

17-11-17 PLANESSAMENT I GESTIÓ 723

CA/ab  
S/Ref.: PG/313  
N/Ref.: 17057\_12027\_T (cite's en la contestació)  
Servei d'Ordenació del Territori

Data **15 NOV. 2017**

EIXIDA N.º **50933**  
REGISTRE GENERAL

**AJUNTAMENT DE BENICARLÓ**  
Registre General

**20 NOV. 2017**

Entrada núm **21133**

Eixida núm **—**

Ajuntament de Benicarlo  
Passeig Ferreres Breto, 10  
12580 Benicarló (Castelló)

Assumpte: Remissió informe ETCV.

En relació amb l'expedient de referència i allò que s'ha sol·licitat en el seu ofici de data 21 de setembre de 2017, s'adjunta informe ETCV, en matèria d'ordenació del territori respecte a la versió preliminar del Pla General Estructural de Benicarló (Castelló).

EL CAP DEL SERVEI  
D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI



Firmado por Carlos Aubán Nogués el  
14/11/2017 14:26:21





S/Ref.: PG/313

N/Ref.: 17057\_12027\_T

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PAISAJE

## INFORME, EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, RESPECTO A LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ (CASTELLÓN)

### SOLICITUD

El Ayuntamiento de Benicarló solicita informe a la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje, mediante oficio que tuvo entrada en este último organismo en fecha 21 de septiembre de 2017, respecto del expediente de referencia. El presente informe se emite en materia de adaptación al Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante, ETCV); y respecto a la adaptación al Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde del Litoral (en adelante, PATIVEL).

### ANTECEDENTES

La Dirección General de Gestión del Medio Natural emitió el documento de referencia respecto al documento consultivo del Plan General de Benicarló, en fecha 15 de febrero de 2011. En materia de ordenación del territorio, cabe destacar, en síntesis, las siguientes consideraciones:

- El Decreto 1/2011 entró en vigor el 20 de enero de 2011, por lo que se tendrá en cuenta para la aprobación del Plan General. Cabe tener en cuenta lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª de la LOTPP.
- El Informe de Sostenibilidad Ambiental incluirá un cuadro comparativo de superficies de clasificación y calificación del suelo entre el planeamiento vigente y el propuesto en cada alternativa, expresado en %. Se debe justificar la demanda de suelo urbanizable para uso residencial, industrial y terciario.
- En relación con la ETCV, se analizará si el documento se adecúa al objetivo 9 (recuperar el litoral como activo territorial) y los principios directores (fundamentalmente la planificación y gestión del litoral, infraestructura verde, la ocupación racional y sostenible del suelo para los usos residenciales y actividades económicas). Respecto a los crecimientos propuestos deben analizarse los índices máximos de ocupación de suelo para satisfacer las demandas municipales y territoriales, indicados en la ETCV. Asimismo, deben ajustarse a la capacidad de acogida del territorio y a la conservación de los valores ambientales.
- El crecimiento propuesto supone un importante incremento del consumo de suelo en el municipio.
- En cuanto al modelo territorial, algunos desarrollos urbanísticos pueden inducir modificaciones sustanciales en el territorio, especialmente sobre la costa.
- Destaca el potencial residencial e industrial en el suelo urbanizable y la existencia de gran cantidad de viviendas en suelo no urbanizable.
- El desarrollo urbanístico deberá establecer una regulación de uso y ocupación del suelo conforme a los criterios de ordenación territorial indicados en el capítulo II, del Título I, de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y protección del Paisaje.
- El Informe de Sostenibilidad Ambiental realizará un estudio de la demanda real de vivienda (tanto libre como de protección pública) a nivel municipal y de los términos colindantes.

- Se indican determinados criterios de ordenación territorial respecto a los crecimientos de suelo urbanizable residencial en los ámbitos suroeste, oeste, noroeste y norte del casco urbano.

## DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El municipio de Benicarló está situado en el ámbito territorial de la Plana Litoral - Cota 100, está incluido en el Área Funcional Els Ports - Baix Maestrat y constituye un Área Urbana Integrada, junto con el municipio de Vinaròs, que tiene la consideración de centro de polaridad principal. Además, forma parte de la comarca del Baix Maestrat.

En la situación actual, destaca, desde el punto de vista del análisis territorial, la fragmentación del término municipal por las infraestructuras de comunicación que discurren en paralelo a la costa: CN-340, variante de la CN-340, vía férrea Valencia-Barcelona y AP-7.

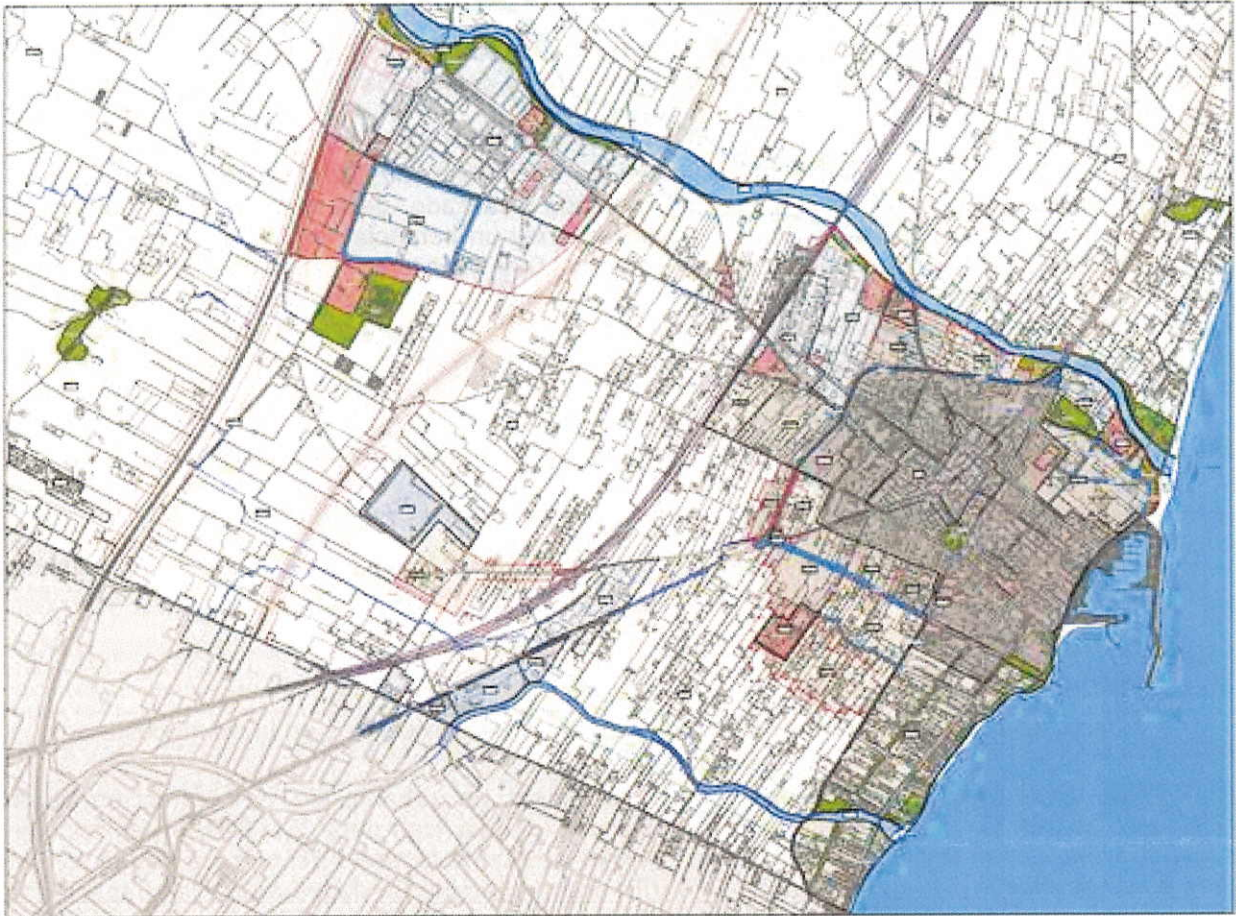
Con carácter general, el plan realiza un completo análisis de los objetivos y principios directores que establece la ETCV, y de su aplicación concreta en actuaciones a desarrollar en el término municipal de Benicarló.

Entre las determinaciones más destacadas en materia de ordenación del territorio, cabe destacar las siguientes:

- Revaloración del espacio litoral y del tramo de la Vía Litoral incluido en el término municipal.
- Potenciar la función conectora, biológica y territorial, de la rambla de Cervera.
- Evitar la conurbación con Peñíscola y Vinaròs.
- Establecer límites al crecimiento urbano por el N (rambla de Cervera) y por el O (vía férrea).
- Conversión en bulevar metropolitano de la antigua CN-340.
- Polígono comarcal de innovación, entre la AP-7 y la variante de la CN-340.
- Integración urbano-ambiental de los ámbitos territoriales ocupados por edificación residencial irregular, principalmente en la partida Sanadorlí.
- Proponer actuaciones de minimización de impacto en las zonas de viviendas diseminadas que no se pueden integrar en el modelo urbano.

Los datos generales de población y vivienda se resumen así: 26.486 habitantes y 17.165 viviendas, en el año 2016; del número total de viviendas, hay 4.165 viviendas vacías.

Se realiza un análisis del potencial de desarrollo de usos residenciales y de actividades económicas en la situación actual, que se resume así: suelo susceptible de ser urbanizado (en unidades de ejecución en suelo urbano y sectores), 426.635 m<sup>2</sup>s RES y 269.968 m<sup>2</sup>s IND; suelo urbanizado y no edificado, 68.731 m<sup>2</sup>s RES y 121.254 m<sup>2</sup>s TER; parcelas vacantes en suelo urbano, 293.300 m<sup>2</sup>s.



*Figura 1. Zonificación: zonas urbanizadas y zonas de nuevo desarrollo*

El modelo urbano plantea un crecimiento de carácter continuo, tanto en lo que se refiere al ensanche de la ciudad consolidada, como para procurar la integración urbana de la dispersión territorial incontrolada existente. Por otra parte, se plantea una renovación urbana del entorno del futuro bulevar metropolitano por el trazado de la antigua CN-340.

Llama la atención la situación no integrada en el modelo territorial del Sector Sant Gregori, situado próximo a la vía férrea; se trata de un suelo urbanizable residencial con PAI aprobado. El Plan propone sujetar su desarrollo a unos plazos determinados, y, si no se ejecuta, su desclasificación, puesto que no se considera necesario para el modelo territorial propuesto, según la propia memoria del Plan General Estructural.

Se proponen una serie de actuaciones con el carácter de ámbitos estratégicos, según está definido este concepto en las directrices 109 y siguientes de la ETCV. Se plantean como áreas de cualificación urbana unas áreas de intensificación en la partida Sanadorlí; se trata de 3 sectores de suelo urbanizable planteados como zonas de nuevo desarrollo, en los que se proponen incrementos de densidad y de dotaciones. Por otra parte, se propone un bulevar metropolitano por el trazado de la antigua CN-340, que afecta a 3 sectores de suelo urbanizable residencial contiguos a esa infraestructura. En cuanto a actividades económicas, se propone un Parque Comarcal de Innovación junto al parque industrial existente, entre la AP-7 y la variante de la CN-340; se indica que es un emplazamiento de elevada accesibilidad y que puede admitir la reubicación de las industrias existentes junto a la CN-340.

La medida que se aplica para evitar las conurbaciones con las zonas urbanas de Peñíscola y Vinaròs es la clasificación como suelos no urbanizables protegidos en la franja colindante con esas zonas.

En cuanto a los datos de vivienda que resultan de los crecimientos propuestos, se aportan los siguientes datos generales: el estudio de vivienda realizado determina una necesidad de 6.592 viviendas; en el suelo urbanizado no edificado hay un potencial de 2.238 viviendas; en las zonas de nuevo desarrollo residencial se prevén 3.096 viviendas; estos dos últimos valores suponen un total de 5.334 nuevas viviendas, con lo que no se cubre la demanda de 6.592 viviendas estimadas en el estudio de vivienda; la diferencia se pretende que se cubra con la ocupación efectiva de parte de las viviendas actualmente vacías (el 23,35% del parque de viviendas existente, que supone 4.165 viviendas vacías).

En relación con la protección del litoral, se plantean las siguientes determinaciones:

- Preservación de espacios no edificados.
- Carácter estratégico de la franja de 500 m y clasificación como suelo no urbanizable protegido.
- Ordenación del litoral de la Playa Norte.
- Integración de la Vía Litoral.
- Minimización del impacto territorial en las edificaciones existentes en la franja costera.

Con estos criterios, se delimita un ámbito de suelo no urbanizable de protección litoral (ZRP-AF-03) en la franja litoral norte, hasta la antigua carretera CN-340, que coincide sensiblemente con la línea de 500 m desde el límite interior de la ribera del mar. La regulación de esta zona se adecúa a la normativa del PATIVEL en tramitación. Se difiere a un Plan Especial de Ordenación, para el cumplimiento de objetivos de puesta en valor de este espacio litoral. La siguiente franja, hasta los 1.000 m, se propone como zona rural protegida de refuerzo del litoral (ZRP-AF-04), cuya regulación también se adapta a la normativa del PATIVEL.

## VALORACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA ETCV

Con carácter general, debe destacarse que el Plan General Estructural realiza una adecuada aplicación de los objetivos y principios directores de la ETCV al caso concreto del municipio de Benicarló, realizando propuestas de actuaciones de desarrollo de esos principios generales estratégicos.

En relación con la justificación de los crecimientos de suelo residencial y de actividades económicas, se realizan a continuación varias observaciones.

El cálculo de la Tasa de Crecimiento demográfico (TCD) que se incluye en la memoria no es correcto. Asumiendo que el crecimiento anual acumulativo es de un 1,65%, el cálculo correcto es:

$$TCD = (1 + 0,0165)^{20} = 1,3872 \text{ (equivalente a un porcentaje del 38,72\%)}$$

Según los datos obtenidos del SIOSE por este departamento, el suelo de casco histórico tiene una superficie de 111.807 m<sup>2</sup>s y el de ensanche, de 1.373.220 m<sup>2</sup>s. Sumando los suelos de infraestructuras y equipamientos que quedan incluidos en el núcleo urbano formado por casco histórico más ensanche, se obtiene un total de 1.513.804 m<sup>2</sup>s. Y en la envolvente de 500 m hay más superficie de residencial discontinuo de la que permite ampliar la superficie del núcleo en un

50%, por lo que se aplica este último criterio; de esta forma, el suelo computable residencial es de 2.270.706 m<sup>2</sup>s. Este valor difiere del valor de 1.628.033 m<sup>2</sup>s que se obtiene en el Plan General Estructural.

La superficie total sellada en el municipio, según el SIOSE, es de 6.192.708 m<sup>2</sup>s. Esta superficie representa un porcentaje del 12,92% respecto de la superficie del término municipal, por lo que no puede aplicarse un factor de corrección de flexibilidad del suelo residencial, según la directriz 86.3 de la ETCV, al superar el citado porcentaje el límite del 10%.

Con todas las correcciones anteriores, el crecimiento máximo residencial es de 1.025.224 m<sup>2</sup>s, según se indica en la tabla que se incluye como anexo al presente informe.

Se justifica que los sectores SR-ND-08, SR-ND-09 y SR-ND-10 reúnen las características de ámbitos estratégicos de cualificación urbana, por cuanto se trata de configurar la propuesta de bulevar metropolitano y su entorno, a partir del trazado de la antigua CN-340. Se trata de una carretera que ha perdido su funcionalidad original y posee una gran capacidad para articular en torno a ese elemento tejidos urbanos residenciales. Queda justificada así la aplicación de la directriz 110.e) de la ETCV.

Por otra parte, se justifica que en los sectores SR-ND-02, SR-ND-06 y SR-ND-07, se plantea una intensificación del uso residencial respecto a la baja densidad residencial que tienen estos ámbitos en el estado actual, y además están próximos a tejidos urbanos compactos y se pretende la transformación en viviendas de primera residencia. Se incluyen, además, propuestas orientativas sobre la intensificación de la edificación residencial en estas zonas. Queda justificada así la aplicación de la directriz 110.c) de la ETCV.

Con las justificaciones de los apartados anteriores, se considera que los citados ámbitos reúnen las características de los ámbitos estratégicos del territorio que se definen en la citada directriz. Por tanto, se trata de actuaciones estratégicas definidas como tales en la ETCV y, en consecuencia, se puede aplicar la directriz 88.e) de la ETCV, que permite una ocupación de suelo para uso residencial superior a la resultante del cálculo convencional de las directrices 80 a 86 de la ETCV. Además, los sectores de intensificación del uso residencial también cumplen el criterio de la directriz 88.f) de la ETCV, puesto que se trata de procesos urbanísticos de compactación de asentamientos urbanos de baja densidad.

La superficie total de crecimiento de suelo residencial es de 1.138.315 m<sup>2</sup>s. Esta superficie es un 11% superior al valor de 1.025.224 m<sup>2</sup>s que se obtiene de los cálculos convencionales de la ETCV, ajustados según las precisiones realizadas en la memoria del plan y en el presente informe; pero se considera justificada esa mayor ocupación de suelo de 113.091 m<sup>2</sup>s, por aplicación de la directriz 88.e), en relación con la directriz 100, de la ETCV, que afecta a un total de 572.248 m<sup>2</sup>s.

En cuanto a la Tasa de Crecimiento Económico (TCE), la tasa anual acumulativa que establece la ETCV para la comarca de Els Ports - Baix Maestrat es del 1,6% anual acumulativa, y no del 2% como se indica en la Memoria. El cálculo correcto de la TCE es el siguiente:

$$TCD = (1 + 0,016)^{20} = 1,3736 \text{ (equivalente a un porcentaje del 37,36\%)}$$

Según los datos de afiliación a la Seguridad Social, la población empleada en los sectores industrial y terciario es de 9.499 empleos, cifra menor que los 13.000 empleos que se indican en la memoria, que se obtiene a partir de los datos de población activa, porcentaje de desempleados y porcentaje de empleos en el sector agrícola.

La superficie de suelo computable de actividades económicas que se obtiene en el Plan General es de 1.646.000 m<sup>2</sup>s, que es un valor similar a la superficie de 1.681.344 m<sup>2</sup>s que se obtiene a partir del SIOSE, según los cálculos efectuados por este Servicio.

La corrección de estos valores determina un cálculo corregido que es el que se recoge en la tabla que se incluye como anexo del presente informe, y que supone un crecimiento máximo de actividades económicas de 873.290 m<sup>2</sup>s.

Se indica que los sectores SI-ND-02 y SI-ND-03 conforman un Parque Comarcal de Innovación y, por lo tanto, tienen la consideración de ámbito estratégico del territorio, según se definen en la directriz 111.b) de la ETCV. Sin embargo, no se establece ninguna determinación en el plan que otorgue a los citados sectores una característica diferencial como parque de actividades con una fuerte componente de I+D+i, sino que se plantea como ampliación del polígono industrial ya existente en ese ámbito, y también como reubicación de industrias existentes junto a la antigua CN-340. La propuesta de actividades en estos ámbitos se realiza en los siguientes términos:

*"Ofertar un producto diversificado donde, junto a actividades netamente productivas se implanten servicios, usos terciarios y comerciales.*

*En los sectores de Actividad Económica se procurará mixticidad de usos evitando, en general, la especialización que comporte una excesiva rigidez de la oferta: producción Industrial y actividad económica en general; Elaboración y producción; Logística y distribución; Terciario, I+D+i, oficinas y hotelero; Actividad comercial; Actividad lúdica y de ocio y otros usos y actividades complementarias."*

Por tanto, no se acepta el planteamiento de su consideración como ámbito estratégico, puesto que no reúne las características de un parque comarcal de innovación, y, en consecuencia, su posible minoración en el cómputo de la ocupación de suelo para actividades económicas. De este modo, la superficie de crecimiento de suelo para actividades económicas (considerando los 3 sectores de nuevo desarrollo industrial), que es de 967.119 m<sup>2</sup>s, es superior al crecimiento máximo de ese tipo de suelo según la ETCV, que es de 873.290 m<sup>2</sup>s, por lo que tendrá que ajustarse a este último valor; o plantear verdaderamente un parque comarcal de innovación, con una orientación muy marcada hacia las actividades innovadoras, como establece la directriz 111.b) de la ETCV.

## VALORACIÓN DE LA ADAPTACIÓN AL PATIVEL

En el momento en el que se emite el presente informe, el PATIVEL se encuentra en la fase en la que se ha emitido la declaración ambiental y territorial estratégica por la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 26 de octubre de 2017.

Teniendo en cuenta lo que se ha analizado en el apartado de descripción de la propuesta, el Plan General Estructural se adapta en líneas generales a las determinaciones del PATIVEL, según el estado actual de tramitación de este plan. No obstante, y tal como se aprecia en la comparación de las figuras 2 y 3 que se incluyen en la página siguiente, las zonas de protección del litoral y de refuerzo del litoral deben extenderse a los ámbitos delimitados en el PATIVEL, que alcanzan hasta la rambla de Cervera, por el Sur, y hasta el barranc d'Aiguaoliva, por el Norte. Estos cauces tienen una importante función conectora de la franja litoral con el interior del territorio y, por lo tanto, deben protegerse en el Plan General Estructural e incluirse en la infraestructura verde con el carácter de conectores.





Figura 2. Ordenación de la franja litoral norte, según el PGE



Figura 3. Ordenación según el PATIVEL

## CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, se emite informe, en materia de ordenación del territorio, respecto a la versión preliminar del Plan General Estructural de Benicarló (Castellón), con las consideraciones anteriormente indicadas, que, en síntesis, se refieren a la necesidad de ajustar el crecimiento de suelo para actividades económicas y a la ampliación de las zonas protegidas en la franja litoral norte del municipio. Todo ello de conformidad con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y con el PATIVEL.

EL JEFE DEL SERVICIO DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Firmado por Carlos Aubán Nogués el  
14/11/2017 10:28:47

GENERALITAT  
VALENCIANA

### Crecimiento máximo de suelo residencial y para actividades económicas según las Directrices 80 a 86 y 95 a 101 de la ETCV

Benicarló	
Área funcional (AF)	Els Ports - Baix Maestrat
Comarca	El Baix Maestrat
Área Urbana Integrada (AUI)	Benicarló - Vinaròs
Sistema Nodal de Referencia (SNR)	SI Tipo nodo: Centro de polaridad principal
Ámbito territorial	Plana Litoral/Cota 100 Tipo A
Población (P)	26.616 habitantes
Población empleada (Emp) sector industrial y terciario	9.499 empleos

#### Municipio

Superficie término municipal (S <sub>T</sub> )	47.925.892 m <sup>2</sup>
Superficie sellada SIOSE 2010 (S <sub>S</sub> )	6.192.708 m <sup>2</sup>
% S <sub>S</sub> / S <sub>T</sub>	12,92 %
Suelo computable residencial	2.270.706 m <sup>2</sup>
Suelo computable actividades económicas	1.681.344 m <sup>2</sup>

#### SUELO RESIDENCIAL

TCD 2011-2030	1,65 % anual	38,72 %
Población estimada 2030		34.461 habitantes
FCTM	$-0,1914 \times \ln(P)+3,007$	1,06
FCVT		1,1
IMOS	TCD x FCTM x FCVT	45,15 %
Flexibilidad	No aplicable	
<b>Crecimiento máximo suelo residencial</b>		<b>1.025.224 m<sup>2</sup></b>

#### SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS

TCE 2011-2030	1,6 % anual	37,36 %
Población empleada estimada 2030		13.048 empleos
FCEA	$-0,2957 \times \ln(\text{Emp})+3,9719$	1,26
FCVT		1,1
IMOSE	TCE x FCEA x FCVT	51,94 %
Flexibilidad	No aplicable	
<b>Crecimiento máximo suelo actividades económicas</b>		<b>873.290 m<sup>2</sup></b>