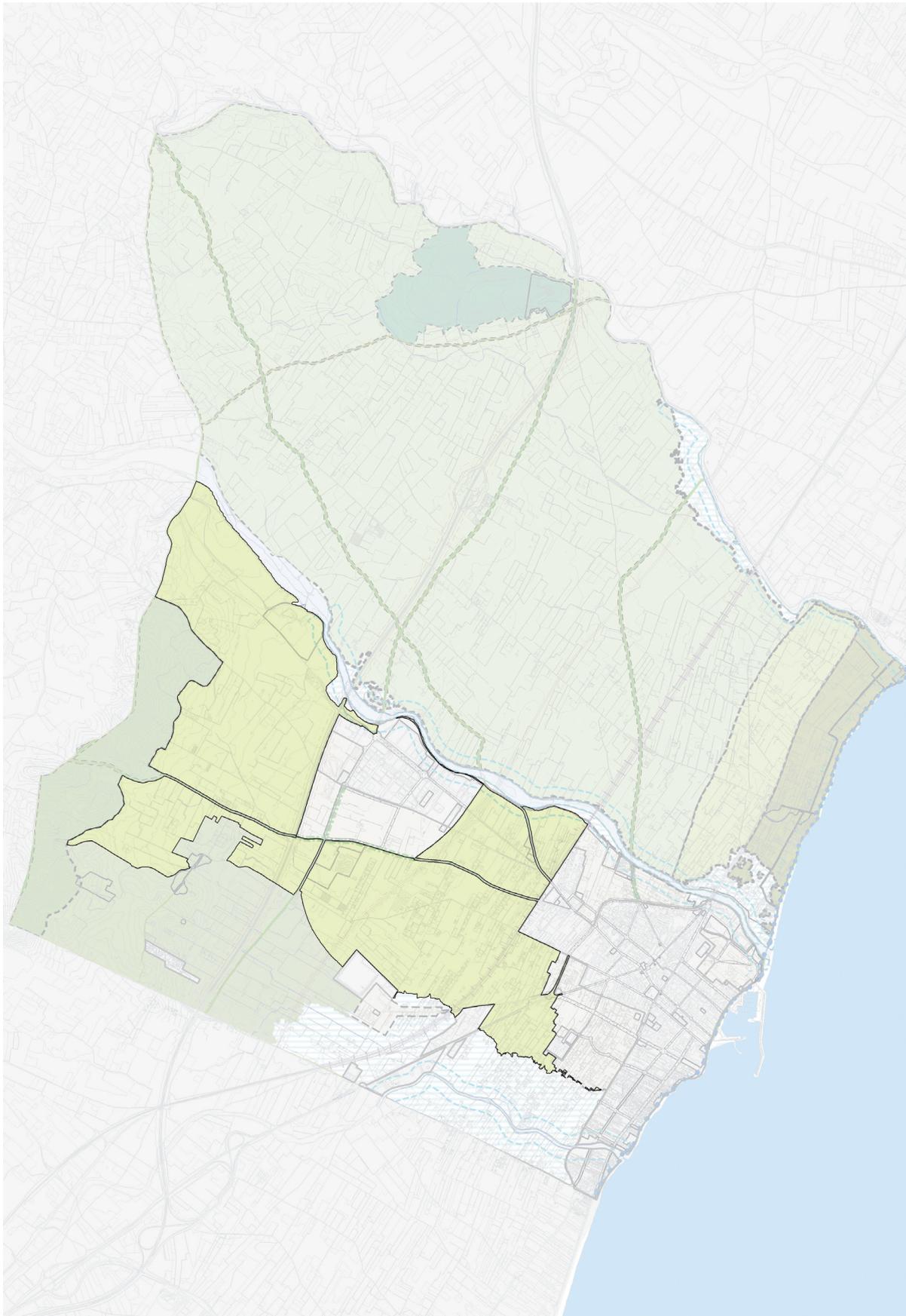
ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIÓN : PROTECCIÓN DEL LITORAL (ZRP-AF-03)	
DEFINICIÓN	Se incluyen en esta categoría los suelos clasificados como no urbanizable del litoral que presentan los mayores valores ambientales, territoriales, paisajísticos y de protección frente a riesgos y que han quedado incorporados en la Infraestructura Verde. Con carácter general, se localizan en los primeros 500 metros desde el límite interior de la ribera del mar. No obstante, su delimitación precisa se ha extendido hasta hacerla 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.
SUPERFICIE	115,95 hectáreas.
USO DOMINANTE	Los agropecuarios en edificación menor a 25 m ² e invernaderos en las condiciones del apartado 2 del artículo 5.2.10. de las Normas del PGOE de Benicarló
USOS PERMITIDOS COMPATIBLES	Los destinados a la conservación y mantenimiento de los valores que justifican su conservación activa. Las actividades recreativas, culturales, educativas o deportivas cuando su funcionalidad requiera su implantación en la franja costera. Las dotaciones públicas que tengan que situarse necesariamente en este espacio. La rehabilitación y adecuación de los edificios existentes para su uso como viviendas, restauración, alojamientos turísticos, uso educativo, comercial con menos de 100 metros cuadrados de superficie de venta, así como cualquier otra actividad de interés público vinculada al uso y disfrute del litoral.
USOS NO PERMIDOS	Son usos incompatibles, los demás
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial y la planificación territorial expuestas en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
Las derivadas del PATRICOVA para los suelos afectados por peligrosidad geomorfológica. Zonas de protección reguladas por la Ley estatal 37/2015 de carreteras. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
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". Formulación de un Plan Especial en desarrollo de los objetivos establecidos en el artículo 5.2.10.4 de las Normas del Plan General Estructural de Benicarló. Obtención y ejecución de las Redes Primarias de Zonas Verdes PVP-04 "Parque Agrícola", PVP-07 "Conector Litoral-Zona Agrícola" y PVP 11.1 "Parque Fluvial Rambla de Cervera".	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en el artículo 5.2.10. de las Normas del PGOE de Benicarló	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Será de aplicación lo regulado la Sección II del Capítulo IV del Título IV para cada uso con las salvedades y limitaciones del artículo 5.2.10 de las Normas del PGOE de Benicarló.	



ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIÓN : PROTECCIÓN POR REFUERZO DEL LITORAL (ZRP-AF-04)	
DEFINICIÓN	Son los terrenos clasificados como suelo no urbanizable del frente del litoral contiguo a la Zona ZRP-AF-03 y hasta los 1.000 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar. Se incluyen en esta zona, suelos que presentan valores ambientales, territoriales, paisajísticos 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. Estos suelos deberán permanecer en la situación básica de suelo rural.
SUPERFICIE	145,89 hectáreas.
USO DOMINANTE	Construcciones e instalaciones agropecuarias, si bien las ganaderas sólo en la modalidad de pequeños establos, complementarios de la actividad agrícola o para autoconsumo (5.2.11. de las Normas del PGOE de Benicarló)
USOS PERMITIDOS COMPATIBLES	Además de los permitidos en la zona ZRP-AF-03) con las limitaciones del artículo 5.2.11, las siguientes: Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario Establecimientos de alojamiento turístico y restauración. Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico. Actividades culturales y docentes, asistenciales religiosa y benéficas. Centros sanitarios y científicos. Obras, infraestructuras e instalaciones propias de redes de suministros, transportes y comunicaciones. Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicios de carreteras.
USOS NO PERMITIDOS	Son usos incompatibles, los demás
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial y la planificación territorial expuestas en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
Las derivadas del PATRICOVA para los suelos afectados por peligrosidad geomorfológica.	
Zonas de protección reguladas por la Ley estatal 37/2015 de carreteras.	
Zonas de protección reguladas por la Ley 38/2015 del sector ferroviario.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
En esta zona se permite expresamente la realización de expedientes de minimización del impacto territorial conforme a lo dispuesto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en las condiciones de la Sección II del Capítulo IV del Título IV de las Normas para cada uso con las salvedades del artículo 5.2.11. de las Normas del PGOE	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Será de aplicación lo regulado la Sección II del Capítulo IV del Título IV para cada uso y de forma particular, la regulación del artículo 5.2.11 del Título V de las Normas del PGOE.	



ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIÓN: PROTECCIÓN TERRITORIAL POR RIESGOS DE CONURBACIÓN (ZRP-AF-05).	
DEFINICIÓN	Se corresponde con aquellos suelos clasificados como no urbanizables 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.
SUPERFICIE	167,49 hectáreas.
USO DOMINANTE	Construcciones e instalaciones agropecuarias (artículo 5.2.12. de las Normas del Plan General Estructural de Benicarló).
USOS PERMITIDOS COMPATIBLES	Vivienda aislada y familiar, conforme condiciones del artículo 4.4.12.. Explotación de canteras, extracción de áridos (art. 197.C LOTUP) Generación de energía renovable Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario Actividades Terciarias o de Servicios (art. 197.f LOTUP), excepto las prohibidas expresamente (artículo 5.2.12. de las Normas del PGOE de Benicarló)
USOS NO PERMITIDOS	Son usos incompatibles: Industria que por exigencia de la normativa, deban ubicarse alejadas de zonas residenciales o terciarias. Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie Servicios funerarios y cementerios. Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicios de carreteras Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos en recinto al aire libre.
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial y la planificación territorial expuestas en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
Las derivadas del PATRICOVA para los suelos afectados por peligrosidad geomorfológica. Zonas de protección reguladas por la Ley estatal 37/2015 de carreteras.	
Zonas de protección reguladas en la Ley 38/2015 del sector ferroviario.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
En esta zona se permite expresamente la realización de expedientes de minimización del impacto territorial conforme a lo dispuesto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en las condiciones de la Sección II del Capítulo IV del Título IV de las Normas para cada uso con las salvedades del artículo 5.2.12. de las Normas del PGOE	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Será de aplicación lo regulado la Sección II del Capítulo IV del Título IV para cada uso y las particulares del artículo 5.2.12 del Título V de las Normas del PGOE.	

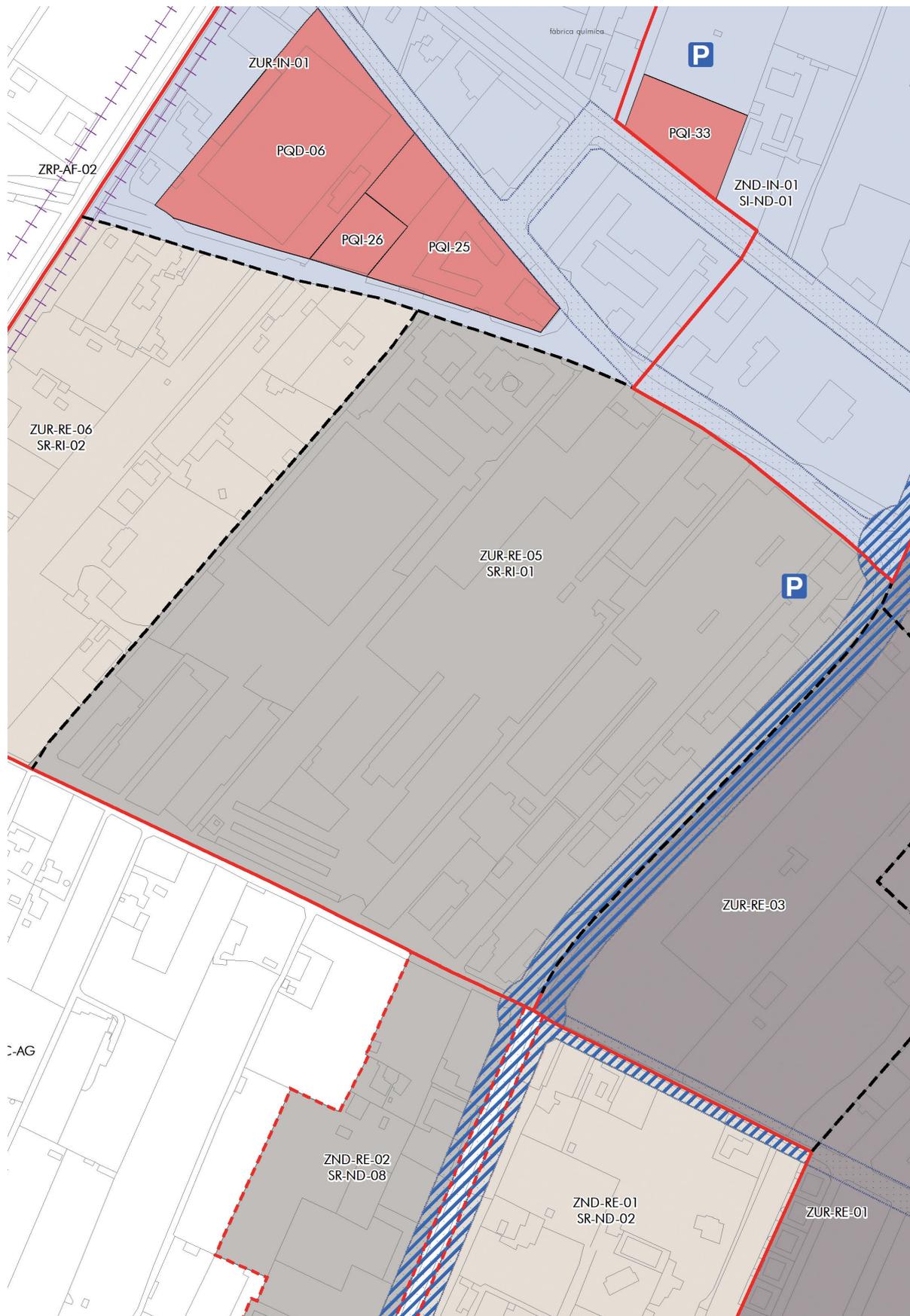


ZONA RURAL COMÚN AGRÍCOLA (AGROPECUARIA) (ZRC-AG).	
DEFINICIÓN	Se corresponden con aquellos terrenos que sin presentar especiales valores naturales o ambientales debe mantener su destino natural agropecuario o bien mantener su carácter rural por ser inadecuados para un desarrollo o integración urbana. Se delimitan estos suelos atendiendo a lo dispuesto en el artículo 7 de la LOTUP en los que se propone el uso racional del territorio y sus recursos naturales.
SUPERFICIE	783,11 hectáreas
USO DOMINANTE	Construcciones e instalaciones agropecuarias (artículo 5.2.13. de las Normas del Plan General Estructural de Benicarló)
USOS PERMITIDOS COMPATIBLES	Los permitidos en el art. 197 LOTUP y artículo 5.2.13. de las Normas del PGOE de Benicarló en las condiciones de la Sección II del Capítulo IV del Título IV de las Normas para cada uso.
USOS NO PERMITIDOS	Los incompatibles en el medio rural, no incluidos en el artículo 197 de la LOTUP (artículo 5.2.13. de las Normas del PGOE de Benicarló)
PROTECCIONES	
Las derivadas de la legislación sectorial y la planificación territorial expuestas en el apartado siguiente.	
AFECCIONES	
Las derivadas del PATRICOVA para los suelos afectados por peligrosidad geomorfológica.	
Zonas de protección reguladas por la Ley estatal 37/2015 de carreteras.	
Zonas de protección regulada por la Ley 6/1991, de 27 de marzo de la Generalitat Valenciana, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.	
Zonas de protección reguladas por la Ley 38/2015 del sector ferroviario.	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
En esta zona se permite expresamente la realización de expedientes de minimización del impacto territorial conforme a lo dispuesto en el art. 210 y siguientes de la LOTUP	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Las establecidas en el artículo 5.2.13. de las Normas del Plan General Estructural de Benicarló. Atendiendo a que son los suelos que aun no teniendo especiales valores o posibilidades agropecuarias, deben mantener su carácter dado que no son necesarios para canalizar el crecimiento del municipio, se dispone un régimen amplio de admisión de usos de entre los dispuestos en la LOTUP para su implantación en suelo no urbanizable siempre que quede asegurada su no transformación. En ningún caso podrán implantarse industrias por debajo del trazado de la vía del ferrocarril.	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Será de aplicación lo regulado la Sección II del Capítulo IV del Título IV para cada uso y específicamente la regulación del artículo 5.2.13 del Título V de las Normas del PGOE.	

FICHAS DE GESTIÓN

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO EN SUELO URBANO

SECTOR SR-RI-01 BATRA I
SECTOR SR-RI-02 BATRA II
SECTOR SI-RI-01 ASHLAND
SECTOR ST-RI-01 PALAU
SECTOR ST-RI-02 PALAU II



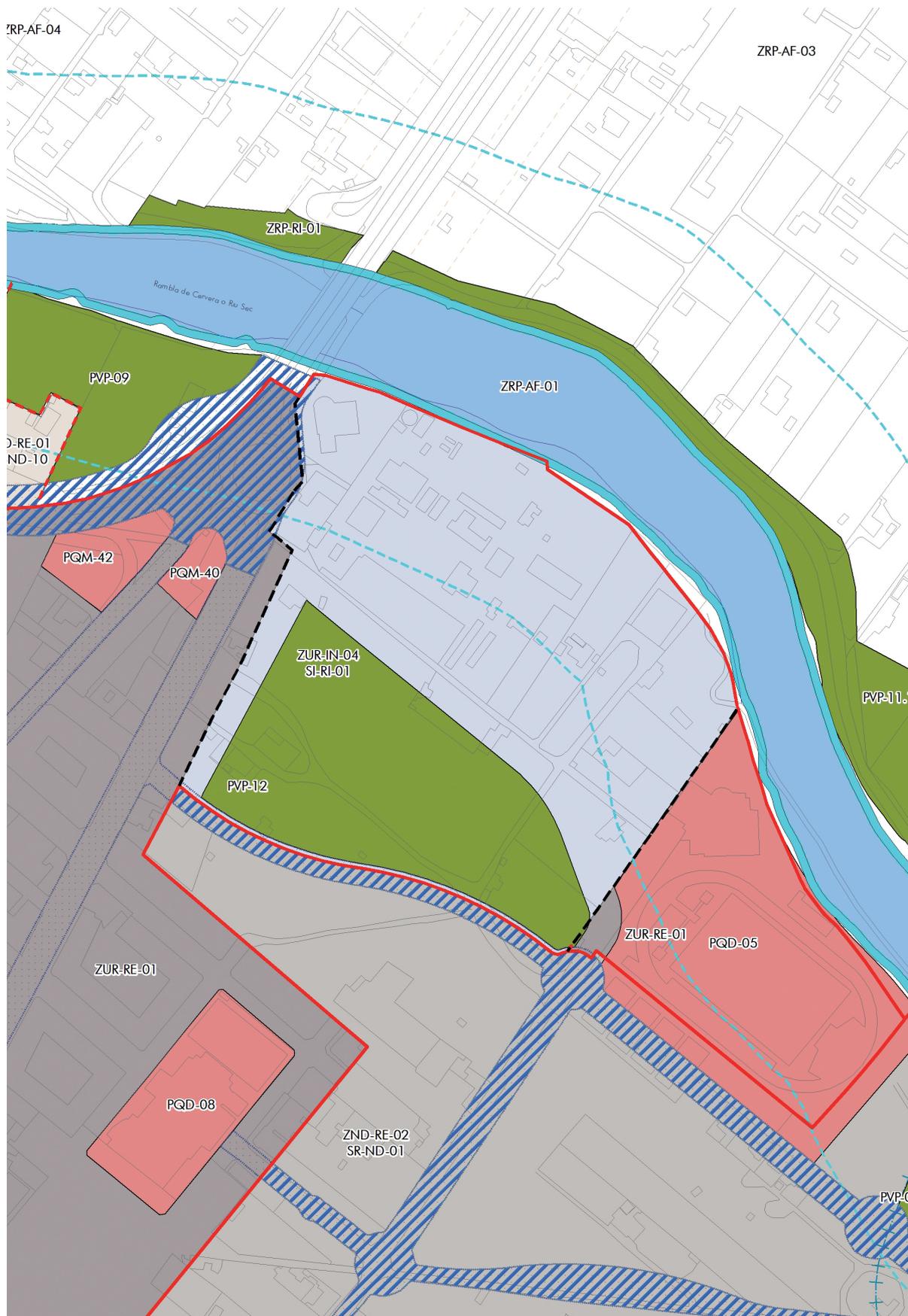
SECTOR SR-RI-01 BATRA I		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN		URBANO
SUPERFICIE DEL SECTOR		129.312 M2
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL
ZONA DE NUEVO DESARROLLO		MEDIA DENSIDAD
IEB		0,6 M2/M2
IER		0,45 M2/M2
IET		0,15 M2/M2
IEI		
POBLACIÓN	MÁXIMA	1.455
	MÍNIMA	1.132
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA		10% s/nueva edificabilidad residencial
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA		129.312 m2
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		58.190,40 m2
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	582
	NUEVAS	s/Plan de Reforma Interior
	EXISTENTES	22
EDIFICABILIDAD VP		5.819 m2
EDIFICABILIDAD TERCIARIA		19.397 m2
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	551 m2 (PCV-6); PCA-6 (150 plazas)
	ZONAS VERDES	
	EQUIPAMIENTOS	
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS		No se adscriben redes primarias
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
<p>La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en los capítulos 5.2.2.B.1 y 5.2.3.A.2 de la Memoria Justificativa.</p> <p>La ordenación pormenorizada preverá suelo para la implantación, preferentemente en un edificio exclusivo o compartido con otros usos de equipamientos, de un aparcamiento de rotación con una capacidad mínima de 150 plazas.</p> <p>Se admite el mantenimiento de edificaciones en las que existan instalaciones productivas en funcionamiento, en cuyo caso se deberán adoptar las medidas correctoras precisas para garantizar su compatibilidad con el uso dominante residencial. Preferentemente se promoverá su reciclaje a usos y actividades terciarias.</p> <p>La implantación del aparcamiento PCA-6 deberá resolverse, preferentemente, bien en un edificio con destino exclusivo a este uso, bien en un edificio de equipamiento como uso complementario.</p> <p>El instrumento de desarrollo que establezca su ordenación pormenorizada deberá elaborar estudio acústico, con la finalidad de valorar la incidencia sonora del paso de la Carretera N-340 y establecer las medidas correctoras necesarias para garantizar el mantenimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos.</p> <p>Presenta una pequeña afección en el extremo norte por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.</p>		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO		PLAN DE REFORMA INTERIOR
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)		DIRECTA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
<p>La red primaria inscrita de comunicaciones –excepto el aparcamiento– se ejecutará a cargo de la actuación. El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales que se determinen en la formulación del PAI.</p>		





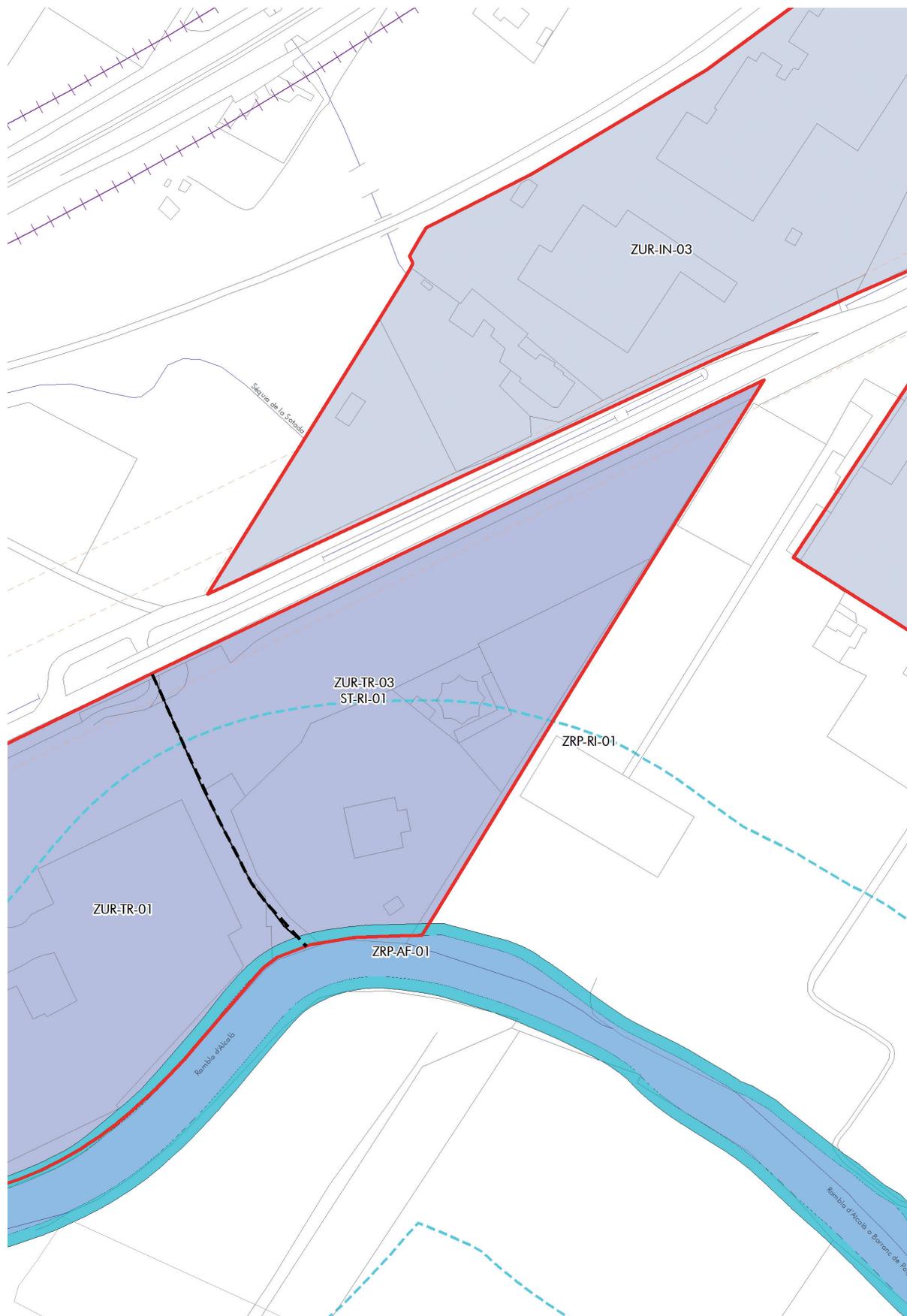
SECTOR SR-RI-02 BATRA II		
DETERMINACIONES DE LA		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO
SUPERFICIE DEL SECTOR		64.941 M2
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL
ZONA DE NUEVO DESARROLLO		BAJA DENSIDAD
IEB		0,25 M2/M2
IER		0,2125 M2/M2
IET		0,0375 M2/M2
IEI		
POBLACIÓN	MÁXIMA	205
	MÍNIMA	55
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA		10% s/nueva edificabilidad residencial
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA		32.470 m2
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		6.900 m2
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	82
	NUEVAS	60
	EXISTENTES	22
EDIFICABILIDAD VP		690 m2
EDIFICABILIDAD TERCIARIA		1.218 m2
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	
	ZONAS VERDES	
	EQUIPAMIENTOS	
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS		No se adscriben redes primarias
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en los capítulos 5.2.2.B.1 y 5.2.3.A.1 de la Memoria Justificativa.		
El instrumento de desarrollo que establezca su ordenación pormenorizada deberá elaborar estudio acústico, con la finalidad de valorar la incidencia sonora del paso del ferrocarril y establecer las medidas correctoras necesarias para garantizar el mantenimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos.		
Se deberá justificar en un anexo que acompañe al Plan de Ordenación Pormenorizada un estudio de situación preliminar de suelo sobre las actividades potencialmente contaminantes.		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO		PLAN DE REFORMA INTERIOR
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)		DIRECTA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales que se determinen en la formulación del PAI.		





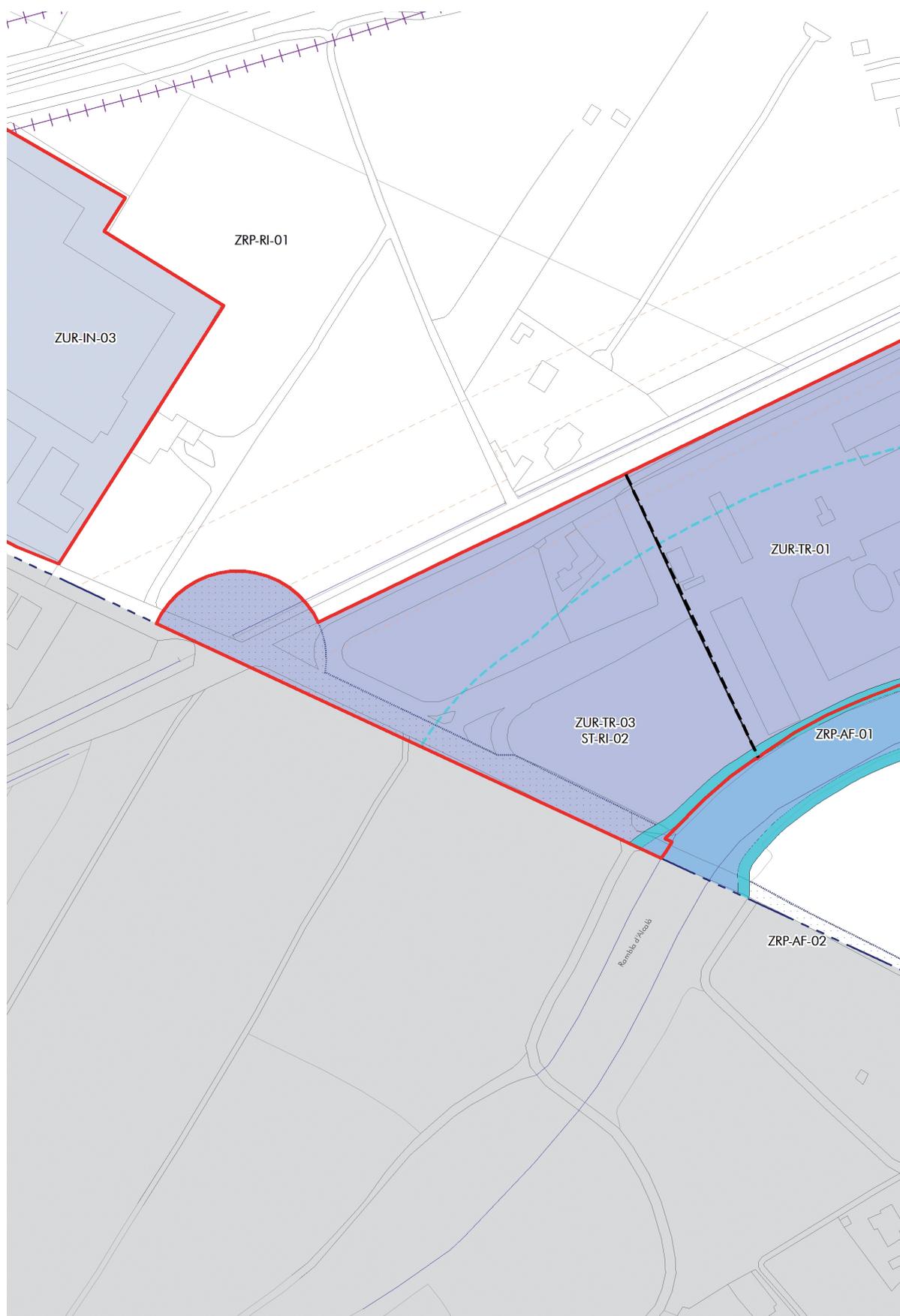
SECTOR SI-RI-01 ASHLAND		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN	URBANO	
SUPERFICIE DEL SECTOR	77.990 M2	
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL	
ZONA DE NUEVO DESARROLLO	INDUSTRIAL	
IEB	0,33 M2/M2	
IEI	0,33 M2/M2	
IET		
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE	517	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE	A determinar por Plan de Reforma Interior	
NUEVA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	Se admite un incremento del 15% de la existente en Ashland.	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA		
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	
	ZONAS VERDES	25.061 m2 (PVP-12)
	EQUIPAMIENTOS	
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
<p>La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.2.B.2 de la Memoria Justificativa.</p> <p>El Plan de Ordenación Pormenorizada deberá realizar Estudio de Inundabilidad específico en el que se establezcan las medidas correctoras necesarias según lo dispuesto en el artículo 20 del PATRICOVA.</p> <p>El instrumento de desarrollo que establezca su ordenación pormenorizada deberá elaborar estudio acústico, con la finalidad de valorar la incidencia sonora del paso de la Carretera N-340 y establecer las medidas correctoras necesarias para garantizar el mantenimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos.</p>		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN DE REFORMA INTERIOR	
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)	A determinar por Excmo. Ayuntamiento	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
<p>La red primaria inscrita de zonas verdes se ejecutará a cargo de la actuación. El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales que se determinen en la formulación del PAI.</p>		





SECTOR ST-RI-01 PALAU	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN	URBANO
SUPERFICIE DEL SECTOR	24.893 M2
USO DOMINANTE	TERCIARIO
ZONA DE NUEVO DESARROLLO	TERCIARIO
IEB	0,40 M2/M2
IEI	
IET	0,40 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE	517
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE COMPUTABLE	24.893 M2
NUEVA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	9.957,20
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES
	ZONAS VERDES
	EQUIPAMIENTOS
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS	No se adscriben redes primarias
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
<p>La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.2.B.3 de la Memoria Justificativa.</p> <p>El Plan de Ordenación Pormenorizada deberá realizar Estudio de Inundabilidad específico en el que se establezcan las medidas correctoras necesarias según lo dispuesto en el artículo 20 del PATRICOVA.</p> <p>El instrumento de desarrollo que establezca su ordenación pormenorizada deberá elaborar estudio acústico, con la finalidad de valorar la incidencia sonora del paso de la Carretera N-340 y establecer las medidas correctoras necesarias para garantizar el mantenimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos.</p>	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN DE REFORMA INTERIOR
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)	A determinar por Excmo. Ayuntamiento
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales que se determinen en la formulación del PAI.	





SECTOR ST-RI-02 PALAU II		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN	URBANO	
SUPERFICIE DEL SECTOR	19.104 M2	
USO DOMINANTE	TERCIARIO	
ZONA DE NUEVO DESARROLLO	TERCIARIO	
IEB	0,40 M2/M2	
IEI		
IET	0,40 M2/M2	
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE	19.104 M2	
NUEVA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	7.641,60 m2	
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	4.183 m2 (PCV-3)
	ZONAS VERDES	
	EQUIPAMIENTOS	
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS	No se adscriben redes primarias	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
<p>La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.2.B.3 de la Memoria Justificativa.</p> <p>El Plan de Ordenación Pormenorizada deberá realizar Estudio de Inundabilidad específico en el que se establezcan las medidas correctoras necesarias según lo dispuesto en el artículo 20 del PATRICOVA.</p> <p>El instrumento de desarrollo que establezca su ordenación pormenorizada deberá elaborar estudio acústico, con la finalidad de valorar la incidencia sonora del paso de la Carretera N-340 y establecer las medidas correctoras necesarias para garantizar el mantenimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos.</p>		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN DE REFORMA INTERIOR	
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)	A determinar por Excmo. Ayuntamiento	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
<p>La red primaria inscrita de comunicaciones se ejecutará a cargo de la actuación. El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales que se determinen en la formulación del PAI.</p>		

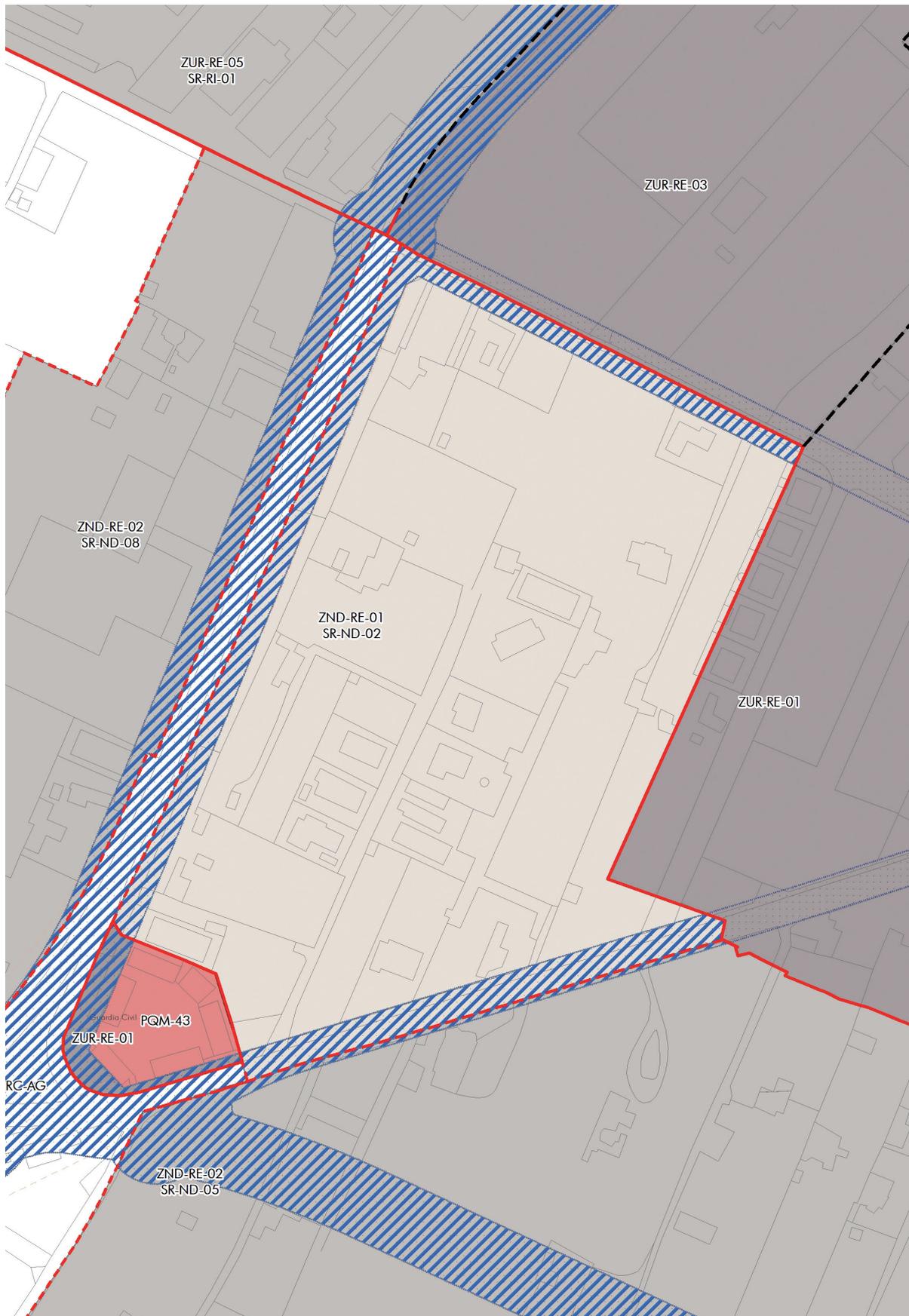


FICHAS DE GESTIÓN

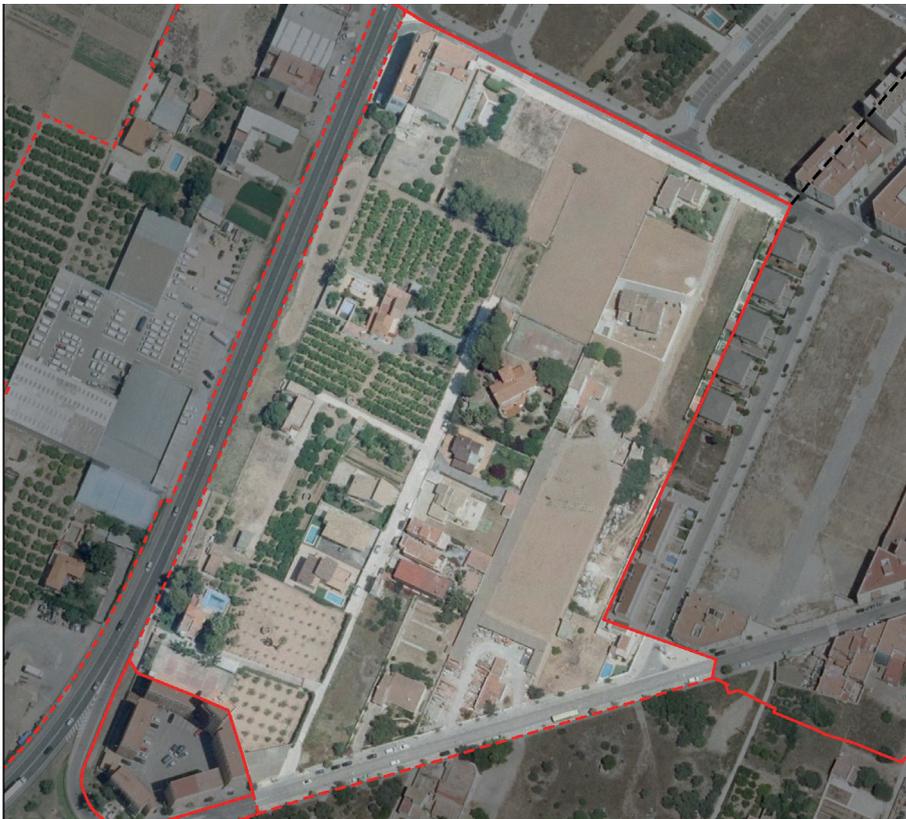
ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO EN SUELO URBANIZABLE

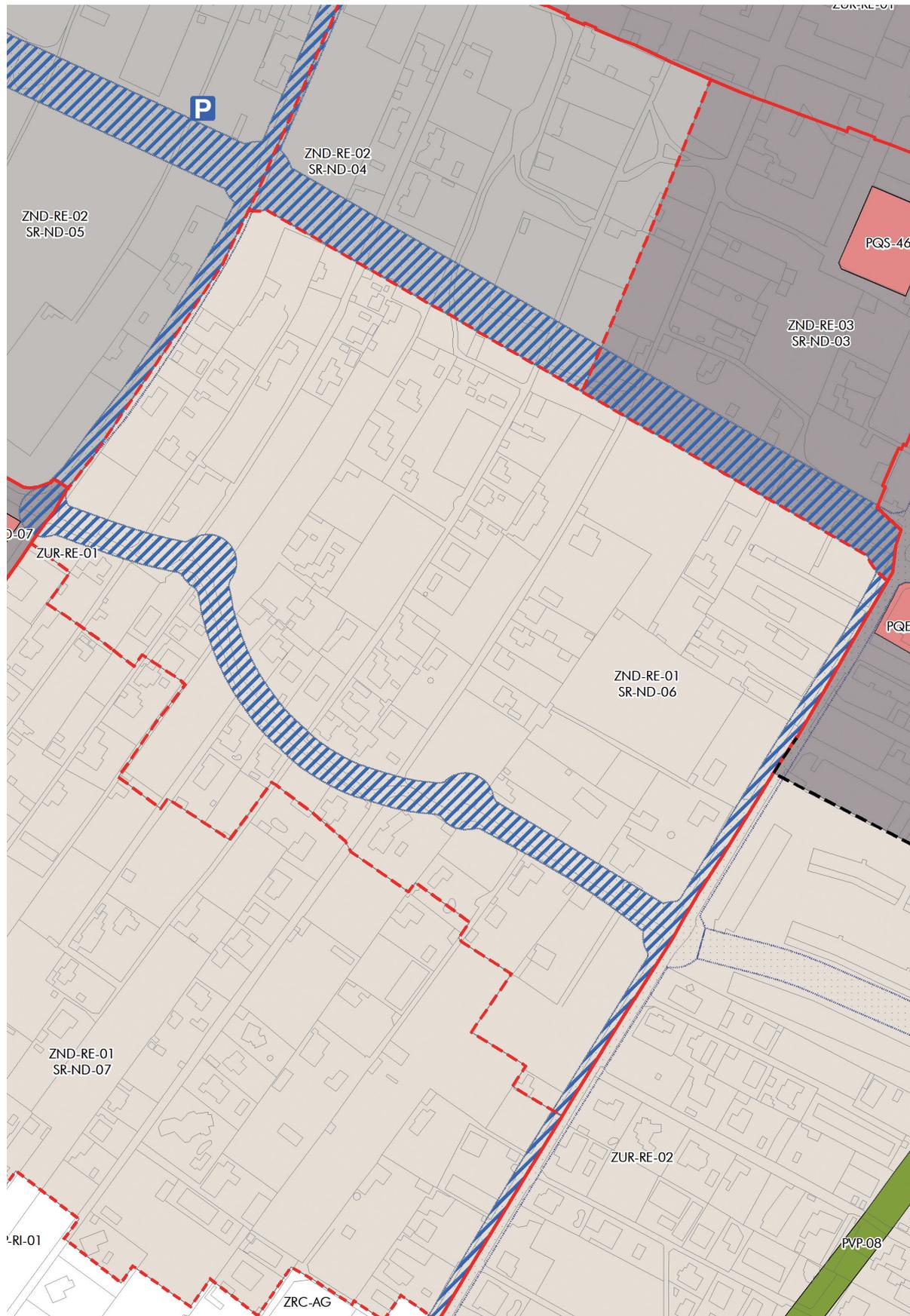
SECTOR SR-ND-02
SECTOR SR-ND-06
SECTOR SR-ND-07
SECTOR SR-ND-10
SECTOR SR-ND-11
SECTOR SR-ND-01
SECTOR SR-ND-04
SECTOR SR-ND-05
SECTOR SR-ND-08
SECTOR SR-ND-09
SECTOR SR-ND-03

SECTOR SI-ND-01
SECTOR SI-ND-02
SECTOR SI-ND-03



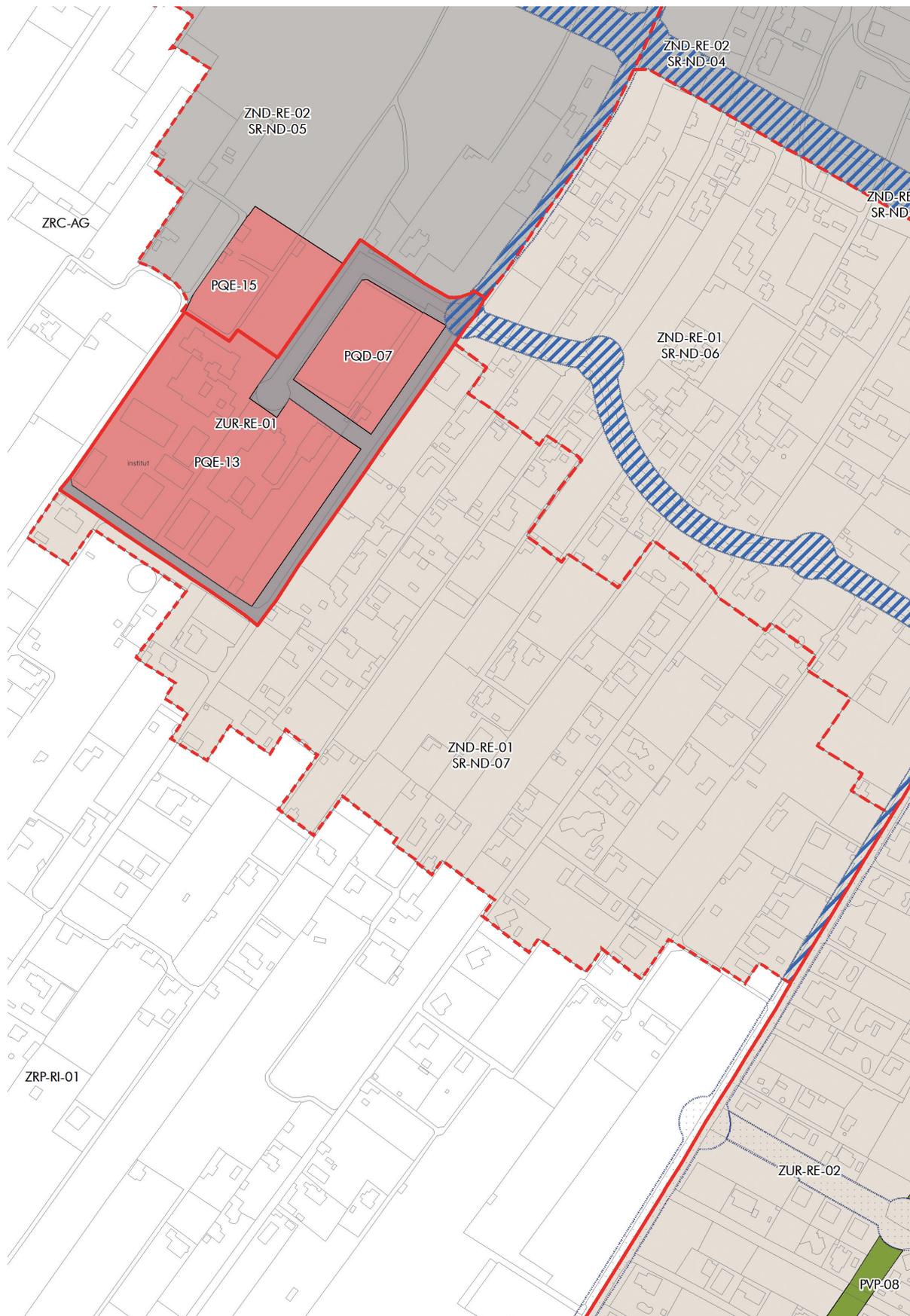
SECTOR SR-ND-02		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN		URBANIZABLE
SUPERFICIE DEL SECTOR		58.342 M2
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL
ZONA DE NUEVO DESARROLLO		BAJA DENSIDAD
IEB		0,25 M2/M2
IER		0,2125 M2/M2
IET		0,0375 M2/M2
IEI		
POBLACIÓN	MÁXIMA	213
	MÍNIMA	80
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA		30% s/nueva edificabilidad residencial
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA		29.171 m2
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		6.199 m2
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	85
	NUEVAS	53
	EXISTENTES	32
EDIFICABILIDAD VP		1.859,70 m2
EDIFICABILIDAD TERCIARIA		1.094 m2
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	6.915 m2 (PCV-6)
	ZONAS VERDES	
	EQUIPAMIENTOS	
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS		A establecer por Plan de Ordenación Pormenorizada
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
<p>La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.3.A.1 de la Memoria Justificativa. El instrumento de desarrollo que establezca su ordenación pormenorizada deberá elaborar estudio acústico, con la finalidad de valorar la incidencia sonora del paso de la Carretera N-340 y establecer las medidas correctoras necesarias para garantizar el mantenimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos.</p>		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO		PLAN PARCIAL
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)		A determinar por Excmo. Ayuntamiento.
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
<p>La red primaria inscrita de comunicaciones se ejecutará a cargo de la actuación. El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales que se determinen en la formulación del PAI.</p>		





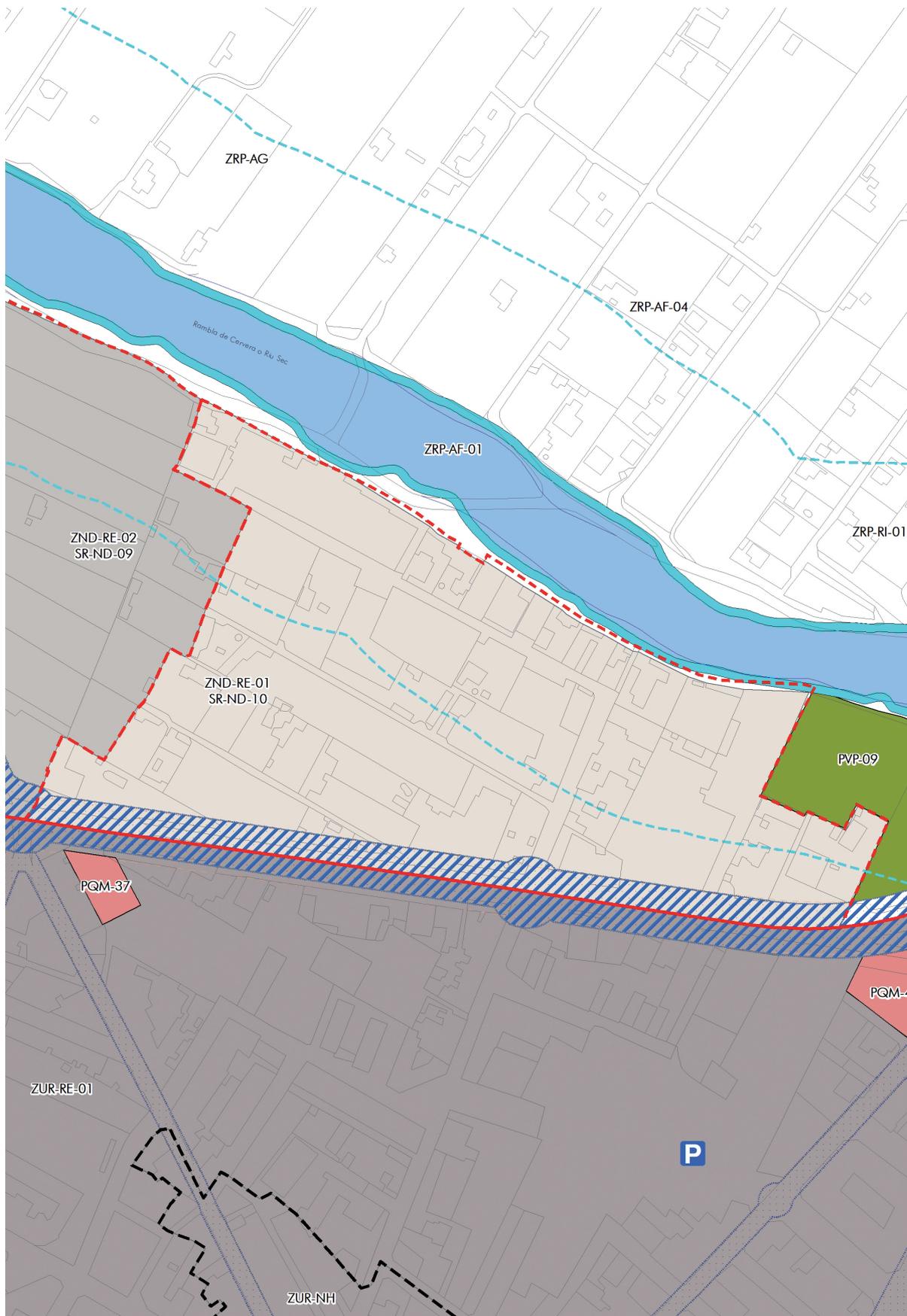
SECTOR SR-ND-06		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN		URBANIZABLE
SUPERFICIE DEL SECTOR		155.272 M2
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL
ZONA DE NUEVO DESARROLLO		BAJA DENSIDAD
IEB		0,25 M2/M2
IER		0,2125 M2/M2
IET		0,0375 M2/M2
IEI		
POBLACIÓN	MÁXIMA	562
	MÍNIMA	228
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA		30% s/nueva edificabilidad residencial
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA		77.636 m2
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		16.498 m2
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	225
	NUEVAS	134
	EXISTENTES	91
EDIFICABILIDAD VP		4.950 m2
EDIFICABILIDAD TERCIARIA		2.911 m2
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	13.850 m2 (PCV-08)
	ZONAS VERDES	
	EQUIPAMIENTOS	
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS		A establecer por Plan de Ordenación Pormenorizada
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.3.A.1 de la Memoria Justificativa		
Presenta afección por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA. No presenta afección por inundabilidad según cartografía SNCZI por lo que no será de aplicación lo dispuesto en los artículos 18 y 19 del PATRICOVA.		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO		PLAN PARCIAL
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)		A determinar por Excmo. Ayuntamiento
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
La red primaria inscrita de comunicaciones se ejecutará a cargo de la actuación. El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales que se determinen en la formulación del PAI.		





SECTOR SR-ND-07		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE	
SUPERFICIE DEL SECTOR	142.081 M2	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
ZONA DE NUEVO DESARROLLO	BAJA DENSIDAD	
IEB	0,25 M2/M2	
IER	0,2125 M2/M2	
IET	0,0375 M2/M2	
IEI		
POBLACIÓN	MÁXIMA	515
	MÍNIMA	228
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA	30% s/nueva edificabilidad residencial	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA	71.040,50 m2	
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	15.760 m2	
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	206
	NUEVAS	120
	EXISTENTES	86
EDIFICABILIDAD VP	4.728 m2	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	2.664 m2	
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	3.945 m2 (PCV 15.1)
	ZONAS VERDES	
	EQUIPAMIENTOS	
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS	A establecer por Plan de Ordenación Pormenorizada	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
<p>La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.3.A.1 de la Memoria Justificativa.</p> <p>Presenta fección por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA. No presenta afección por inundabilidad según cartografía SNCZI por lo que no será de aplicación lo dispuesto los artículos 18 y 19 del PATRICOVA.</p> <p>La red secundaria de zonas verdes se deberá ubicar preferentemente en el límite sur en contacto con la unidad Huertas Inundables.</p>		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)	A determinar por Excmo. Ayuntamiento	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
<p>La red primaria inscrita de comunicaciones se ejecutará a cargo de la actuación. El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales que se determinen en la formulación del PAI.</p>		



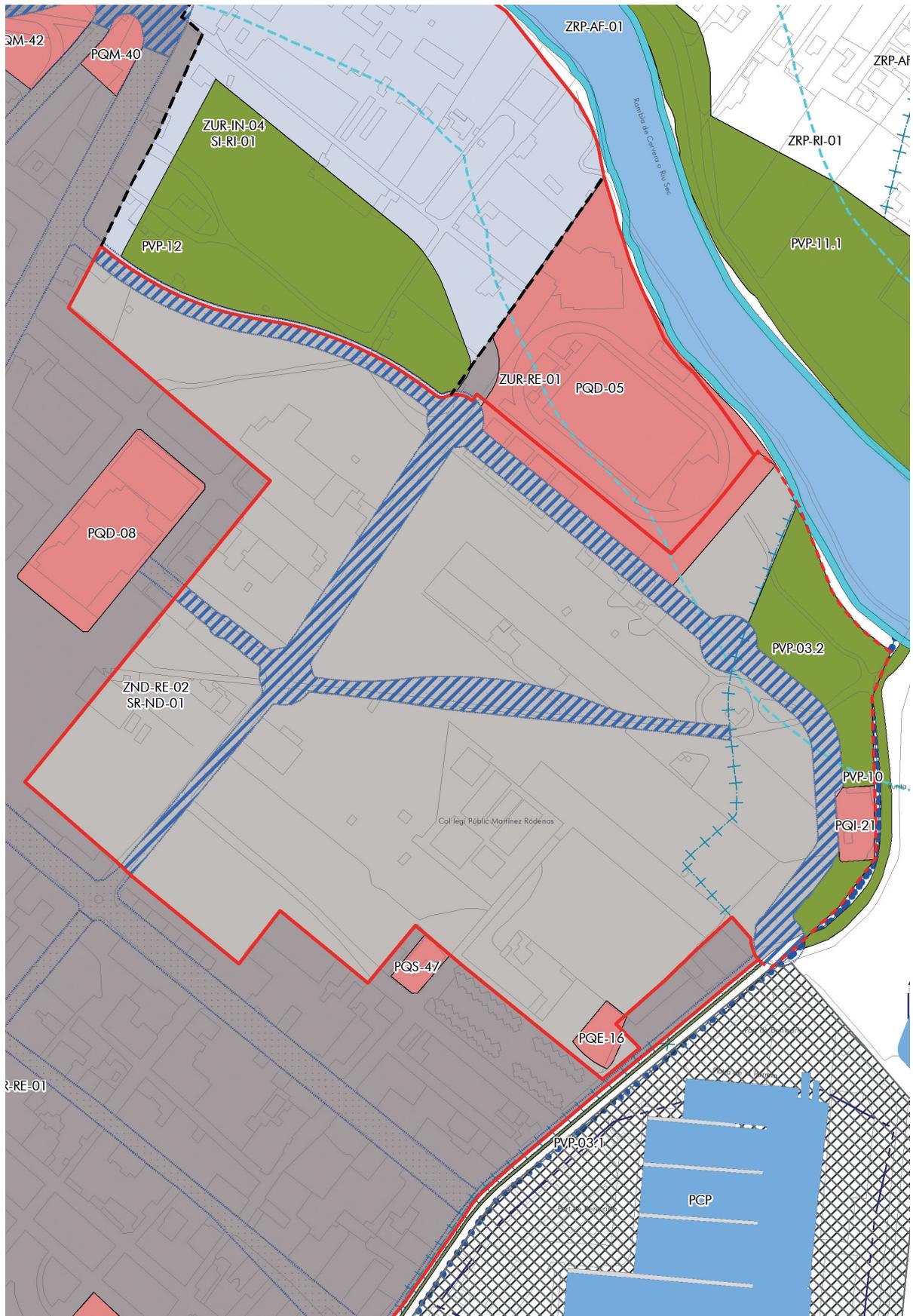


SECTOR SR-ND-10		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE	
SUPERFICIE DEL SECTOR	74.954 M2	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
ZONA DE NUEVO DESARROLLO	BAJA DENSIDAD	
IEB	0,55 M2/M2	
IER	0,4675 M2/M2	
IET	0,0825 M2/MK2	
IEI		
POBLACIÓN	MÁXIMA	605
	MÍNIMA	200
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA	30% s/nueva edificabilidad residencial	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA	44.972 m2	
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	21.024 m2	
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	242
	NUEVAS	210
	EXISTENTES	32
EDIFICABILIDAD VP	6.307 m2	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	3.710 m2	
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	7.658 m2 (PCV-6).
	ZONAS VERDES	
	EQUIPAMIENTOS	
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS	A establecer por Plan de Ordenación Pormenorizada	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
<p>La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.3.A.1 de la Memoria Justificativa. La red secundaria de zonas verdes se deberá ubicar preferentemente en el límite sur en contacto con la unidad Huertas Inundables. El instrumento de desarrollo que establezca su ordenación pormenorizada deberá elaborar estudio acústico, con la finalidad de valorar la incidencia sonora del paso de la Carretera N-340 y establecer las medidas correctoras necesarias para garantizar el mantenimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos. Se deberá justificar en un anexo que acompañe al Plan Parcial un estudio de situación preliminar de suelo sobre las actividades potencialmente contaminantes.</p> <p>Presenta afección por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA. Las edificaciones situadas en el extremo este del ámbito deberán acogerse al régimen de zonas semiconsolidadas debiendo realizar en su caso las obras de defensa que, en todo caso, deberán incluirse en las obras de urbanización de la actuación y constituirán una condición de conexión de la actuación integrada, teniendo en cuenta la afección por inundabilidad sobre las mismas, según cartografía SNCZI en su extremo oriental (siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 19 del PATRICOVA).</p>		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)	A determinar por Excmo. Ayuntamiento	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
<p>La red primaria inscrita de comunicaciones se ejecutará a cargo de la actuación. El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales que se determinen en la formulación del PAI.</p>		



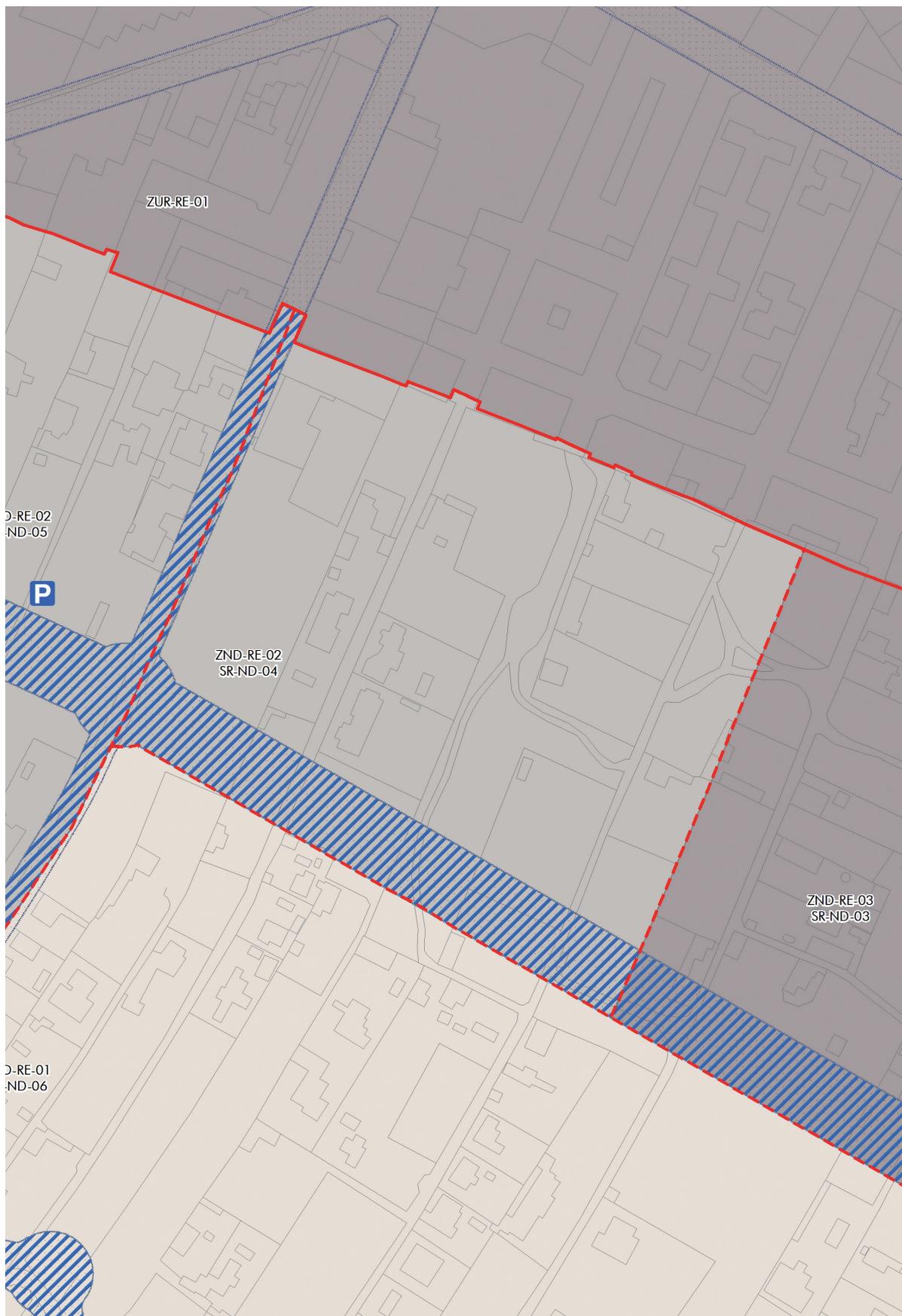
SECTOR SR-ND-11		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE	
SUPERFICIE DEL SECTOR	146.531 M2	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
ZONA DE NUEVO DESARROLLO	BAJA DENSIDAD	
IEB	0,31 M2/M2	
IER	0,2816 M2/M2	
IET	0,0284 M2/MK2	
IEI		
POBLACIÓN	MÁXIMA	782
	MÍNIMA	80
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA	30% s/nueva edificabilidad residencial	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA	146.531 m2	
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	41.619 m2	
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	313
	NUEVAS	313
	EXISTENTES	
EDIFICABILIDAD VP		
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	5.202 m2	
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	
	ZONAS VERDES	
	EQUIPAMIENTOS	2.210 m2 (PQM-41)
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS	Las establecidas, en su caso, en el Proyecto de Reparcelación	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.3.A.1 de la Memoria Justificativa Presenta afección por inundabilidad según cartografía SNCZI por lo que será de aplicación lo dispuesto en el artículos 20 del PATRICOVA.		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL aprobado el 04-05-2000.	
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)	En desarrollo.	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales determinadas en el PAI aprobado el 25-10-2001.		





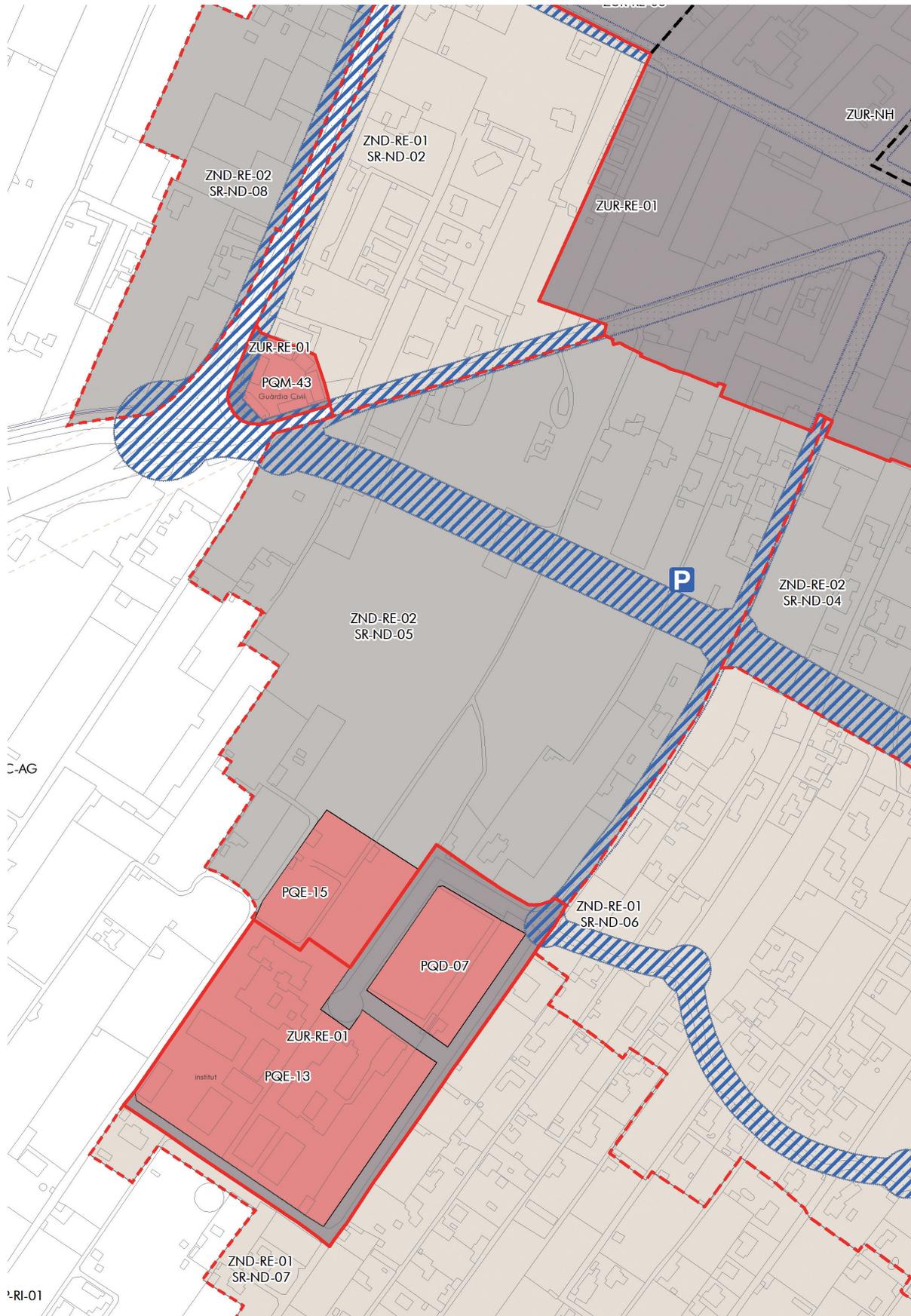
SECTOR SR-ND-01		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN		URBANIZABLE
SUPERFICIE DEL SECTOR		195.292 M2
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL
ZONA DE NUEVO DESARROLLO		MEDIA DENSIDAD
IEB		0,56 M2/M2
IER		0,4799 M2/M2
IET		0,0801 M2/M2
IEI		
POBLACIÓN	MÁXIMA	1.760
	MÍNIMA	684
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA		30% s/nueva edificabilidad residencial
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA		195.292 m2
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		93.718 m2
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	704
	NUEVAS	685
	EXISTENTES	19
EDIFICABILIDAD VP		
EDIFICABILIDAD TERCIARIA		16.195 m2
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	25.729 m2 (PCV-10, PCV-11 y PCV-12)
	ZONAS VERDES	9.619 m2 (PVP 03.2)
	EQUIPAMIENTOS	4.370 m2 (PQD-05); 1.101 m2 (PQE-16).
	INFRAESTRUCTURAS	1.340 m2 (PQI-21).
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS		Las establecidas, en su caso, en el Proyecto de Reparcelación.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.3.A.2 de la Memoria Justificativa. Presenta afección por inundabilidad según cartografía SNCZI por lo que será de aplicación lo dispuesto en el artículo 20 del PATRICOVA. Presenta afección por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO		PLAN PARCIAL aprobado el 16-12-1998.
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)		En desarrollo
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
Las redes primarias inscritas de comunicaciones y zonas verdes se ejecutarán a cargo de la actuación. El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales determinadas en el PAI aprobado el 27-04-2000.		





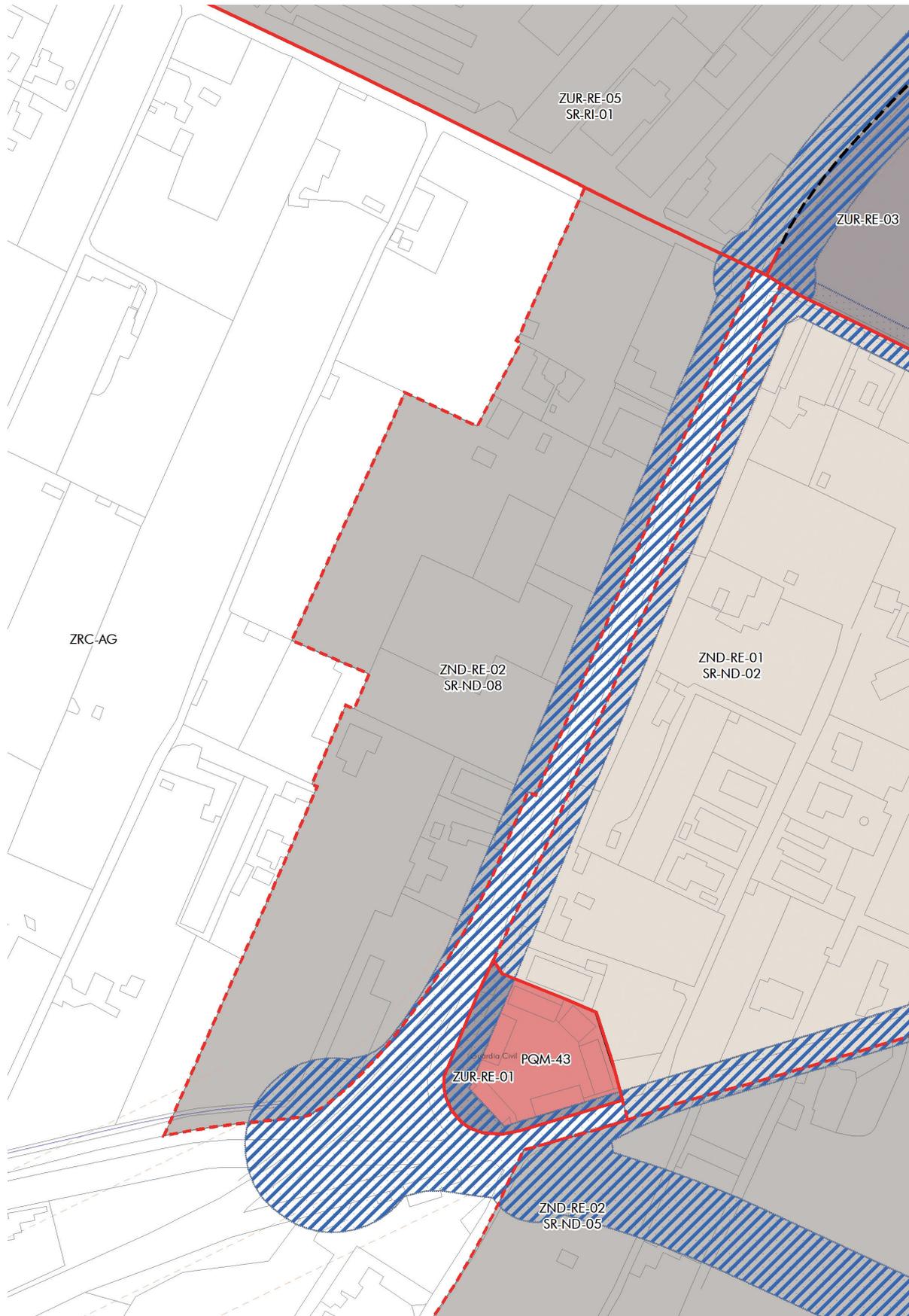
SECTOR SR-ND-04		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE	
SUPERFICIE DEL SECTOR	47.494 M2	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
ZONA DE NUEVO DESARROLLO	MEDIA DENSIDAD	
IEB	0,55 M2/M2	
IER	0,4675 M2/M2	
IET	0,0825 M2/M2	
IEI		
POBLACIÓN	MÁXIMA	555
	MÍNIMA	415
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA	30% s/nueva edificabilidad residencial	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA	47.494 m2	
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	22.203,45 m2	
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	222
	NUEVAS	207
	EXISTENTES	15
EDIFICABILIDAD VP	6.661 M2	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	3.918 m2	
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	7.980 m2 (PCV-7).
	ZONAS VERDES	
	EQUIPAMIENTOS	
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS	A establecer por Plan de Ordenación Pormenorizada	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.3.A.2 de la Memoria Justificativa Presenta afección por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)	A determinar por Excmo. Ayuntamiento	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
La red primaria inscrita de comunicaciones se ejecutará a cargo de la actuación. El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales que se determinen en la formulación del PAI.		





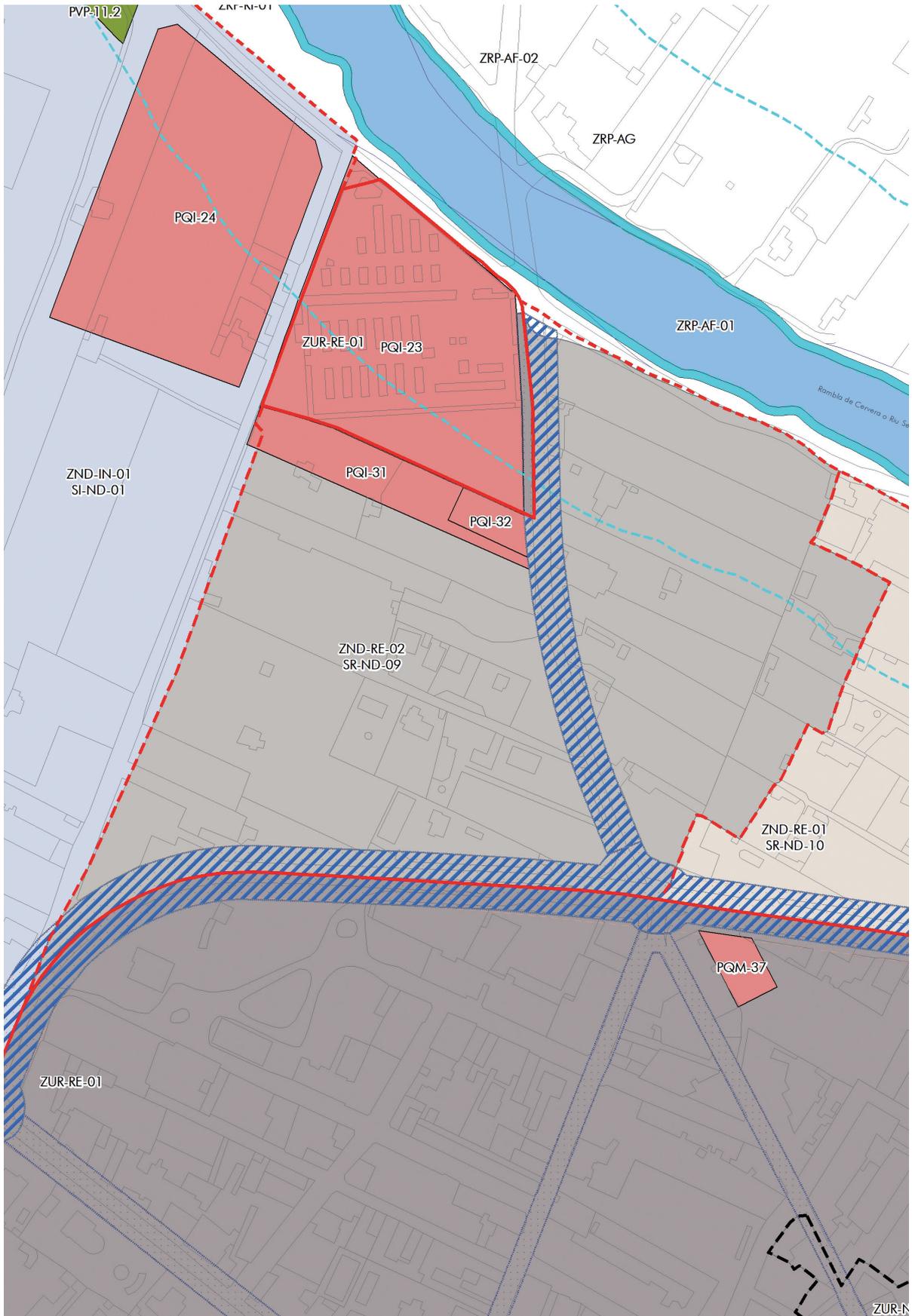
SECTOR SR-ND-05		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE	
SUPERFICIE DEL SECTOR	136.062 M2	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
ZONA DE NUEVO DESARROLLO	MEDIA DENSIDAD	
IEB	0,55 M2/M2	
IER	0,4675 M2/M2	
IET	0,0825 M2/M2	
IEI		
POBLACIÓN	MÁXIMA	1.590
	MÍNIMA	1.190
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA	30% s/nueva edificabilidad residencial	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA	136.062 m2	
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	63.610 m2	
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	636
	NUEVAS	598
	EXISTENTES	38
EDIFICABILIDAD VP	19.083 M2	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	11.225 m2	
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	16.013 m2 (PCV-7 y PCV-9); PCA-7 (150 plazas)
	ZONAS VERDES	
	EQUIPAMIENTOS	7.515 m2 (PQE-15)
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS	A establecer por Plan de Ordenación Pormenorizada	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.3.A.2 de la Memoria Justificativa.		
La implantación del aparcamiento PCA-7 deberá resolverse, preferentemente, bien en un edificio con destino exclusivo a este uso, bien en un edificio de equipamiento como uso complementario.		
Presenta afección por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)	A determinar por Excmo. Ayuntamiento	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
Las redes primarias inscritas de comunicaciones –excepto el aparcamiento– se ejecutarán a cargo de la actuación. El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales que se determinen en la formulación del PAI.		





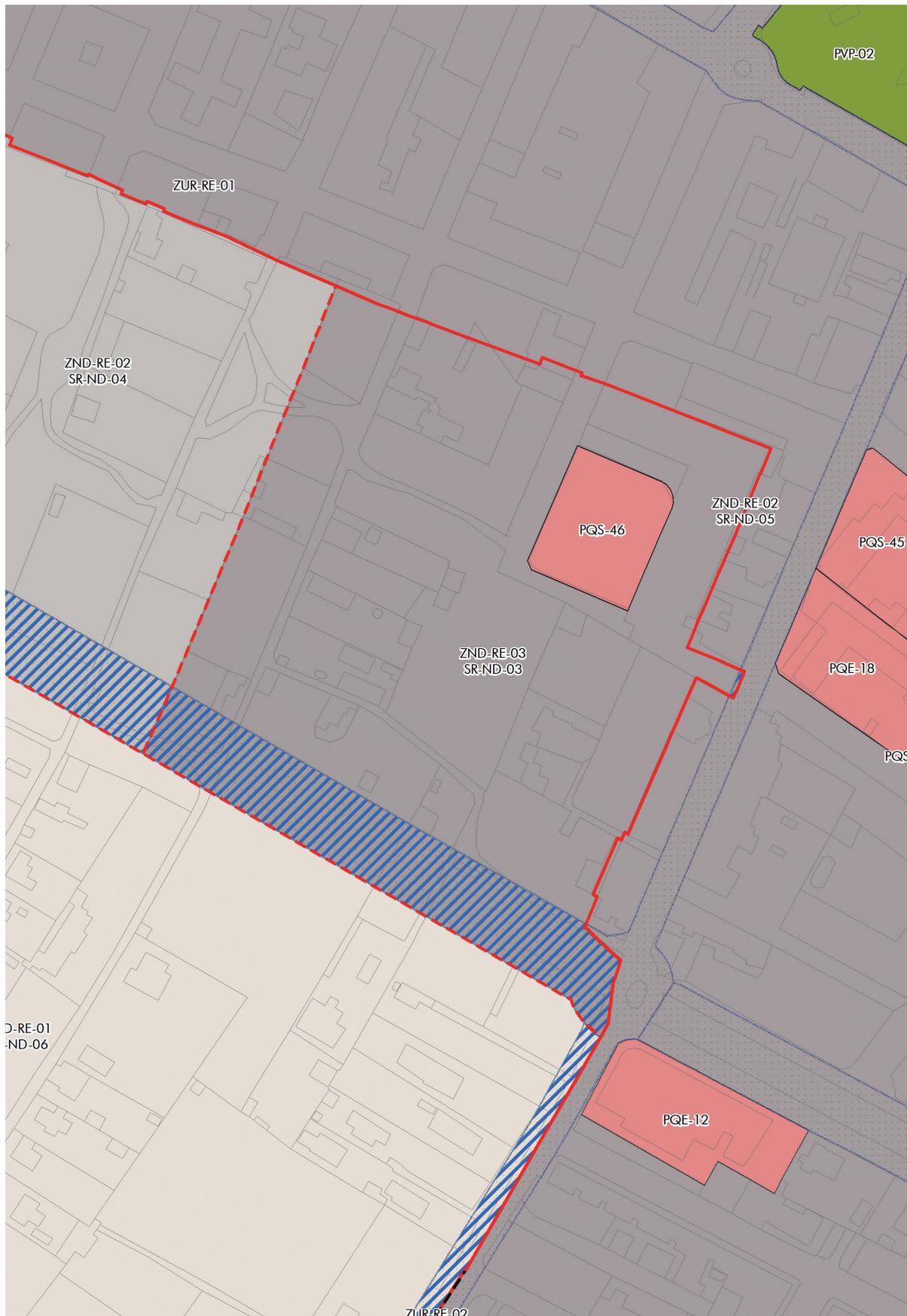
SECTOR SR-ND-08		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE	
SUPERFICIE DEL SECTOR	37.088 M2	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
ZONA DE NUEVO DESARROLLO	MEDIA DENSIDAD	
IEB	0,55 M2/M2	
IER	0,4675 M2/M2	
IET	0,0825 M2/M2	
IEI		
POBLACIÓN	MÁXIMA	432
	MÍNIMA	325
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA	30% s/nueva edificabilidad residencial	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA	37.088 m2	
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	17.339 m2	
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	173
	NUEVAS	161
	EXISTENTES	12
EDIFICABILIDAD VP	5.202 M2	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	3.060 m2	
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	3.698 m2 (PCV-6)
	ZONAS VERDES	
	EQUIPAMIENTOS	
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS	A establecer por Plan de Ordenación Pormenorizada	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.3.A.2 de la Memoria Justificativa. El instrumento de desarrollo que establezca su ordenación pormenorizada deberá elaborar estudio acústico, con la finalidad de valorar la incidencia sonora del paso de la Carretera N-340 y establecer las medidas correctoras necesarias para garantizar el mantenimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos.		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)	A determinar por Excmo. Ayuntamiento	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
La red primaria inscrita de comunicaciones se ejecutará a cargo de la actuación. El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales que se determinen en la formulación del PAI.		





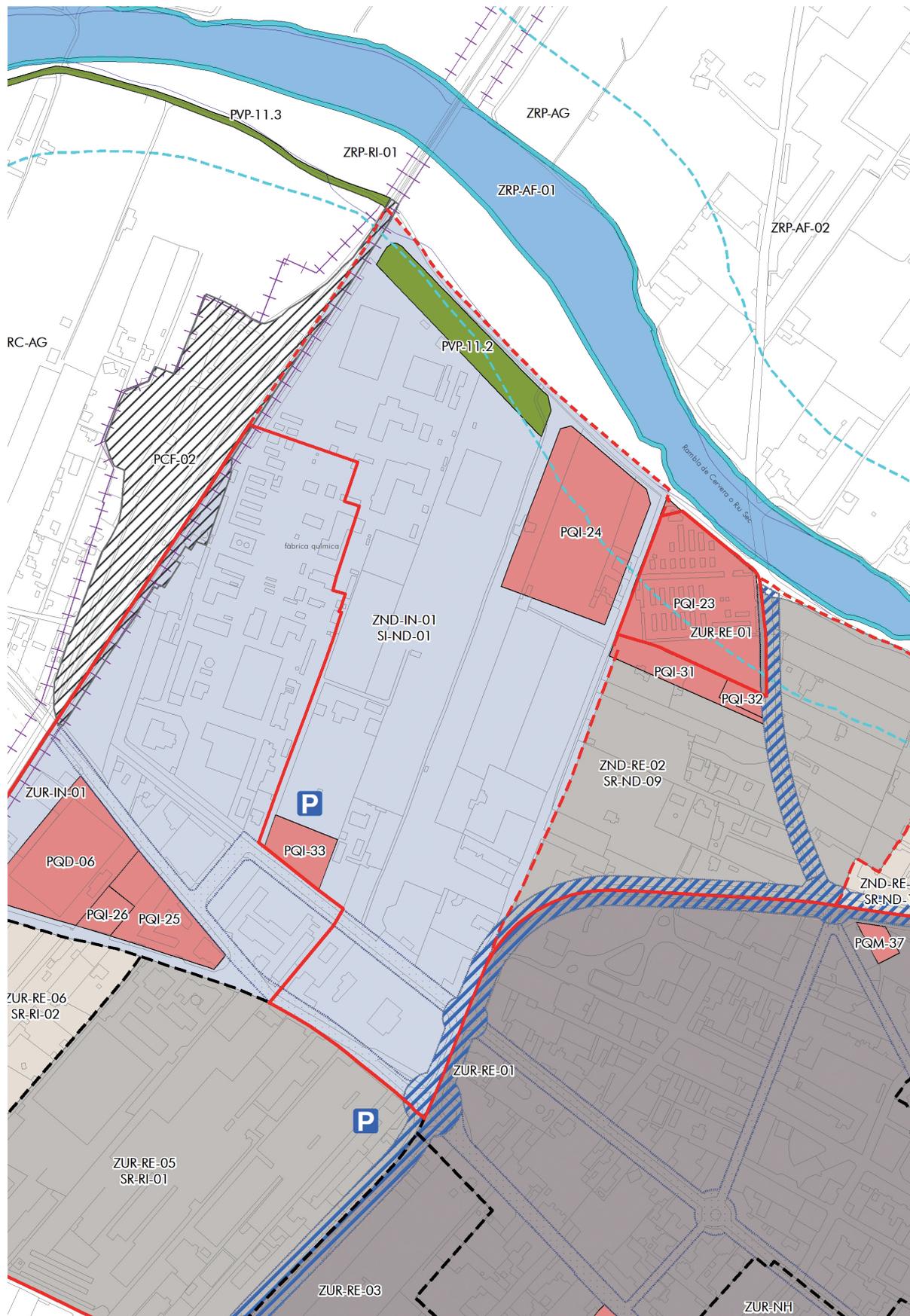
SECTOR SR-ND-09		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE	
SUPERFICIE DEL SECTOR	98.512 M2	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
ZONA DE NUEVO DESARROLLO	MEDIA DENSIDAD	
IEB	0,55 M2/M2	
IER	0,4675 M2/M2	
IET	0,0825 M2/M2	
IEI		
POBLACIÓN	MÁXIMA	923
	MÍNIMA	863
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA	30% s/nueva edificabilidad residencial	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA	98.512 m2	
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	34.540 m2	
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	369
	NUEVAS	340
	EXISTENTES	29
EDIFICABILIDAD VP	10.362 M2	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	8.127 m2	
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	12.168 m2 (PCV-6 y PCV-13).
	ZONAS VERDES	
	EQUIPAMIENTOS	
	INFRAESTRUCTURAS	4.650 m2 (PQI-31 y PQI-32).
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS	A establecer por Plan de Ordenación Pormenorizada	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
<p>La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.3.A.2 de la Memoria Justificativa y resolver la afección a la Vereda del Camino de Uldecona.</p> <p>Presenta afección por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.</p> <p>La red secundaria de zonas verdes se deberá ubicar preferentemente en el límite sur en contacto con la unidad Corredores Fluviales</p> <p>El instrumento de desarrollo que establezca su ordenación pormenorizada deberá elaborar estudio acústico, con la finalidad de valorar la incidencia sonora del paso de la Carretera N-340 y establecer las medidas correctoras necesarias para garantizar el mantenimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos.</p> <p>Se deberá justificar en un anexo que acompañe al Plan Parcial un estudio de situación preliminar de suelo sobre las actividades potencialmente contaminantes.</p>		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)	A determinar por Excmo. Ayuntamiento	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
La red primaria inscrita de comunicaciones se ejecutará a cargo de la actuación. El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales que se determinen en la formulación del PAI.		





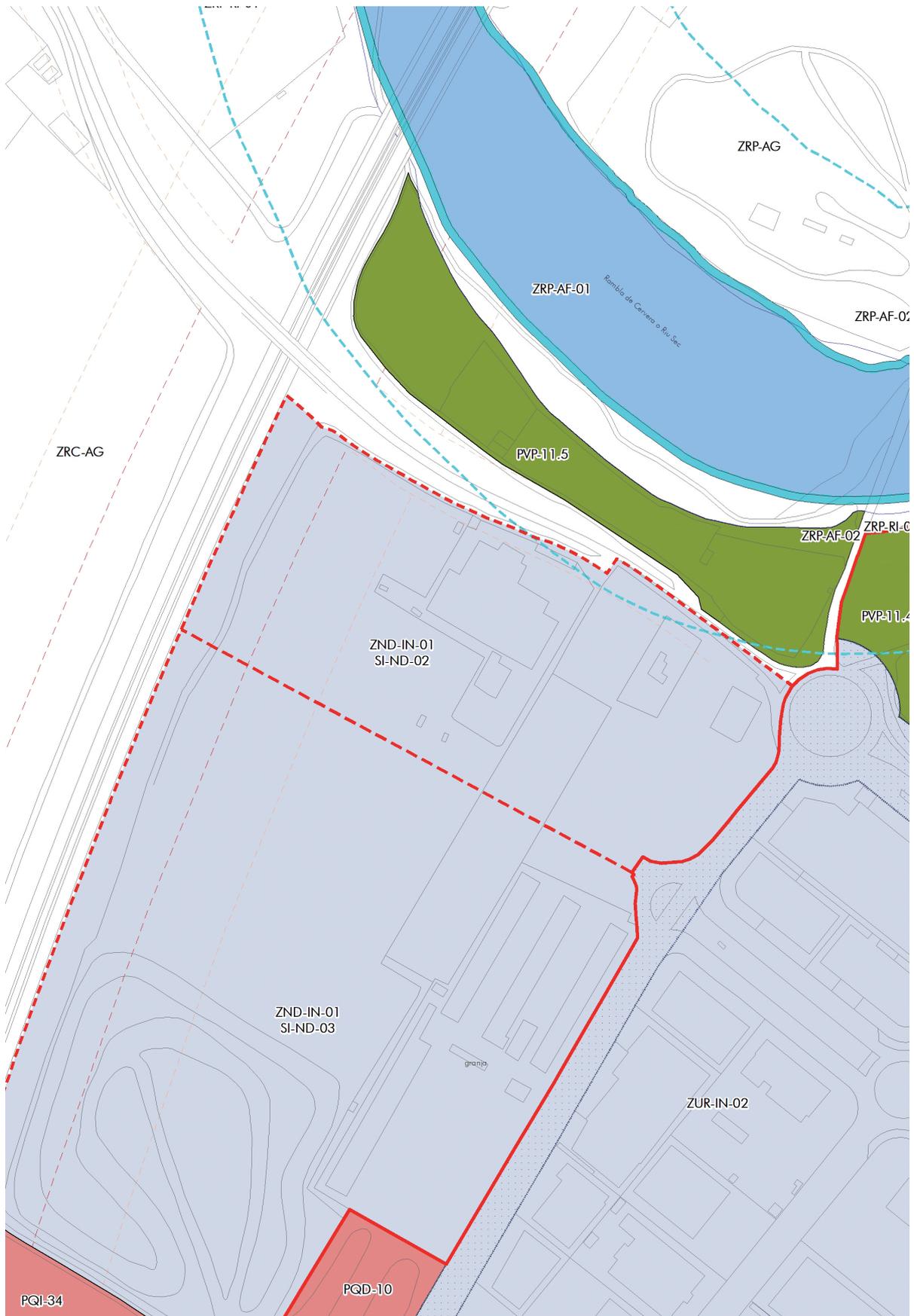
SECTOR SR-ND-03		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE	
SUPERFICIE DEL SECTOR	46.687 M2	
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	
ZONA DE NUEVO DESARROLLO	ALTA DENSIDAD	
IEB	0,75 M2/M2	
IER	0,6375 M2/M2	
IET	0,1125 M2/M2	
IEI		
POBLACIÓN	MÁXIMA	745
	MÍNIMA	700
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA	30% s/nueva edificabilidad residencial	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA	46.687 m2	
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	29.763 m2	
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	298
	NUEVAS	275
	EXISTENTES	23
EDIFICABILIDAD VP	8.929 M2	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	5.252 m2	
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	6.876 m2 (PCV-7)
	ZONAS VERDES	
	EQUIPAMIENTOS	2.614 m2 (PQS-46).
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS	A establecer por Plan de Ordenación Pormenorizada	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.3.A.3 de la Memoria Justificativa Presenta afección por Peligrosidad Geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)	A determinar por Excmo. Ayuntamiento	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
La red primaria inscrita de comunicaciones se ejecutará a cargo de la actuación. El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales que se determinen en la formulación del PAI.		





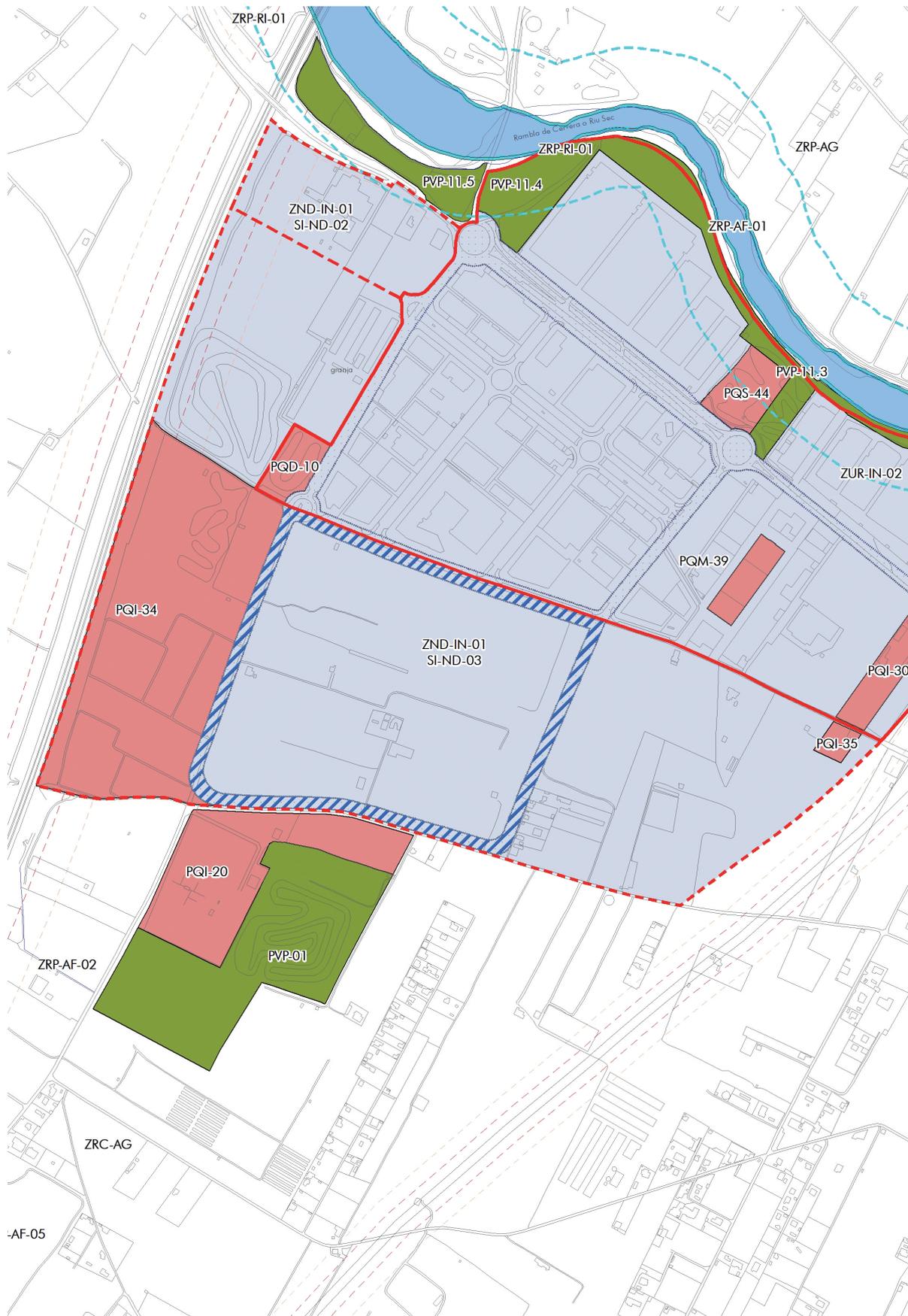
SECTOR SI-ND-01		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE	
SUPERFICIE DEL SECTOR	214.894 M2	
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL	
ZONA DE NUEVO DESARROLLO	INDUSTRIAL	
IEB	0,4 M2/M2	
IEI	0,4 M2/M2	
IET		
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE	1.719	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA	214.894 m2	
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	85.957,60 M2	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA		
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	3.797 m2 (PCV-6); PCA-5 (150 plazas)
	ZONAS VERDES	8.194 m2 (PVP 11.2)
	EQUIPAMIENTOS	
	INFRAESTRUCTURAS	22.694 m2 (PQI-24 y PQI-33)
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS	Las establecidas, en su caso, en el Proyecto de Reparcelación.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
<p>La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.3.B de la Memoria Justificativa. El aparcamiento disuasorio PCA-5 formará parte del programa funcional a desarrollar en el edificio de la nueva estación de autobuses (PQI-33).</p> <p>Presenta una pequeña afección en su borde norte, derivada de la cartografía del Sistema Cartografía Nacional Zonas Inundables y tiene afección por zona de riesgo muy bajo según PATRICOVA, por lo que será de aplicación lo dispuesto en el artículo 20 del PATRICOVA, si bien la afección se produce en un ámbito calificado como red primaria de espacios libres de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 del PATRICOVA.</p>		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL aprobado el 22-12-2009.	
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)	En desarrollo	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
<p>La red primaria inscrita de comunicaciones –excepto el aparcamiento– y de zonas verdes se ejecutarán a cargo de la actuación. El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales determinadas en el PAI aprobado el 28-12-2006.</p>		





SECTOR SI-ND-02	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE
SUPERFICIE DEL SECTOR	55.074 M2
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL
ZONA DE NUEVO DESARROLLO	INDUSTRIAL
IEB	0,6 M2/M2
IEI	0,6 M2/M2
IET	
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE	660
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA	55.074 m2
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	33.044 M2
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES
	ZONAS VERDES
	EQUIPAMIENTOS
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS	Las establecidas, en su caso, en el Proyecto de Reparcelación.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.3.B de la Memoria Justificativa y resolver la afección a la Vereda del Camino dels Molines.	
El instrumento de desarrollo que establezca su ordenación pormenorizada deberá elaborar estudio acústico, con la finalidad de valorar la incidencia sonora del paso de la AP-7 y establecer las medidas correctoras necesarias para garantizar el mantenimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos.	
CONDICIONES DE GESTIÓN	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL aprobado el 11-06-1997.
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)	A determinar por Excmo. Ayuntamiento
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	
El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales determinadas en el PAI aprobado el 01-04-2004.	





SECTOR SI-ND-03		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE	
SUPERFICIE DEL SECTOR	697.151 M2	
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL	
ZONA DE NUEVO DESARROLLO	INDUSTRIAL	
IEB	0,6 M2/M2	
IEI	0,3 M2/M2	
IET	0,3 M2/M2	
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE	7.704	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE COMPUTABLE	550.898 m2	
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	165.270 M2	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	165.270 M2	
REDES PRIMARIAS INSCRITAS	COMUNICACIONES	41.407 m2 (PCV-14)
	ZONAS VERDES	
	EQUIPAMIENTOS	
	INFRAESTRUCTURAS	146.253 M2 (PQI-34) y 3000 M2 (PQI-35)
REDES PRIMARIAS ADSCRITAS	A establecer por Plan de Ordenación Pormenorizada	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
<p>La ordenación pormenorizada deberá desarrollar los criterios y objetivos establecidos en el capítulo 5.2.3.B de la Memoria Justificativa y resolver la afectación a las Veredas del Camino dels Molines y del Camino de San Mateo.</p> <p>En el interior del equipamiento destinado a Centro de Transporte de Mercancías (PQI-34) se reservará, el suelo preciso para la implantación de una nueva subestación eléctrica (PQI-35).</p> <p>El instrumento de desarrollo que establezca su ordenación pormenorizada deberá elaborar estudio acústico, con la finalidad de valorar la incidencia sonora del paso de la AP-7 y establecer las medidas correctoras necesarias para garantizar el mantenimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos.</p> <p>Presenta una pequeña afectación parcial en extremo sureste por zona de peligrosidad geomorfológica, estando a lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Normativa del PATRICOVA.</p>		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	
TIPO DE GESTIÓN (DIRECTA/INDIRECTA)	A determinar por Excmo. Ayuntamiento	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
<p>La red primaria inscrita, destinada a un Centro de Transporte de Mercancías Comarcal, se ejecutará por la Administración pública que corresponda. La red primaria inscrita de comunicaciones se ejecutará a cargo de la actuación. El desarrollo del sector garantizará las conexiones exteriores a las redes infraestructurales que se determinen en la formulación del PAI.</p>		



