

ÍNDICE

1. OBJETIVOS Y DIRECTRICES
2. EL MODELO URBANO-TERRITORIAL
3. LAS REDES PRIMARIAS
 - 3.1. LA RED FERROVIARIA, EL PUERTO DE BENICARLÓ Y LA NUEVA ESTACIÓN DE AUTOBUSES
 - 3.2. LA RED VIARIA.
 - 3.3. LA RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
 - 3.4. LA RED DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.
4. LAS ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 - 4.1. ZONAS RURALES.
 - 4.2. LAS ZONAS URBANIZADAS DEL SUELO URBANO.
 - 4.3. LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO.
5. SOBRE LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL APROVECHAMIENTO TIPO
6. UMBRALES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ: LA SECUENCIA ESPACIAL Y TEMPORAL DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS
 - 6.1. ESCENARIO 1: 0-4 AÑOS.
 - 6.2. ESCENARIO 2: 5-10 AÑOS.
 - 6.3. ESCENARIO 3: 11-20 AÑOS.
7. PROPUESTA DE INDICADORES PARA LA EVALUACIÓN Y EL SEGUIMIENTO DEL PLAN

El 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 de ámbito municipal. Igualmente, el contenido de este Plan se adapta al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y se ajusta a las previsiones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. En el mismo se 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 municipal, 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.

Y todo ello en consonancia con los objetivos, generales y particulares, que para este territorio se establecen en la vigente Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero.

La Estrategia Territorial divide el territorio de la Comunidad Valenciana en un total de 15 áreas, siguiendo criterios funcionales, urbanísticos y estratégicos. El municipio de Benicarló se encuentra enclavado en el El Área Funcional de Els Ports-Baix Maestrat, que comprende 33 municipios de la provincia de Castellón. Para aprovechar estas oportunidades territoriales y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible del territorio, sobre el Área Funcional de Els Ports-Baix Maestrat, se propone una gran visión estratégica con el horizonte del 2030 que consiste en "ser el territorio clave para articular el eje mediterráneo entre las áreas urbanas de Castellón y Tarragona"

1

OBJETIVOS Y DIRECTRICES

Son objetivos de la planificación de la ordenación estructural del municipio de Benicarló en relación con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), que se incorporan al Plan General, los siguientes:

1. **La vertebración del Área Funcional Els Ports- Baix Maestrat**, que en el caso de Benicarló pasa por la consolidación y puesta en valor del Área Urbana Integrada Vinaròs-Benicarló, mediante las siguientes acciones:
 - 1.1. La asunción e integración de las oportunidades territoriales que surgen para el Centro de Polaridad Principal (Vinaròs-Benicarló) de posición estratégica tras la previsión de la nueva circunvalación de la CN-340 y la desafectación del trazado original de esta infraestructura por el núcleo principal, por ello: (1) Prevé la conversión en bulvar metropolitano del trazado original de la CN-340, lo que contribuye a potenciar el Área Urbana Integrada Vinaròs- Benicarló; (2) Configura la travesía de la CN-340 (por medio de su recualificación urbana) como uno de los elementos referenciales de la red primaria viaria del modelo de ciudad, induciendo procesos regenerativos del territorio colindante y permitiendo articular una estrategia de sutura en la fractura territorial existente entre las zonas oriental y occidental del núcleo urbano; y (3) 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. 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.
- 1.3. La revalorización, como criterio sustantivo de ordenación, de los espacios libres litorales libres de edificación por su elevado potencial cualificador del territorio. Y conectado, con este objetivo, específicamente, la contribución de Benicarló a la conformación de la Vía Litoral entre Vinaròs y Alcossebre.
2. **La consolidación y protección de la Infraestructura Verde del territorio**, que se configura como el elemento determinante del nuevo modelo urbano territorial La Infraestructura Verde propuesta es la siguiente:
 - 2.1. Las Áreas Ambientalmente Relevantes del municipio:
 - a. Etribaciones Serranas de los Tres Colls y Puig de la Nao.
 - b. Basseta del Bovalar.
 - 2.2. 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.
 - 2.3. La valorización del sistema territorial de protección, a través de los siguientes objetivos específicos:
 - a. Garantía de protección de los yacimientos arqueológicos, en especial con la adecuada valorización territorial de los poblados iberos y la necrópolis romana vinculada a las formaciones paisajísticamente relevantes de La Tossa y la Puig de la Nao.
 - b. La protección agrícola de la denominación de origen "Alcachofa de Benicarló".
 - 2.4. La conformación del trazado en el municipio de la Vía Litoral entre Vinaròs y Alcossebre.
 - 2.5. La preservación de los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo, impidiendo su incorporación a procesos de transformación urbanística, especialmente en relación con los riesgos de inundabilidad.

- 2.6. Cualificar el suelo rural con la provisión de redes primarias que contribuyan a que la Infraestructura Verde, además de su función ecológica, asuma, de manera proporcionada a su capacidad de carga, funciones dotacionales e infraestructurales. Para ello, se identifican tres tipos de escenarios aptos para activar el territorio:
- a. El entorno del cruce entre la Variante de la CN-340 y la carretera de Calig, se considera un espacio apto para el desarrollo de funciones dotacionales vinculadas con la sostenibilidad del sistema de infraestructuras urbanas.
 - b. Espacios adyacentes a las Ramblas de Cervera y Aiguadoliva. Se trata de ámbitos idóneos para el desarrollo de Áreas Rurales de ocio y descanso, donde poder desarrollar funciones deportivas y recreativas.
 - c. Espacio de intermediación entre las Ramblas de Cervera y Aquadoliva y entre la Montaña del Puig de la Nao y de La Tossa, para dotaciones vinculadas con el conocimiento de la naturaleza ejerciendo una función pedagógica y educativa.
- 2.7. La preservación del patrimonio rural del municipio.
3. **Conseguir un modelo de ciudad mediterránea compacta y ambientalmente** sostenible, para lo cual adopta una serie de objetivos de planificación en materia de ocupación del suelo tanto para usos residenciales como para actividades económicas basados en los principios de racionalidad y sostenibilidad:
- 3.1. Promover un crecimiento urbano en continuidad, tanto en lo que se refiere al ensanche de la ciudad consolidada como para procurar la integración urbana de la dispersión territorial incontrolada existente. Para ello, se adoptan los siguientes objetivos específicos en materia de modelo urbano:
- a. Posibilitar la integración urbana y ambiental de la periurbanización de baja densidad de carácter irregular existente en el suelo anteriormente clasificado como no urbanizable.
 - b. Favorecer la renovación del entorno de la actual CN-340 amparada en su conversión en un bulvar urbano con vocación de convertirse en un eje de centralidad territorial.
 - c. Procurar una mejora del área central de la ciudad mediante una estrategia de la movilidad sostenible.
 - d. Fomenta la implantación de un modelo urbano diverso y eficiente desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.
 - e. Evitar los efectos nocivos derivados de la conurbación con Peñíscola y Vinaròs.

- 3.2. Impulsar un modelo de ordenación en materia de actividades económicas que responda eficazmente a las potencialidades detectadas por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana para Benicarló.
- 3.3. Proveer la vivienda protegida en la oferta inmobiliaria.
- 3.4. Disponer de una ordenación urbana y territorial orientada a la consecución de un modelo donde la movilidad general no dependa del automóvil privado, y donde el conjunto de espacios públicos, los equipamientos y los lugares simbólicos sean accesibles para todos.

En el Plan General d Ordenación Estructural se plantean también **125 Directrices Estratégicas** relacionadas con:

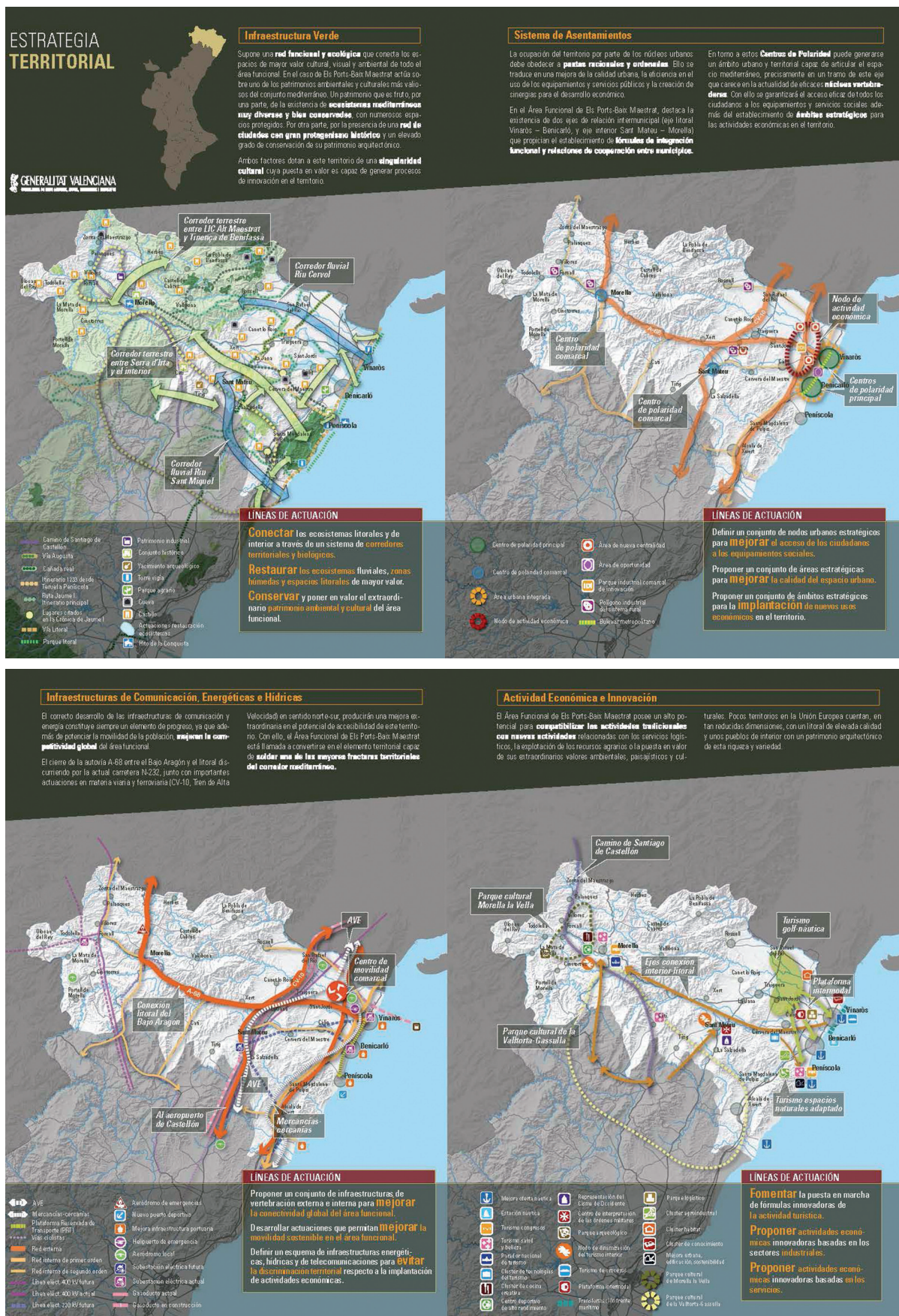
1. **La sostenibilidad.**

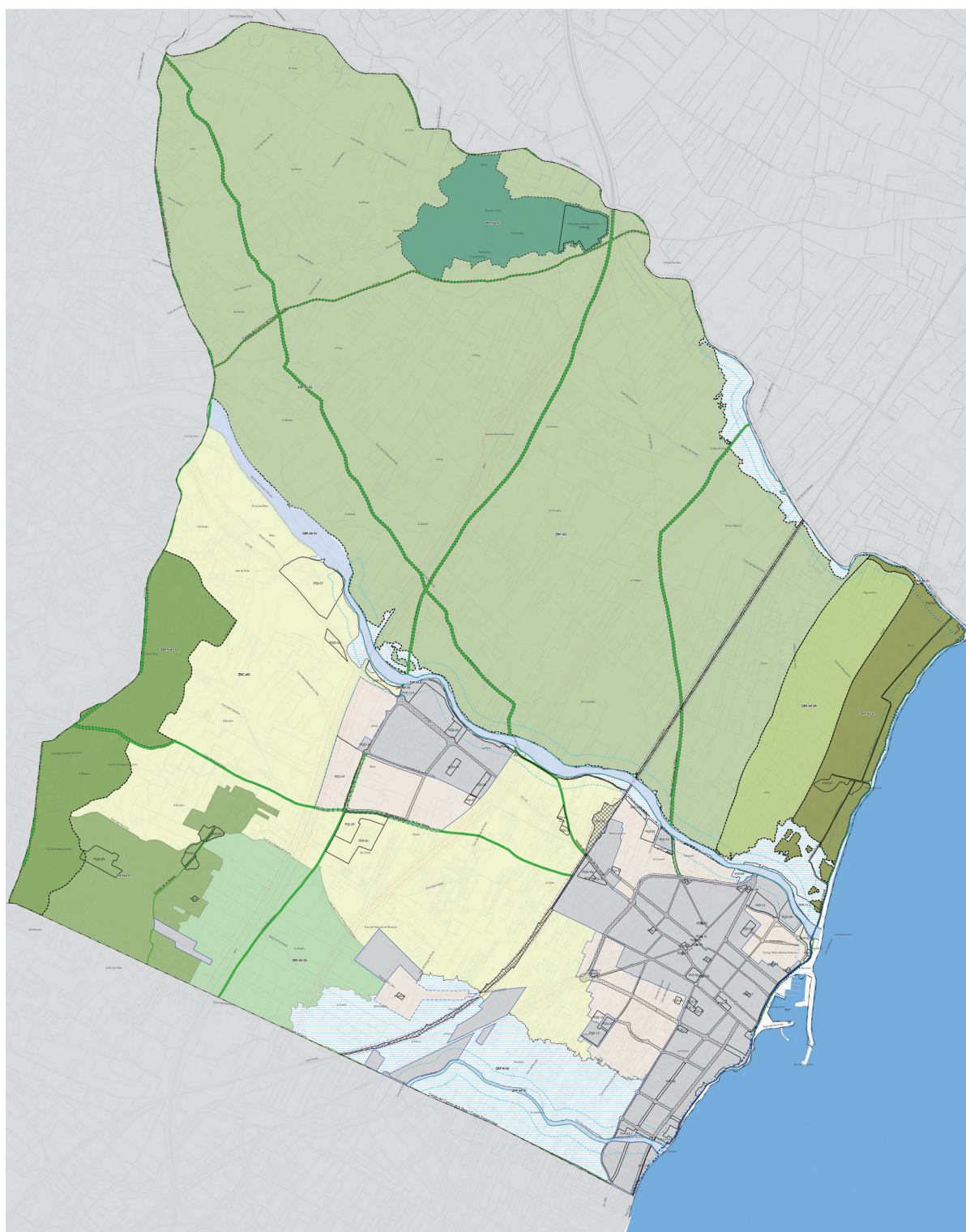
- a. Para la consecución de un modelo urbano-territorial que promueva una utilización racional del suelo.
- b. Para el establecimiento de modelos de espacio público innovadores en materia de eficiencia energética y fomento de energías renovables.
- c. Para el uso y tratamiento eficiente de los recursos hídricos, de la energía y de los residuos.
- d. Para la protección del medio natural y para la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.
- c. Para la revitalización del patrimonio rural.
- d. Para la prevención de riesgos naturales o inducidos.

2. **La mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.**

- a. Para la mejora de los entornos urbanos y la calidad del paisaje, y la intervención en núcleos históricos y áreas degradadas
- b. Para el diseño de la red de espacios libres y de los equipamientos y dotaciones públicas.
- c. Para garantizar una distribución equilibrada de usos en el modelo territorial.
- d. Para la movilidad y el transporte público.
- e. Para asegurar el acceso a la vivienda.

3. Para la ordenación urbanística y su desarrollo, y para **la definición de condiciones objetivas en que sea posible la clasificación de nuevos suelos urbanizables.**





ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			RED PRIMARIA	DETERMINACIONES GRÁFICAS
ZONAS RURALES DEL SUELO NO URBANIZABLE ZONAS RURALES PROTEGIDAS 1. PROTECCIÓN POR RIESGOS  ZRP-R-01. RIESGO DE INUNDACIÓN 2. PROTECCIÓN NATURAL  ZRP-NA-01. MONTAÑA DEL PUIG  ZRP-NA-02. MONTAÑA DEL BONAVAR  ZRP-NA-03. PISAGUE FORESTAL  ESTRIBACIONES SERBANDO DE LAS TRES COLAS 3. PROTECCIÓN AGRÍCOLA  ZRP-AG. PROTECCIÓN AGRÍCOLA			 PCV COMUNICACIONES FERROVIARIAS  PCV COMUNICACIONES RED VARIAS  INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES	 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO  SERVIDUMBRE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE  ZONAS DE NUEVO DESARROLLO  AFECTACIÓN POR TRAZADO DE VÍA RECUBERTA  ZONA DE POLICÍA DE AGUAS  DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE  ZONA DE SERVIDUMBRE DE DPMIT  ZONA DE INFLUENCIA LITORAL 500 m.  AFECTACIONES FERROCARRILES  ZONA AFECTACIÓN CARRETERAS  ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD  LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
4. PROTECCIÓN POR AFECTACIÓN  ZRP-AF-01. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO  ZRP-AF-02. DOMINIO PÚBLICO DE VÍAS RECUBERTAS  ZRP-AF-03. PROTECCIÓN LITORAL  ZRP-AF-04. PROTECCIÓN POR REFUERZO DEL LITORAL  ZRP-AF-05. PROTECCIÓN TERRITORIAL POR RIESGO DE CONJUGACIÓN			ZONAS RURALES COMUNES  ZRC-AG. HUERTA DE BENICARLÓ	ZONAS URBANIZADAS Y DE NUEVO DESARROLLO SUELO URBANO  ZUR. ZONAS URBANIZADAS SUELO URBANIZABLE  ZNU. ZONAS DE NUEVO DESARROLLO Y ERANSIÓN URBANA

MODELO URBANO-TERRITORIAL

2

EL MODELO URBANO-TERRITORIAL

El modelo urbano-territorial propuesto por el Plan General:

1. **Prioriza la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio.** Este criterio de ordenación se ha concretado en las siguientes directrices estratégicas:
 - 1.1. La transformación del entorno de la actual CN-340 aprovechando su reconfiguración en un bulvar metropolitano intermodal, un itinerario cívico principal para el nuevo modelo de ciudad de Benicarló y recurso básico para asegurar la conectividad del medio urbano con la red de Ramblas perpendiculares al Litoral, se constituye en un Proyecto Urbano con un elevado contenido estratégico.
 - 1.2. La integración de las construcciones irregulares en suelo no urbanizable desarrollado en la zona sur del término municipal de Benicarló, que ha terminado por generar la formación espontánea de asentamientos infradotados que presentan una carencia absoluta de los niveles dotacionales y la ausencia de una infraestructura adecuada al nivel de las edificaciones y usos de los suelos. Las actuaciones identificadas en el suelo urbanizable llamadas a resolver esta problemática son: SR-ND-02 MAESTRAT 1, SR-ND-06 PLAYA SUR 4 y SR-ND-07 PLAYA SUR 5.
 - 1.3. La priorización temporal conferida a la culminación del desarrollo urbanístico del SR-ND-01 POVET. .

2. **Fomentar la implantación de modelos urbanos diversos y eficientes desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.**
 - 2.1. En primer lugar, que el 84,26% del suelo destinado a nuevos desarrollos residenciales se corresponde con terrenos que ya cuentan con la clasificación de urbanizable en el Plan General actual. De esta cantidad, además, el 35,63% se corresponden con suelos urbanizables con programa aprobado. Los nuevos desarrollos urbanos se producen desde una lógica de continuidad de las tramas urbanas existentes, con densidades adecuadas para facilitar un aprovechamiento racional del territorio.
 - 2.2. Se promueve la desclasificación de suelos urbanizables cuyo mantenimiento atenta a la funcionalidad de la Infraestructura Verde del Territorio: el actual Sector 9B EL PALMAR, localizado junto a la Rambla de Alcalá y afectado por riesgo de inundación y el ámbito no desarrollado de la Unidad de Ejecución del suelo urbano UE-2 CORRAL DEL PETIQUILLO el cual, además de impulsar la conurbación con Peñíscola y favorecer la dispersión del modelo de ciudad al localizarse al norte del ferrocarril en discontinuidad con el núcleo de población, se asienta sobre unos terrenos donde existe una importante masa de pinares que se ha entendido necesario preservar.
 - 2.3. Se promueve mejorar las condiciones urbanísticas del actual suelo urbanizable del Ensanche Sur, mediante su "des-densificación"; es decir, disminuyendo los parámetros de densidad y edificabilidad establecidos.
 - 2.4. La refuncionalización de áreas obsoletas a causa de la inadecuada localización de determinados usos productivos. Dos son los escenarios principales donde se concreta esta directriz de ordenación estructural: el área industrial de Batra (SR-RI-01 y SR-RI-02), desarrollada al oeste de la CN-340 y el actual suelo urbanizable situado entre la Rambla de Cervera y la CN-340 (SR-ND-09 y SR-ND-10).
 - 2.5. Aprovechar el potencial de Benicarló como centro de referencia económica para la comarca del Baix-Maestrat. El fuerte componente productivo-industrial que caracteriza la actividad económica del municipio ha conducido a contemplar la configuración de un Polígono Comarcal de Innovación en el entorno del actual Polígono Industrial de Collet (SI-ND-02 COLLET II (UE4 del Sector SEPIVA) y SI-ND-03 COLLET III.
 - 2.6. Por último, significar una actuación destinada a resolver el severo impacto ambiental ocasionado por la presencia adyacente a la ciudad de la fábrica de Asland. Esta directriz pasa por: (a) reconocer el carácter urbano de la instalación industrial, la cual goza de una dotación de servicios e infraestructuras ajustadas al volumen edificable y los usos implantados y (b) establecer unas condiciones de ordenación en el entorno de la industria que, cuanto menos, atemperen los problemas causados por su proximidad a la ciudad. Para ello, se califican los suelos adyacentes como Red Primaria de Espacios Libres y Zonas Verdes.

3. **Incorporar la prevención de riesgos y peligros para la seguridad y salud pública y mitigar cualquier forma de contaminación.** En este sentido destacar el cumplimiento estricto de las determinaciones del PATRICOVA. Esta adecuación ha impedido promover la integración urbano-territorial de un importante volumen de asentamientos residenciales irregulares localizados, fundamentalmente, en el entorno de las Ramblas de Alcalá y Cervera.
4. **Se opta de manera preferente por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, con la salvedad de la realidad territorial impuesta por los asentamientos residenciales irregulares de la zona sur del término municipal.**
5. **Ordenar la secuencia espacial y la secuencia temporal de los desarrollos urbanísticos, dotándola de coherencia con las áreas urbanas ya existentes y con la estructura territorial supramunicipal.** La ordenación secuencial establecida en el presente PGOE aparece desarrollada en el capítulo 6 de la Memoria Justificativa.
6. **Evitar los continuos urbanizados y la conurbación de municipios, preservando corredores libres de edificación y de urbanización entre los distintos núcleos urbanos.** Esta decisión conduce a promover la desclasificación tanto de suelos urbanizables -Sector 9B EL PALMAR- como ámbitos de planeamiento diferenciado en suelos urbanos (ámbito no desarrollado de la UE-2 CORRAL DEL PETIQUILLO).
7. **Favorecer la calidad de los tejidos urbanos, mediante la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional.** Para cumplimentar este criterio de ordenación se establecen las siguientes medidas: (1) Se incorpora un índice de edificabilidad terciaria (IER) en los sectores de uso global residencial al objeto de garantizar la implantación de servicios terciarios de proximidad que eviten la creación de espacios monofuncionales; (2) Se obliga a que el volumen edificable resultante de la aplicación del citado índice deba materializarse, preferentemente, en plantas bajas; y (3) Se determina que, al menos, el 50% de las nuevas viviendas previstas en los diferentes sectores residenciales se resuelvan en tipologías de vivienda colectiva.
8. **Garantizar la estructura y el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde en el tratamiento de los tejidos diseminados en el medio rural.** A este respecto destacar la estrategia adoptada en las zonas rurales afectadas por riesgos de inundación y de protección del litoral, en relación con la posible identificación de núcleos de viviendas donde aplicar el procedimiento de minimización de impactos, difiriendo a la formulación de un Plan Especial la identificación de la diversidad de situaciones edificatorias existentes y el régimen aplicable a cada una de ellas.
9. **Favorecer el uso del transporte público y la movilidad no motorizada, coordinando la planificación de las infraestructuras de comunicación con la de los suelos de nueva transformación.** La movilidad se estructura a partir de la definición de una nueva célula urbana, conformando así una supermanzana. El perímetro de ésta lo conforman las vías básicas por donde circulará el vehículo de paso, el transporte público y, en su caso, los carriles de bicicleta segregados. Con esta medida se garantiza la funcionalidad del sistema, al tiempo que se libera entre el 60 y el 70% de las calles para otros usos. Un modelo de movilidad basado en supermanzanas garantiza que todos los tejidos y el conjunto de polos de movilidad -paradas de transporte público, áreas comerciales, equipamientos comunitarios, espacios libres- sean accesibles en cualquiera de los modos de transporte.

En el Plan General el crecimiento urbano propuesto da satisfacción a las demandas reales, y se adecua a la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, tanto en lo relativo a la ocupación de suelo prevista para actividades económicas como a la ocupación de suelo prevista para usos residenciales. Las superficies clasificadas para cada clase de suelo son las siguientes:

CLASE DE SUELO	USO	SUPERFICIE
Suelo Urbano	Residencial	2.380.016 m ²
	Industrial/Terciario	1.267.881 m ²
Total		3.647.897 m ²
Suelo Urbanizable	Residencial	1.138.315 m ²
	Industrial/Terciario	967.120 m ²
Total		2.105.435 m ²
Suelo No Urbanizable		42.171.027 m ²

Estos parámetros suponen una ocupación de suelo del 12% de la superficie del término municipal; es decir, tres décadas después, prácticamente la misma que la prevista en el planeamiento general que se revisa, teniendo en cuenta el incremento del suelo urbano a causa del desarrollo de suelos urbanizables previstos en el mismo, y también la voluntad de reconocer e integrar en la malla urbana los asentamientos de edificaciones irregulares del suelo no urbanizable aflorados en la partida de Sanadorlí, junto a la ciudad.

DOCUMENTO VII: MEMORIA RESUMIDA DE LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

3

LAS REDES PRIMARIAS

- 3.1. LA RED FERROVIARIA, EL PUERTO DE BENICARLÓ Y LA NUEVA ESTACIÓN DE AUTOBUSES
- 3.2. LA RED VIARIA.
- 3.3. LA RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
- 3.4. LA RED DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

Las redes primarias están constituidas por el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal.

3.1. LA RED FERROVIARIA, EL PUERTO DE BENICARLÓ Y LA NUEVA ESTACIÓN DE AUTOBUSES

- La red ferroviaria queda constituida por el trazado del Corredor del Mediterráneo. Se trata de una infraestructura sobre la que va a operar una transformación cualitativa - incorporación del modo de Alta Velocidad- de vital repercusión para optimizar la competitividad del Área Funcional Vinaròs-Benicarló-Peñíscola como escenario turístico preferencial en el escenario de la Comunidad Valenciana.
- El Puerto de Benicarló, pesquero y deportivo, presenta una superficie en tierra de 44.820 m², y 153.229 m² de agua abrigada. Se trata de un puerto bastante seguro gracias al macizo y largo rompeolas que lo protege en caso de fuertes temporales. La zona pesquera tiene 297 metros lineales de muelles, con un calado entre 3,5 y 4 metros. La zona deportiva presenta un total de 45 amarres de gestión directa, con un calado entre 1,5 y 2,5 metros.

- Se propone una Nueva Estación de Autobuses localizada en el frente al Paseo de Josep Febrer i Soriano, al objeto de conformar, junto a un aparcamiento público propuesto, un punto de intercambio modal en el entorno de la estación ferroviaria.

3.2. LA RED VIARIA.

Se reconoce que la acción territorial de mayor peso específico para solucionar los problemas endémicos de articulación de la estructura urbana con la red viaria de carácter nacional-regional es la proyectación de una variante de la CN-340 desplazada al oeste del trazado actual, entre la autovía del mediterráneo y el ferrocarril siguiendo una directriz sensiblemente paralela a ambos canales infraestructurales. La importancia de esta arteria en la conformación del nuevo modelo urbano-territorial supera su propia caracterización como garante de una racional jerarquización de los diferentes tipos de tráfico al asumir los flujos de paso interurbanos otorgando una vocación claramente urbana a la actual travesía y por la mejora ostensible que introduce en la fluidez y eficiencia de la canalización de los flujos de tráfico motorizado con la Autovía del Mediterráneo. Resulta, asimismo, determinante para la recualificación urbana de la actual travesía de la CN-340, llamada a constituirse en uno de los elementos referenciales de la red primaria viaria del nuevo modelo de ciudad, induciendo procesos urbanos regenerativos en el territorio colindante y permitiendo articular una estrategia de sutura de la fractura urbana existente entre las zonas oriental y occidental del núcleo urbano sustentada en la instrumentación de unos criterios de diseño viario que proporcionen argumentos de conciliación y continuidad entre ambos sectores.

A partir de ahí, los 2 principios básicos que han orientado la ordenación de la Red Primaria de Calles y Avenidas de Primer Rango son:

- a. Diseñar una nueva forma de organización urbana denominada la "supermanzana" que permitirá reinventar el espacio público para una ciudad mediterránea, compacta y compleja.
- b. Implementar medidas que produzcan la transferencia de plazas de aparcamiento en el espacio público hacia formas de estacionamiento fuera de la calzada.

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

1. **Red Primaria de la ciudad consolidada.** La red de calles identificadas constituye el sistema arterial básico que define el perímetro de las diferentes supermanzanas que han de organizar la movilidad en el núcleo de población en claves de sostenibilidad. En esta malla viaria -que define la estructura urbana básica de la ciudad consolidada- se significan varios itinerarios cívicos y de accesibilidad en los que estará vedado el flujo indiscriminado de tráfico motorizado. Estos itinerarios son:
 - a. En el área central de la ciudad el eje norte-sur conformado por la secuencia de las calles Alcalá de Xivert-Calle Mayor y, en sentido este oeste, (a) la secuencia urbana conformada por el Paseo Josep Febrer i Soriano-calle Cristo del Mar y (b) la calle César Cataldo.

- b. En la zona urbanizada de Ciudad Jardín la actuación, sin duda, más determinante es la eliminación del tráfico de paso en la actual Calle de Valencia, impulsando su conversión en un híbrido entre parque lineal e itinerario cívico; un nuevo espacio referencial pensado para la movilidad sostenible y, sobre todo, para ofrecer un punto de encuentro ciudadano en esta zona de la periferia de Benicarló.
2. **Red Primaria vinculada a operaciones de renovación urbana y zonas de nuevo desarrollo.** Sin lugar a dudas, la principal innovación de la Red Primaria viaria de Benicarló es la reconfiguración la actual travesía de la CN-340, aprovechando la vocación urbana inducida por la variante ejecutada al oeste del trazado ferroviario.
3. **Red Primaria de aparcamientos públicos,** que está compuesta además de por los existentes, por nuevos aparcamientos disuasorios para los que se propone la siguiente localización:
 - En la Nueva Estación de Autobuses, en el entorno de la estación ferroviaria.
 - En el vacío urbano localizado junto a la calle Vinaròs.
 - En el frente al bulvar metropolitano en un punto próximo a la entrada a la ciudad por el sur.

3.3. LA RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

En la estrategia del Plan General se destaca:

- a. Recalificación a Redes Primarias de Redes Secundarias del suelo urbano y de suelo urbanizable con programa aprobado. Son espacios libres que, por su protagonismo y relevancia para conformar parques lineales de un elevado valor ecológico se ha considerado preciso su integración en la Red Primaria.
- b. Suelos destinados a conformar un nuevo Parque Urbano de la ciudad (Parque La Mar Xica) Este Parque se va a convertir en el principal espacio libre del núcleo central de Benicarló - cuenta con una superficie de 25.065 m²- y coadyuvará a incrementar los niveles de Red Primaria en proporción suficiente al incremento poblacional previsto en el adyacente ensanche de Povet.
- c. Nuevos suelos propuestos para su integración en la Red Primaria a los que se otorga la clasificación de urbanizables para poder ser obtenidos gratuitamente mediante su consideración como redes adscritas a los sectores de nuevo crecimiento.
- d. Áreas de zonas rurales protegidas, vinculadas a la presencia de valores singulares a potenciar: Parque Agrícola en el barranco de Aquaoliva, Parque Arqueológico junto al Poblado Ibero, Red primaria de conexión entre el litoral y el interior en el ámbito de protección del litoral de Playa Norte, el tramo de Vía Litoral que discurre en Playa Norte, Parque Fluvial de la margen izquierda de la Rambla de Cervera, y, finalmente, el entorno de la Baseta de Bovalar (PVP 55). Todas estas áreas forman parte de la Infraestructura Verde del Territorio.

La superficie total de la Red Primaria de Zonas Verdes y Parques Urbanos prevista en el Plan General asciende a 600.850 m². El techo poblacional máximo que presenta el suelo en situación básica de urbanizado en Benicarló es de 48.590 habitantes. Si añadimos la población máxima de las actuaciones residenciales de renovación urbana (1.660 habitantes) y de nuevo desarrollo (7.660 habitantes) resulta un techo poblacional estimado (residentes permanentes más usuarios estacionales de las viviendas potencialmente turísticas) previsto para el año horizonte de 2037 de 57.910 habitantes, obteniéndose una ratio de 10,38 m²/habitante.

Ahora bien, si calculamos el estándar atendiendo a la población permanente estimada en dicho año horizonte, 39.803 habitantes, entonces el valor se incrementa hasta los 15,10 m²/habitante, un 51% superior al mínimo establecido en el artículo 24.3 de la LOTUP.

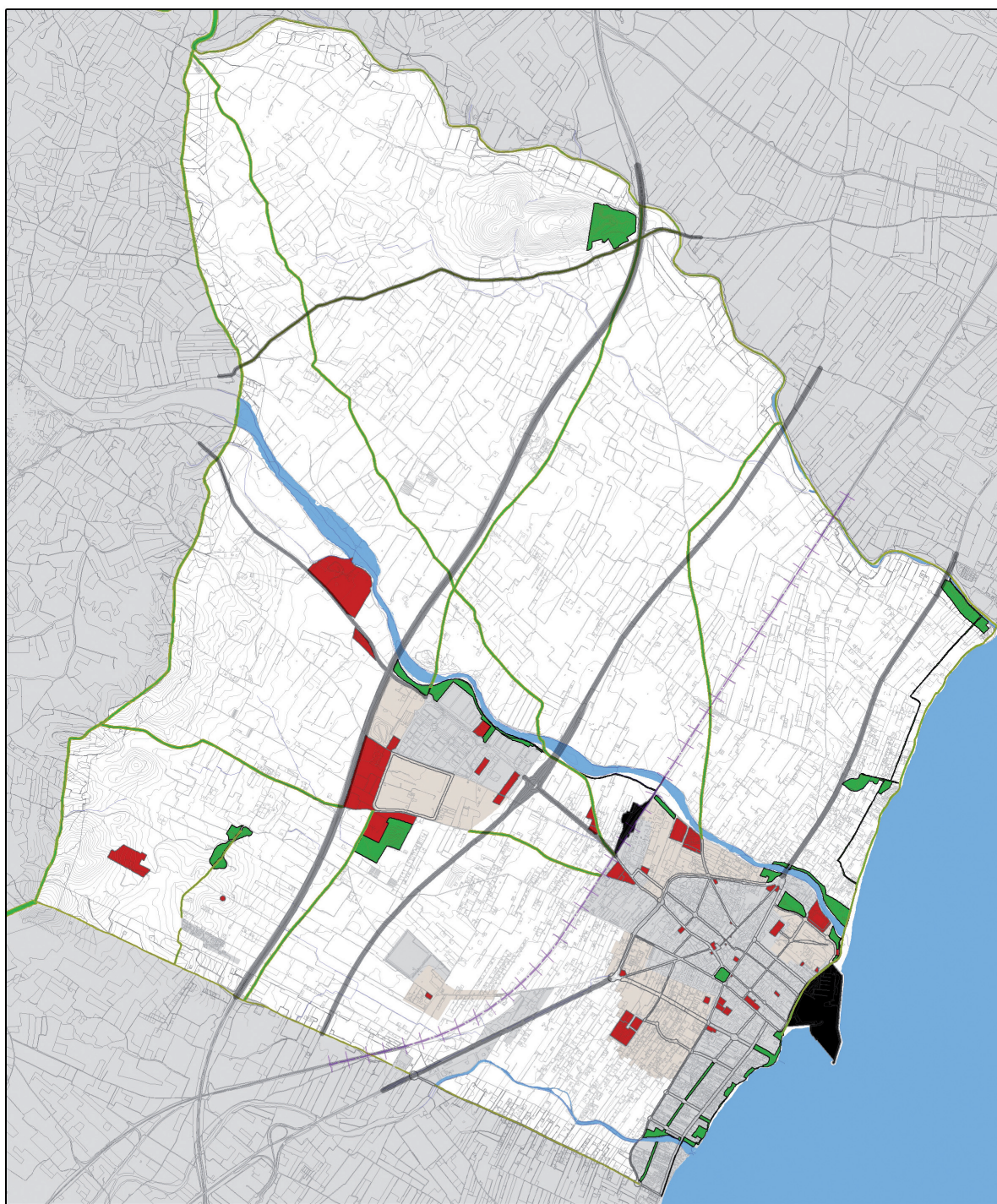
3.4. LA RED DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

La propuesta de nuevos Equipamientos y Dotaciones propuesta por el PGOE de Benicarló tiene como objetivo principal reforzar la oferta actual, incorporando nuevas funciones dotacionales -plataformas logísticas, movilidad sostenible, nuevas necesidades infraestructurales, etc- vinculadas a la condición de centralidad territorial otorgada por la ETCV a Benicarló.

Esta propuesta presenta cuatro implantaciones relevantes:

- a. Una reserva de suelo para nuevas infraestructuras localizada en el sector de suelo urbanizable con programa aprobado SI-ND-01 COLLET I.
- b. Una reserva de suelo localizada dando frente al Paseo de José Febrer i Soriano, resultante de la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable con programa aprobado SI-ND-01 COLLET I, que se entiende idónea para la ubicación de un intercambiador modal de rango estructurante compuesto por la Estación de Autobuses (PQI-33) más un aparcamiento disuasorio.
- c. Ampliar la oferta dotacional existente en el área de Sanadorlí, atendiendo a las nuevas demandas surgidas de la integración en la malla urbana de los asentamientos irregulares adyacentes.
- d. Reforzar la condición estratégica del Polígono Comarcal de Innovación propuesto en el entorno del actual Polígono Industrial de Collet promoviendo la implantación de un Centro de Transportes de Mercancías.

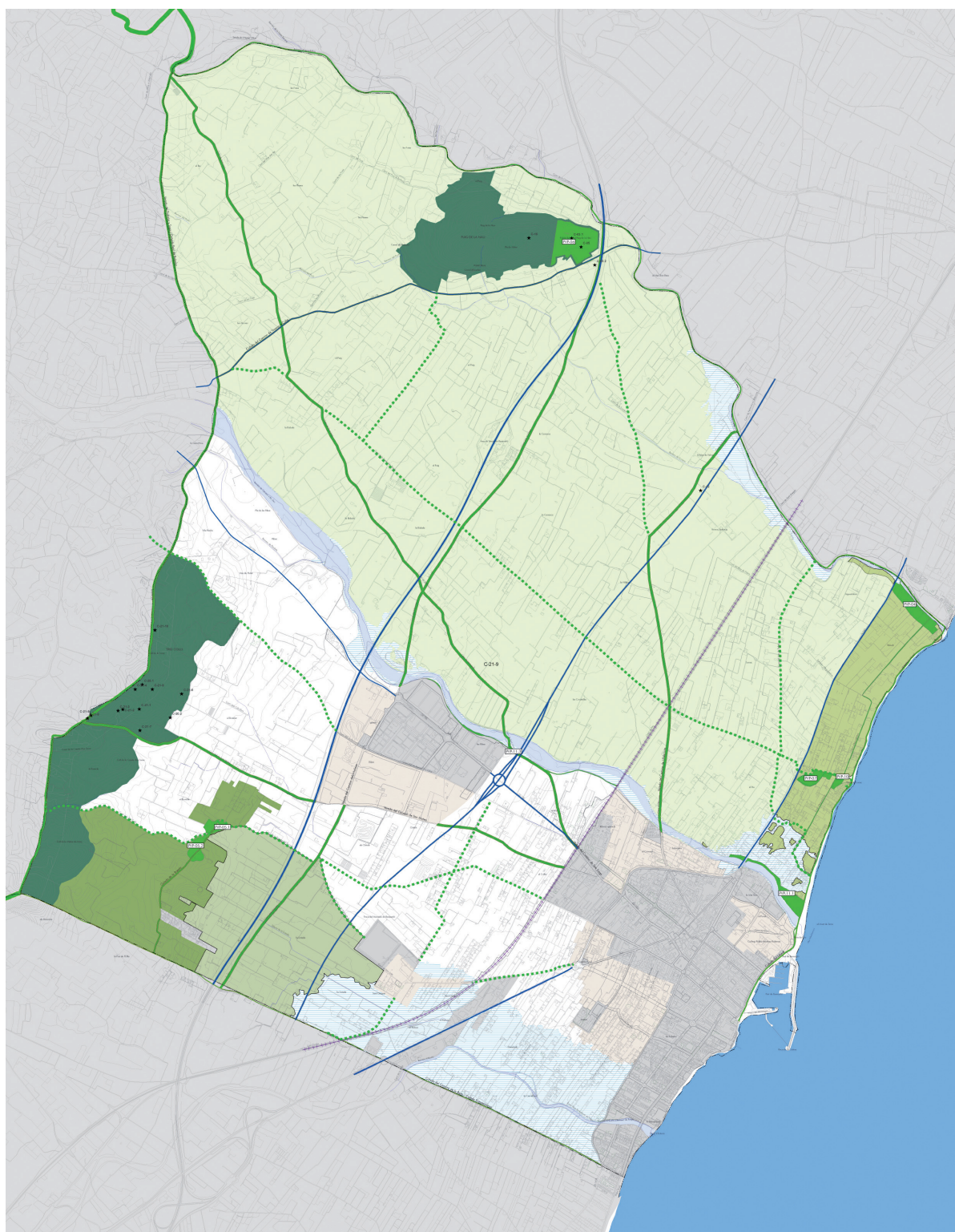
La superficie total de la Red Primaria de Equipamientos y Dotaciones es de 676.131 m², de la que 488.846 m² (el 73,78%) se corresponden con equipamientos e infraestructuras existentes, mientras que 187.285 m² (el 27,22%) son nuevos suelos propuestos por el presente PGOE. De esta cantidad, el 98% se encuentra localizado en zonas de nuevo desarrollo incluidos dentro de la delimitación de sectores de planeamiento parcial.



REDES PRIMARIAS

- ZONAS VERDES
- EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA
- COMUNICACIONES

REDES PRIMARIAS



INFRAESTRUCTURA VERDE

- ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES**
- ESTRUCTURACIONES SERRANAS DE LOS TRES COLLS Y PUIG DE LA NAO
 - MONTAÑA Y BASSETA DEL BOVALAR
- CONECTORES TERRITORIALES PRINCIPALES**
- CONECTORES FLUVIALES: RAMBLAS DE CERVERA, ALCALÀ Y AIGÜA D'OLIVA
 - RED DE VÍAS PECUARIAS
 - PRINCIPALES CAMINOS RURALES

- EL SISTEMA TERRITORIAL DE PROTECCIÓN**
- BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC), DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)
 - PROTECCIÓN AGRÍCOLA
 - PROTECCIÓN ANTE LOS RIESGOS DE INUNDABILIDAD
 - PROTECCIÓN ANTE LOS RIESGOS DE CONURBACIÓN
 - PROTECCIÓN DEL LITORAL

REDES PRIMARIAS EN MEDIO RURAL

- ZONAS VERDES

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
- ZUR. ZONA URBANIZADA
- ZND. ZONA DE NUEVO DESARROLLO
- RED INTERURBANA DE COMUNICACIONES VIARIAS
- RED FERROVIARIA

INFRAESTRUCTURA VERDE

DOCUMENTO VII: MEMORIA RESUMIDA DE LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

4

LAS ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

4.1. ZONAS RURALES.

- 4.1.1. ZONAS RURALES PROTEGIDAS.
- 4.1.2. ZONAS RURALES COMUNES.

4.2. LAS ZONAS URBANIZADAS DEL SUELO URBANO.

- 4.2.1. ZONAS URBANIZADAS DE ORDENACIÓN DIRECTA DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.
- 4.2.2. ZONAS URBANIZADAS DE ORDENACIÓN DIRECTA DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL.
- 4.2.3. ZONAS URBANIZADAS DE ORDENACIÓN DIRECTA DE USO DOMINANTE TERCIARIO.
- 4.2.4. ZONAS URBANIZADAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA: SECTORES DE REFORMA INTERIOR DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.
- 4.2.5. ZONAS URBANIZADAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA: SECTORES DE REFORMA INTERIOR DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL.
- 4.2.6. ZONAS URBANIZADAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA: SECTORES DE REFORMA INTERIOR DE USO DOMINANTE TERCIARIO.

4.3. LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO.

- 4.3.1. ZONAS DE NUEVO DESARROLLO DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.
- 4.3.2. ZONAS DE NUEVO DESARROLLO DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la LOTUP el Plan General Estructural delimita, en función de las características del territorio, de sus valores y de los usos a implantar, las diferentes zonas de ordenación estructural para todo el término municipal, diferenciando entre:

4.1. ZONAS RURALES.

Caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan. Para las zonas rurales -artículo 26 LOTUP-, la ordenación estructural establecerá a diferenciación entre el suelo rural común y el de protección especial, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística. Se distinguen:

4.1.1. ZONAS RURALES PROTEGIDAS.

PROTECCIÓN POR RIESGOS.

Riesgo de Inundación (ZRP-RI-01). Comprende aquellos suelos con afección por riesgo de inundación delimitada en el Estudio de Inundabilidad incluido en el Plan.

PROTECCIÓN NATURAL.

Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior. El Plan establece las siguientes zonas

rurales protegidas de carácter natural que se deban conservar, recuperar o mejorar. Las siguientes:

- a. Montaña del Puig. (ZRP-NA-01).
- b. Montaña del Bovalar (ZRP-NA-02).
- c. Paisaje Forestal: Estribaciones serranas de las Tres Colls (ZRP-NA-03).

PROTECCIÓN AGRÍCOLA.

Se establece como zona rural protegida de carácter agropecuaria la Agrícola (ZRP-AG) los terrenos de la huerta de la vega del Baix Maestrat en que se concentra la producción de la alcachofa que se consideran un activo territorial de primer nivel, depositario de la historia y patrimonio cultural ligado a la productividad de este territorio, en virtud de la ratificación de la Denominación de Origen "Alcachofa de Benicarló".

PROTECCIÓN POR AFECCIÓN:

- a. Dominio Público hidráulico (ZRP-AF-01).
- b. Dominio Público de Vías Pecuarias (RP-AF-02).
- c. Protección Litoral (RP-AF-03).
- d. Protección por refuerzo del litoral (ZRP-AF-04).
- e. Protección territorial por riesgo de conurbación (ZRP-AF-05).

4.1.2. ZONAS RURALES COMUNES.

Son aquellas Zonas Rurales (ZRC-AG) para los que el PGOE en función del modelo urbano-territorial adoptado, considera necesario preservar su carácter rural.

4.2. LAS ZONAS URBANIZADAS DEL SUELO URBANO.

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

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

4.2.1. ZONAS URBANIZADAS DE ORDENACIÓN DIRECTA DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.

DATOS	ZUR-NH NÚCLEO HISTÓRICO	ZUR-RE-01 ENSANCHE	ZUR-RE-02 CIUDAD JARDIN	ZUR-RE-03. SECTOR 7	ZUR-RE-04 VISTAMAR	TOTAL
SUPERFICIE TOTAL	184.061 m ²	1.299.693 m ²	603.262 m ²	48.569 m ²	50.178 m ²	2.185.763 m ²
SUELO NETO	109.677 m ²	662.396 m ²	427.388 m ²	17.188 m ²	35.411 m ²	1.252.060 m ²
SUELO DOTACIONAL	3.668 m ²	137.567 m ²	10.136 m ²	10.766 m ²		162.137 m ²
SUELO ZONA VERDE	20 m ²	70.918 m ²	71.785 m ²	4.935 m ²		147.658 m ²
SUELO VIARIO	70.696 m ²	428.812 m ²	93.953 m ²	15.680 m ²	14.767 m ²	623.908 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL	350.967 m ²	2.041.315 m ²	213.693 m ²	36.812 m ²	10.620 m ²	2.653.407 m ²
IEB	1,9068 m ² /m ²	1,57 m ² /m ²	0,35 m ² /m ²	0,76 m ² /m ²	0,21 m ² /m ²	1,214 m ² /m ²
IE NETA	3,20 m ² /m ²	3,082 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²	2,142 m ² /m ²	0,30 m ² /m ²	2,12 m ² /m ²
POBLACION MÁXIMA	6.428	37.387	3.914	674	194	48.597
ZONA RESIDENCIAL	ALTA DENSIDAD	ALTA DENSIDAD	BAJA DENSIDAD	ALTA DENSIDAD	BAJA DENSIDAD	

4.2.2. ZONAS URBANIZADAS DE ORDENACIÓN DIRECTA DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL.

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

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

4.2.3. ZONAS URBANIZADAS DE ORDENACIÓN DIRECTA DE USO DOMINANTE TERCIARIO.

Se han identificado dos zonas urbanizadas terciarias de ordenación directa:

- ZUR-TR-01 CENTRO COMERCIAL, de superficie 75.812,40 m². 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.
- ZUR-TR-02 CIUTAT SENIOR. En esta zona urbanizada está destinada a la construcción de una ciudad Senior: un complejo sanitario, educativo y deportivo destinado para la tercera edad.

4.2.4 ZONAS URBANIZADAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA: SECTORES DE REFORMA INTERIOR DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.

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

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

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

4.2.5 ZONAS URBANIZADAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA: SECTORES DE REFORMA INTERIOR DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL.

Las instalaciones de Ashland, localizadas en el extremo septentrional de la ciudad junto a la Rambla de Cervera, cuentan con 22.468 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. El planeamiento vigente otorgaba al sector completo 0,4 m²/m² de uso industrial; la homologación mantiene el índice de edificabilidad bruta, pero en el subsector II -en el que no se sitúa Ashland- se admiten usos residenciales. El ámbito está afectado por una Modificación - la n° 16- de 1990 cuyo objetivo era eliminar la reserva de aparcamiento establecida (que se situaría en el sector colindante de Povet) promovida por la Asociación de Investigación y Desarrollo de la Industria del Mueble y Afines (AIDIMA). El presente PGOE identifica este ámbito como una zona urbanizada de renovación urbana de uso dominante industrial.

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

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

4.2.6 ZONAS URBANIZADAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA: SECTORES DE REFORMA INTERIOR DE USO DOMINANTE TERCIARIO.

El PGOE delimita una zona urbanizada terciaria de renovación urbana (ZUR-TR-03 PALAU) - con una superficie de 24.893 m²- en los suelos localizados al norte del Centro Comercial Costa Azahar que 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.

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

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS	ST-RI-01	ST-RI-02
SUPERFICIE DEL SECTOR	24.893 m2	19.104 M2
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,4 m2/m2	0,4 M2/M2
INDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,4 m2/m2	0,4 M2/M2
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE	200	152
USO DOMINANTE	TERCIARIO	TERCIARIO
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA	24.893 m2	19.104
NUEVA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	9.957,20 m2	7.641,60 M2

4.3. LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO.

4.3.1. ZONAS DE NUEVO DESARROLLO DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.

DE BAJA DENSIDAD.

En la zona de desarrollo urbano de uso dominante residencial de baja densidad se han delimitado, además del sector con programa aprobado SR-ND-11 SANT GREGORI heredado del planeamiento general vigente, un total de 4 sectores de planeamiento diferenciado: SR-ND-02, SR-ND-06, SR-ND-07 y SR-ND-10. Las principales determinaciones de ordenación estructural y parámetros urbanísticos orientativos establecidos para estos sectores son:

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

DE MEDIA DENSIDAD.

En la zona de desarrollo urbano de uso dominante residencial de media densidad se han delimitado, además del sector con programa aprobado SR-ND-01 POVET heredado del planeamiento general vigente, un total de 4 sectores de planeamiento diferenciado: SR-ND-04, SR-ND-05, SR-ND-08 y SR-ND-09. Las principales determinaciones de ordenación estructural y parámetros urbanísticos orientativos establecidos para estos sectores son:

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS		SR-ND-01	SR-ND-04	SR-ND-05	SR-ND-08	SR-ND-09	TOTAL
SUPERFICIE DEL SECTOR		195.292 m ²	47.494 m ²	136.062 m ²	37.088 m ²	98.512 m ²	514.448 m ²
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,56 m ² /m ²	0,55 m ² /m ²	0,55 m ² /m ²	0,55 m ² /m ²	0,55 m ² /m ²	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		0,4799 m ² /m ²	0,4675 m ² /m ²	0,4675 m ² /m ²	0,4675 m ² /m ²	0,4675 m ² /m ²	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA		0,0801 m ² /m ²	0,0825 m ² /m ²	0,0825 m ² /m ²	0,0825 m ² /m ²	0,0825 m ² /m ²	
POBLACIÓN MÁXIMA		1.760	555	1.590	432	923	5.200
POBLACION MINIMA		684	415	1.190	325	863	3.477
RESERVA VP			30% s/nueva edificabilidad residencial	30% s/nueva edificabilidad residencial	30% s/nueva edificabilidad residencial	30% s/nueva edificabilidad residencial	
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA		195.292 m ²	47.494 m ²	136.062 m ²	37.088 m ²	98.512 m ²	
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		93.718 m ²	22.203,45 m ²	63.610 m ²	17.339 m ²	34.540 m ²	231.410,45 m ²
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	704	222	636	173	369	2.104
	NUEVAS	685	207	598	161	340	1.991
	EXISTENTES	19	15	38	12	29	113
EDIFICABILIDAD VP			6.661 m ²	19.083 m ²	5.202 m ²	10.362 m ²	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA		16.195 m ²	3.918 m ²	11.225 m ²	3.060 m ²	8.127 m ²	42.525

DE ALTA DENSIDAD.

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

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

4.3.2. ZONAS DE NUEVO DESARROLLO DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL.

Los terrenos incluidos en la zona de nuevo desarrollo de uso dominante industrial (3 sectores) presentan la siguiente localización:

- 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 ya la necesidad de ofrecer suelo industrial urbanizado a corto plazo, ha entendido oportuno asumir las determinaciones urbanísticas vigentes.
- 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 Vinaròs-Benicarló conforma su polaridad principal.

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS	SI-ND-01 (programa aprobado)	SI-ND-02 (UE-4 de antiguo Sector SEPIVA. Programa aprobado)	SI-ND-03	TOTAL
SUPERFICIE DEL SECTOR	214.894 m2	55.074 m2	697.151 m2	967.120 m2
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,4 m2/m2	0,6 m2/m2	0,6 m2/m2	0,4648 m2/m2
INDICE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,4 m2/m2	0,6 m2/m2	0,3 m2/m2	0,2912 m2/m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA			0,3 m2/m2	0,1736 m2/m2
POBLACIÓN MÁXIMA EQUIVALENTE	1.719	660	7.704	10.083
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
MÁXIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	85.957,60 m2	33.044 m2	165.270 m2	284.271,60 m2
MÁXIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA			165.270 m2	165.270 m2

DOCUMENTO VII: MEMORIA RESUMIDA DE LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

5 | SOBRE LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL APROVECHAMIENTO TIPO

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

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

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

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

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

La superficie total de Redes Primarias Adscritas asciende a 73.263 m². Por su parte, el conjunto de sectores de suelo urbanizable integrables en Áreas de Reparto -deduciendo, por tanto, los sectores con programa aprobado, donde continúan vigentes las condiciones de equidistribución establecidas en el Plan General que se revisa- presenta una superficie de:

SECTORES USO DOMINANTE RESIDENCIAL			SECTORES USO DOMINANTE INDUSTRIAL
BAJA DENSIDAD	MEDIA DENSIDAD	ALTA DENSIDAD	
430.649 m2	319.156 m2	46.687 m2	581.490 m2
796.492 m2			
			1.377.982 m2

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

2. Cada sector de los planes de reforma interior constituirá un área de reparto, excepto aquellos terrenos para los que el plan establezca un régimen de actuaciones aisladas, según la regulación establecida en el artículo 72.3 de esta ley. Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, la delimitación de las áreas de reparto podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector o a varias actuaciones aisladas. No se adscriben cesiones de suelos pertenecientes a la Red Primaria a estos ámbitos de reforma interior, si bien incluye dentro del SI-RI-01 ASLAND el Parque PVP 62, con una superficie de 25.065 m².
3. En los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio del área urbana homogénea en que se hallen incluidos.

Por otro lado, es necesario señalar que dada la incidencia que tiene -en la definición del modelo territorial- la regularización e integración urbano-territorial de asentamientos residenciales surgidos en suelo no urbanizable, van a asumir un protagonismo incuestionable, a efectos de ordenación pormenorizada y gestión urbanística, el reconocimiento, como áreas semiconsolidadas, de las parcelas ocupadas con edificación, que se adscribirán al régimen de actuaciones aisladas.

DOCUMENTO VII: MEMORIA RESUMIDA DE LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

6

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

- 6.1. ESCENARIO 1: 0-4 AÑOS.
- 6.2. ESCENARIO 2: 5-10 AÑOS.
- 6.3. ESCENARIO 3: 11-20 AÑOS.

6.1. ESCENARIO 1: 0-4 AÑOS.

En este periodo se prevé:

- La edificación de 1.148 viviendas (el 21,52% del total previsto), la ejecución de la urbanización del 36,24% del suelo destinado a nuevo desarrollo industrial y del 17,16% del propuesto para nuevo desarrollo residencial. Con ello, se apuesta por priorizar desarrollos urbanísticos inconclusos heredados del Plan General que se revisa e iniciar la colmatación de los terrenos vacantes en el suelo urbanizado.
- Al tiempo, se contempla la formulación de los instrumentos de desarrollo (PAI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación) de un conjunto de sectores de nuevo desarrollo residencial que representan el 51,47% del total de ocupación de suelo prevista para tal uso. Estos sector se localizan en continuidad con la ciudad consolidada configurando su Ensanche Sur, certificando la compacidad del modelo de ciudad y, al tiempo, priorizando la integración urbano-territorial de los asentamientos residenciales irregulares aflorados en la partida de Sanadorlí.

6.2. ESCENARIO 2: 5-10 AÑOS.

En este periodo se prevé:

- Edificar 1.104 viviendas (el 20,70% del total previsto) y ejecutar la urbanización del 51,47% del suelo propuesto para nuevo desarrollo residencial.
- Al tiempo, se contempla la formulación de los instrumentos de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable vinculados al nuevo bulevar metropolitano de la CN-340, previendo que a lo largo de este periodo se haya ejecutado la reconfiguración de la actual travesía. La superficie de estos sectores representa un 12% del total de ocupación de suelo prevista para tal uso.
- En relación con el nuevo desarrollo industrial se prevé la colmatación edificatoria del suelo urbanizado en la fase anterior y la culminación de la fase documental del SI-ND-03 cuya superficie representa el 71,70% del nuevo suelo previsto para actividades económicas.
- Por último, se vaticina la compleción del desarrollo urbanístico de las áreas de renovación urbana SI-RI-01 ASLAND y ST-RI-01 PALAU.

6.3. ESCENARIO 3: 11-20 AÑOS.

En este periodo se prevé:

- Edificar un total de 1.726 viviendas (el 20.7 % del total previsto) y urbanizar el 12% del suelo propuesto para nuevo desarrollo residencial.
- Al tiempo, se contempla la formulación de los instrumentos de desarrollo del sector SR-ND-10 cuya superficie representa un 6,6% del total de ocupación de suelo prevista para tal uso.
- En relación con el nuevo desarrollo industrial, se prevé ejecutar la urbanización del SI-ND-03 cuya superficie representa el 71,70% del nuevo suelo previsto para actividades económicas.
- Por último, se prevé la compleción del desarrollo urbanístico de las áreas de renovación urbana SR-RI-02 BATRA II y la formulación de los documentos de desarrollo de la actuación SR-RI-01 BATRA I.

DOCUMENTO VII: MEMORIA RESUMIDA DE LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

7 | PROPUESTA DE INDICADORES PARA LA EVALUACIÓN Y EL SEGUIMIENTO DEL PLAN

Se propone un total de **63 indicadores** para la evaluación y seguimiento del Plan General de Ordenación Estructural. Correspondientes a las siguientes áreas temáticas:

1. CAMBIOS DE OCUPACIÓN Y USOS DEL SUELO.
2. BIODIVERSIDAD, CONECTIVIDAD ECOLÓGICA Y PATRIMONIO NATURAL.
3. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.
4. CALIDAD DEL PAISAJE.
5. CICLO DEL AGUA.
6. GESTIÓN DE RESIDUOS.
7. ENERGÍA. CALIDAD DEL AMBIENTE ATMOSFÉRICO, CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y LUMÍNICA.
8. TRANSPORTE Y MOVILIDAD.
9. AGRICULTURA.
10. SOSTENIBILIDAD GLOBAL. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS.
11. EDUCACIÓN AMBIENTAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
12. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.
13. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

