

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. MARCO JURÍDICO
3. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
 - 3.1. INFRAESTRUCTURA VERDE
 - 3.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y ZONIFICACIÓN ESTRUCTURAL
4. UNIDADES DE PAISAJE Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS
 - 4.1. UNIDADES DE PAISAJE
 - 4.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS
5. ANÁLISIS VISUAL
6. VALORACIÓN Y FRAGILIDAD DEL PAISAJE
7. OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA
8. EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS SELECCIONADAS EN RELACIÓN CON EL ANÁLISIS PAISAJÍSTICO
 - 8.1. ALTERNATIVA 0
 - 8.2. ALTERNATIVA 1
 - 8.3. ALTERNATIVA 2
 - 8.4. JUSTIFICACIÓN ALTERNATIVA ELEGIDA
9. EFECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PLAN SOBRE EL PAISAJE
10. MEDIDAS Y ACCIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA
- ANEXO. EL PAISAJE Y LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA

1 | INTRODUCCIÓN

El Plan General Estructural de Benicarló es un instrumento de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal tal como se recoge en el artículo 14 apartado segundo de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. Su nivel de ordenación, función, contenido determinaciones...se disponen en el capítulo tercero del Título II de dicha ley, que recoge en el artículo 34 referido a la documentación del plan general estructural en su apartado 2 c) la obligatoriedad de introducir entre dicha documentación un estudio de paisaje. En cuanto al contenido del mismo se debe remitir a lo dispuesto en el Anexo I de la ley.

El Paisaje es definido en el capítulo II artículo 6 de esta ley como *"cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por sus habitantes, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos"*.

El paisaje, desde una perspectiva actual, interdisciplinaria, abierta e innovadora, tal y como hoy es entendido, parte como constructo social y cultural de las diferentes comunidades que integran y componen los distintos territorios en los cuales se enmarca.

El paisaje es un valioso patrimonio natural y cultural, referente de la identidad regional y local y, a su vez, un importante recurso para el desarrollo económico. Por ejemplo, el turismo, uno de los motores de la economía, tiene en la extraordinaria riqueza de paisajes naturales y culturales de una región uno de sus principales activos. Además, el disfrute del paisaje es un factor relevante de la calidad de vida de los ciudadanos. Por todo ello, el paisaje es un elemento indispensable de desarrollo sostenible.

El paisaje se interpreta de esta forma como un producto social, resultado de la transformación histórico-colectiva de la naturaleza del territorio. Y es que el hombre, a lo largo de la evolución humana, ha transformado el paisaje natural en paisaje cultural, ha transformado el paisaje de la naturaleza en el paisaje de su cultura.

La reafirmación de esta idea del paisaje como construcción cultural es operativa y pertinente, y brinda también amplias posibilidades en cuanto a la interpretación, representación e intervención en el mismo. Es más, esta idea asegura la incorporación de los imaginarios colectivos, la puesta en valor de los elementos e imágenes referenciales y el reconocimiento de los valores escénicos como atributos que forman parte de la cultura urbana y territorial.

No cabe duda por tanto, desde este punto de vista, que el paisaje pasa a formar parte de la cultura de los pueblos y que será por tanto imprescindible la identificación, análisis y puesta en valor de aquellos elementos que lo hagan diferente, distintivo y único de otros paisajes, aquellas características que lo definan por siempre, como paisaje singular frente a otros muchos, aquellas aptitudes que deben ser preservadas y además revalorizadas.

Nadie puede negar la estrecha relación existente entre el patrimonio natural y el paisajístico, por cuanto un deterioro producido en cualquiera de estas dos entidades provoca inmediatamente que esa incidencia se traslade de forma automática a la otra entidad. Esta relación dialéctica no muestra más que una realidad, y es que se podría decir que el recurso natural y el recurso paisajístico han de ser tratados como un todo, el tratamiento integral de cualquier actuación ha de tener en cuenta esta dimensión. De esta forma la sostenibilidad de la propuesta y su viabilidad ambiental quedan definitivamente vinculadas a la estrategia a seguir en cuanto a su tratamiento paisajístico.

En el análisis del paisaje como herramienta funcional y capaz de posibilitar la transformación del territorio y la escena vivida respetando los valores pre-existentes parece estar, pues, la clave. Es desde este punto de partida desde el que se fundamenta el presente Estudio de Paisaje del Plan General Estructural de Benicarló.

2

MARCO JURÍDICO

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana establece en su artículo 34 Documentación del plan general estructural. la obligatoriedad de introducir entre la documentación del plan general estructural un estudio de paisaje, disponiéndose en el ANEXO I el contenido de dicho estudio.

Ya en su disposición de motivos, se dispone que la propia ley desarrolla el Convenio Europeo del Paisaje, al que el Consell se adhirió el 17 de septiembre de 2004, y es plenamente vigente al ser ratificado por el Gobierno de España el 26 de noviembre de 2007. En ese documento, el paisaje es entendido como seña de identidad cultural del territorio y también como un activo de competitividad económica, cuya conservación y puesta en valor requiere, tanto de la preservación de los paisajes más preciados como de la adecuada gestión de todos los paisajes naturales y rurales, así como de los urbanos y periurbanos. Por lo tanto, el paisaje es un condicionante de la implantación de usos, actividades e infraestructuras en el territorio, y esta función se instrumenta mediante la incorporación en la planificación de un instrumento específico de análisis del paisaje, esto es, el propio estudio de paisaje.

Por otro lado, directriz 52 de la Estrategia Territorial Valenciana establece los Criterios paisajísticos para la implantación de nuevas actuaciones en el territorio, entre los que se encuentran que la planificación urbanística y territorial preservará y potenciará la calidad de los distintos paisajes que configuran el territorio de la Comunitat Valenciana. Para ello, las nuevas actuaciones tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. *Respetar la topografía y la vegetación del lugar. Se considerará la topografía integrandosus elementos más significativos, naturales y artificiales, y respetando en cualquiercaso sus funciones. como referencias visuales del territorio y espacios de disfruteescenográfico. Asimismo, se deberá integrar la vegetación y el arbolado existentes quesean determinantes del carácter y la singularidad de los paisajes.*
2. *Definir adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos. Paralograr la integración de los núcleos de población en el paisaje de su entorno se deberápropiciar una estructura urbana adecuada, definiendo los espacios de transición, losbordes urbanos y su silueta, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.*
3. *Tratar adecuadamente los accesos a municipios y su secuencia visual. Se protegerán yordenarán las vistas hacia los recursos paisajísticos, desde los accesos y vías decomunicación, preservando para ello franjas de afección que se definirán en función dela cuenca visual de las citadas infraestructuras, y de las principales vistas hacia losrecursos que se obtienen desde ellas.*
4. *Integrar paisajística y visualmente las nuevas implantaciones en el territorio en cuantoa volumetrías, materiales y colores. Cualquier excepción a este criterio se deberá justificaradecuadamente en el marco de la Estrategia Territorial.*
5. *Preservar las vistas hacia los paisajes de mayor valor. Se considerarán las vistas hacia los recursos paisajísticos desde los principales puntos de observación. Se garantizaráque la planificación, los crecimientos y las infraestructuras, mantengan las condicionesde visibilidad propias de los paisajes de mayor valor, procurando su localización en áreasde menor exposición visual o previamente alteradas por otros motivos, eligiendo lasalternativas que presenten un mayor potencial de integración paisajística.*
6. *Ubicar las áreas para actividades económicas, de forma preferente. en zonas de sombravisual. Se priorizará la ubicación de estas áreas en las zonas de menor exposición visualy, en especial, fuera de los principales accesos a los núcleos urbanos respetando franjasde afección visual de al menos 100 metros en estas áreas, y dotándolas de un adecuadotratamiento paisajístico.*
7. *Potenciar el paisaje del municipio zonificando de manera adecuada el suelo no urbanizable.Se limitarán las actividades que puedan alterar la percepción del paisaje. y se propondránmedidas que incentiven el mantenimiento del mismo. Se valorarán. para su inclusiónen la Infraestructura Verde, las áreas que se deban preservar para proteger el patrónecológico, mejorar el paisaje visual del núcleo o preservar zonas de transición física yvisual entre distintos usos y actividades.*
8. *Favorecer el acceso y disfrute a los paisajes de mayor valor en un marco de movilidadsostenible. La planificación territorial y urbanística contribuirá a la consecución de lamovilidad sostenible, tratándola de manera conjunta con los usos en el territorio,tendiendo al consumo de recursos próximos, a la reducción del modelo disperso, de lahuella ecológica y de las emisiones de dióxido de carbono. e incrementando la participacióndel transporte público y del no motorizado. La*

potenciación de la movilidad sostenible debe llevar aparejada la mejora de la accesibilidad funcional y visual a los paisajes de mayor valor, compatibilizando cualquier propuesta con la Infraestructura Verde del territorio.

Es en este marco en el que se redacta el presente Estudio de Paisaje del Plan General Estructural de Benicarló.

DOCUMENTO V: ESTUDIO DE PAISAJE

3

DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

3.1. INFRAESTRUCTURA VERDE

3.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y ZONIFICACIÓN ESTRUCTURAL

- 3.2.1. LAS ZONAS RURALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.
- 3.2.2. LAS ZONAS URBANIZADAS DEL SUELO URBANO. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO.
- 3.2.3. LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO.

El Plan General Estructural de Benicarló establece un modelo de ordenación suficiente y adecuado a la demanda y objetivos fundamentado en umbrales e indicadores de sostenibilidad.

Para ello concreta una serie de *DIRECTRICES ESTRATÉGICAS* teniendo en cuenta el marco normativo vigente y se inserta en la planificación territorial de referencia, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

La ETCV identifica una serie de Oportunidades Territoriales para el área Funcional el área ELS PORTS-BAIX MAESTRAT que se concretan y materializan en El Plan General en una serie de Objetivos de Ordenación y Propuestas Estratégicas entre las que cabe destacar:

- Consolidar la Infraestructura Verde como sustrato territorial que permita conservar y poner en valor activos ambientales, culturales y paisajísticos del territorio.
- Desarrollar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población.

3.1. INFRAESTRUCTURA VERDE

En relación a la Infraestructura Verde la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana define la Infraestructura Verde en su Directriz 87 como el Sistema Territorial que incluirá los espacios con valores ambientales, paisajísticos y patrimoniales, así como sus conexiones que resulten necesarios para mantener los procesos básicos ecológicos del territorio, a fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y orientar los futuros desarrollos urbanos y territoriales. De esta forma, las Directrices 79 y 92 de la ECTV regulan que los nuevos desarrollos deberán adecuarse a la capacidad de acogida del territorio materializada en la Infraestructura Verde y, por tanto, la planificación territorial y urbanística deberán definir ésta con carácter previo al análisis y determinación de las necesidades de suelo para futuros desarrollos residenciales y de actividades económicas.

La Infraestructura Verde propuesta para el término municipal de Benicarló está constituida principalmente por los siguientes elementos (artículo 4 y 5 de la LOTUP):

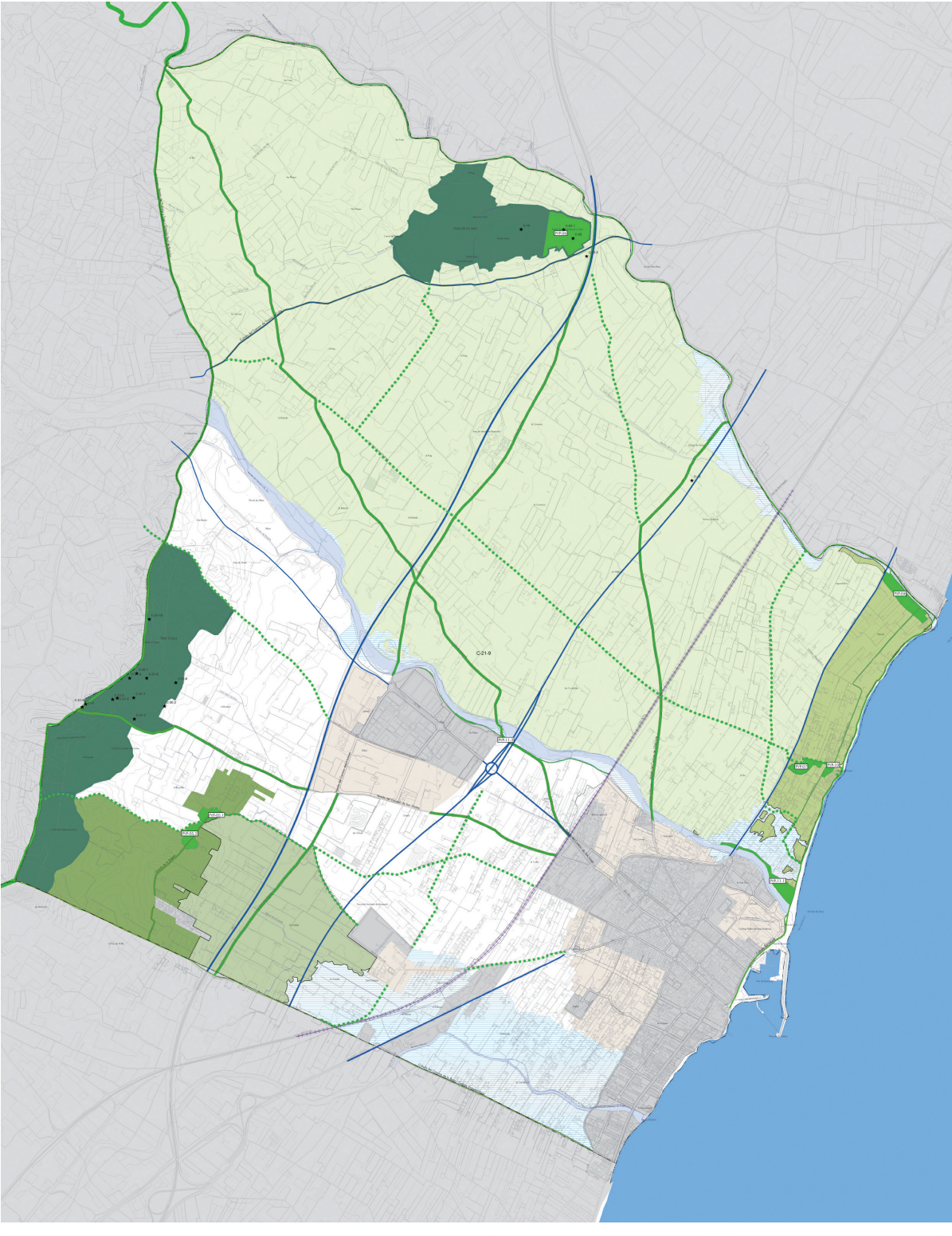
- a. Los espacios que integran la Red Natura 2000 en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.
- b. Los espacios naturales protegidos, declarados como tales de acuerdo con la legislación sobre espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana.
- c. Las áreas protegidas por instrumentos internacionales en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.
- d. Los ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales, así como los espacios adyacentes a los mismos que contribuyan a formar paisajes de elevado valor que tengan al agua como su elemento articulador.
- e. Los espacios de la zona marina cuya delimitación, ordenación y gestión deba hacerse de forma conjunta con los terrenos litorales a los que se encuentren asociados, teniendo en cuenta lo dispuesto por la legislación y la planificación sectoriales, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los instrumentos que la desarrollan.
- f. Los espacios costeros de interés ambiental y cultural que, no estando incluidos en los supuestos anteriores, se hayan recogido en el planeamiento urbanístico, en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o en los instrumentos que la desarrollan, o en los planes y proyectos promovidos por la administración sectorial con competencias en materia de costas.
- g. Los montes de dominio público y de utilidad pública o protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, las áreas de suelo forestal de protección, según la normativa sectorial aplicable, y los terrenos necesarios o convenientes para mantener la funcionalidad de las zonas forestales protegidas.
- h. Las áreas agrícolas que, por su elevada capacidad agrológica, por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana, o por ser soporte de productos agropecuarios de excelencia, sean

adecuadas para su incorporación a la infraestructura verde y así lo establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.

- i. Los espacios de interés paisajístico incluidos o declarados como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en los instrumentos que la desarrollan, o los incorporados a la planificación a partir de los instrumentos propios de la ordenación y gestión paisajística que se definen en el artículo siguiente.
- j. Los espacios de elevado valor cultural que tengan esa consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, incluyendo sus entornos de protección.
- k. Las zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales, directos e inducidos, de carácter significativo, que estén delimitados y caracterizados por la normativa de desarrollo de la presente ley, por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o por los instrumentos que la desarrollen.
- l. Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo de la presente ley y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas, tanto por su valor actual como por su valor potencial, para su incorporación a la infraestructura verde, por ser necesarias para el mantenimiento de su estructura y funcionalidad.
- m. Los ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función, así como los corredores ecológicos y funcionales.
- n. Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos. Se atenderá no sólo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.

Cabe señalar con respecto a estas disposiciones lo siguiente:

- No se reconoce ningún ámbito perteneciente a la Red Natura 2000 en el Término Municipal de Benicarló ni tampoco en relación al Patrimonio Natural y la Biodiversidad, Lugares de Importancia Comunitario, las Zonas de Especial Conservación y las Zonas de Especial Conservación para Aves.
- No se reconocen cuevas, zonas húmedas, reservas naturales, zonas especialmente protegidas de importancia para el mar, ni monumentos naturales, humedales RAMSAR, parques naturales, microreservas, ni paisajes protegidos en el término municipal de Benicarló.
- No se catalogan montes públicos en el Término Municipal de Benicarló.



INFRAESTRUCTURA VERDE		REDES PRIMARIAS EN MEDIO RURAL	DETERMINACIONES GRÁFICAS
ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES		EL SISTEMA TERRITORIAL DE PROTECCIÓN	
ESTRUCTURACIONES SIERRANAS DE LOS TRES COLLS Y PUIG DE LA NAO		★ BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC), DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)	--- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
MONTAÑA Y BASSETA DEL BOVALAR		PROTECCIÓN AGRÍCOLA	--- ZUR. ZONA URBANIZADA
CONECTORES TERRITORIALES PRINCIPALES		PROTECCIÓN ANTE LOS RIESGOS DE INUNDABILIDAD	--- ZND. ZONA DE NUEVO DESARROLLO
CONECTORES FLUVIALES: RAMBLAS DE CERVERA, ALCALÁ Y AIGÜA D'OLIVA		PROTECCIÓN ANTE LOS RIESGOS DE CONURBACIÓN	--- RED INTERURBANA DE COMUNICACIONES VIARIAS
RED DE VÍAS PECUARIAS		PROTECCIÓN DEL LITORAL	--- RED FERROVIARIA
PRINCIPALES CAMINOS RURALES			

Plan General Estructural. Infraestructura verde

Se incorpora como parte de la infraestructura verde el área de interés derivado de la Denominación de Origen alcachofa de Benicarló y situada en la práctica totalidad de la parte del término municipal que queda al norte de la Rambla de Cervera.

Así mismo se incluyen los terrenos forestales delimitados por el PATFOR (Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana).

Se incorporan como elementos de interés paisajístico los ámbitos del Puig de la Nau, la Montaña del Bovalar así como los espacios integrados en la unidad de paisaje del entorno del bovalar delimitados en el Estudio de Paisaje que incorpora el Plan.

Se incluyen en este apartado los bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección, los bienes de relevancia local y los yacimientos identificados en el catálogo de elementos del Plan General Estructural de Benicarló.

Se reconocen dentro de este apartado las zonas inundables recogidas en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.

Se incluyen en la infraestructura verde las zonas verdes de la red primarias identificadas por el Plan General.

Entre los ámbitos que garantizan la adecuada conectividad territorial se incluyen los principales cauces fluviales (Rambla de Alcalá, Rambla de Cervera y Rambla de d'Aigua Oliva) así como las vías pecuarias (Colada del Litoral, Cañada Real de Bovalar/Colada Entretérminos, Cañada Real de surrach/Vereda del Barranco de Surrach o del Agua Oliva, Colada de la Baseta, Colada del Camino de la Raya/Colada de Entretérminos, Colada del Camino de Vinaroz a Calig, Vereda del Barranco de Agua Oliva/Vereda del Barranco de Surrach o del Agua Oliva, Vereda del Bovalar, Vereda del Camino de San Jorge, Vereda del Camino de San Mateo, Vereda del Camino de Ulldecona, Vereda del Camino dels Molines.

3.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y ZONIFICACIÓN ESTRUCTURAL

En relación a a la ocupación e integración en el territorio del sistema de asentamientos propuesto en el Plan, se establece la *clasificación de suelo urbano y suelo urbanizable en dimensión suficiente para satisfacer las demandas que lo justifiquen e impedir la especulación, basándose en necesidades reales, previstas o sobrevenidas, y justificarse mediante parámetros objetivos que analicen las expectativas y posibilidades estratégicas del municipio en su contexto supramunicipal, de acuerdo con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana:*

Atendiendo a esos principios y estrategias, el Plan General Estructural de Benicarló zonifica la totalidad del término municipal quedando el mismo dividido en tres clases de suelo: Suelo No Urbanizable, Urbanizable y Urbano.

3.2.1. LAS ZONAS RURALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

A. ZONAS RURALES PROTEGIDAS

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

A.1. PROTECCIÓN POR RIESGOS

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, 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.

A.2. PROTECCIÓN NATURAL

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

1. Montaña del Puig. (ZRP-NA-01). Se trata de un área natural relevante situada al noroeste del término municipal, de gran valor paisajístico y forestal. Se integra por la Estribación Serrana Puig de la Nao.
2. Montaña del Bovalar (ZRP-NA-02). Se trata de un área natural relevante situada al suroeste del término municipal, de gran valor paisajístico y forestal. En su interior se encuentra la Basseta del Bovalar que constituye una de las escasas áreas húmedas del interior de Benicarló. Recargado por las aguas pluviales y en ocasiones puntuales por aportes artificiales, se ha desarrollado una orla de vegetación lagunar, junto a una fauna en gran parte constituida por variedades domesticadas de anátidas
3. Paisaje Forestal: Estribaciones serranas de las Tres Colls (ZRP-NA-03). Se trata de un área natural relevante de gran valor paisajístico situada al suroeste del término municipal. Se integra en esta zona aquellas superficies cubiertas de especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ecológicas, de protección, de producción, de paisaje o recreativas identificadas por el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR) y localizadas al suroeste del término municipal.

A.3. PROTECCIÓN AGRÍCOLA (ZRP-AG).

Se corresponde con los suelos que presentan valores agrarios definitivos de un ambiente rural digno de un tratamiento singular por su importancia social, cultural y de productividad agrícola. El Plan establece como zona rural protegida de carácter agropecuario la Agrícola ZRP-AG. que son los terrenos de la huerta de la vega del Baix Maestrat en que se concentra la producción de la alcachofa que se consideran un activo territorial de primer nivel, depositario de

la historia y patrimonio cultural ligado a la productividad de este territorio, en virtud de la ratificación de la Denominación de Origen "Alcachofa de Benicarló".

A.4. PROTECCIÓN POR AFECCIÓN:

1. Dominio Público hidráulico (ZRP-AF-01). Se corresponde con el deslinde técnico del dominio público hidráulico de los cauces: Rambla de Alcalá, Cervera y Barranco d'Aiguadoliva.
2. Dominio Público de Vías Pecuarias (RP-AF-02). El conjunto de vías pecuarias pertenecientes a la red de conectores territoriales de la Infraestructura Verde tendrán la consideración de zona rural protegida.
3. Protección Litoral (RP-AF-03). Se incluyen en esta categoría los suelos clasificados como urbanizable en el frente litoral de mayores valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos.
4. Protección por refuerzo del litoral (ZRP-AF-04). Se incluyen en esta categoría suelos que presentan valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos, cuya vocación territorial es reforzar la protección y amortiguación de impactos sobre los suelos no urbanizables de protección litoral, garantizando su continuidad ecológica, funcional y visual. Estos suelos se sitúan entre la franja de 500 metros y la de 1.000 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar.
5. Protección territorial por riesgo de conurbación (ZRP-AF-05). Se corresponde con aquellos suelos que conforman una zona de protección en el borde sur del término, en su contacto con Peñíscola, y que atendiendo a lo dispuesto en el artículo 7 de la LOTUP evitan con su preservación la generación de continuos urbanizados y la conurbación del municipio, manteniendo así un corredor libre de edificación y de urbanización entre los distintos núcleos.

B. ZONAS RURALES COMUNES.

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

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

En el suelo en situación básica de urbanizado de Benicarló se han delimitado un total de 14 zonas urbanizadas de ordenación estructural. 10 se corresponden con ámbitos de ciudad de ordenación directa; es decir, aquellas en las que, en principio y hasta no se formule un Plan de Ordenación Pormenorizada, continúan vigentes las determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada establecidas en el Plan General que se revisa. De estas, 5 son de uso dominante residencial, 3 de uso dominante industrial y 2 de uso dominante terciario.

A. ZONAS URBANIZADAS DE ORDENACIÓN DIRECTA.

A.1. DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.

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

DATOS	ZUR-NH NÚCLEO HISTÓRICO	ZUR-RE-01 ENSANCHE	ZUR-RE-02 CIUDAD JARDIN	ZUR-RE-03. SECTOR 7	ZUR-RE-04 VISTAMAR	TOTAL
SUPERFICIE TOTAL	184.061 m 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	

A.2. DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL.

Se han detectado 3 zonas urbanizadas industriales de ordenación directa:

- El área industrial (ZUR-IN-01 ENTORNO DE LA ESTACIÓN) caracterizada por la presencia de la gran industria IFF localizada en una posición anexa a la estación ferroviaria y adyacente a la Rambla de Cervera. Se han incluido en la delimitación propuesta los suelos calificados como industriales ubicados entre la carretera de San Mateu y el Paseo de Josep Febrer i Soriano, así como el área dotacional adyacente.
- El actual polígono industrial COLLET (ZUR-IN-02 COLLET) localizado 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 y, por ello,

se ha planteado su ampliación al objeto de configurar una Actuación Estratégica de rango territorial: Un Polígono Comarcal de Innovación para el Área Funcional de Els Ports-Baix Maestrat, aprovechando la polaridad conformada por los núcleos de Vinarós-Benicarló.

- c. El área de El Palmar (ZUR-IN-03) localizada a lo largo de la CN-340 a su entrada en el término municipal de Benicarló. Se trata de una ocupación histórica -marginal y precaria- de usos industriales que tratan de aprovechar la potencialidad conferida por la actual carretera.

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

DATOS	ZUR-IN-01 COLLET I	ZUR-IN-02 COLLET II	ZUR-IN-03 EL PALMAR	TOTAL
SUPERFICIE TOTAL	139.060 m 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.

A.3. DE USO DOMINANTE TERCIARIO.

Se han identificado dos zonas urbanizadas terciarias de ordenación directa:

- ZUR-TR-01 CENTRO COMERCIAL, de superficie 75.812,40 m². En la zona se incluye el Centro Comercial "Costa Azahar" existente -que cuenta con un volumen edificado de 36.924 m², según datos catastrales- y suelos urbanizados -pero no edificados- adyacentes provenientes del desarrollo parcial del Sector 9 EL PALMAR del Plan General que se revisa. La edificabilidad potencial de estos suelos es de 7.128 m².
- ZUR-TR-02 CIUTAT SENIOR. Esta zona urbanizada está destinada a la construcción de una ciudad Senior: un complejo sanitario, educativo y deportivo destinado para la tercera edad. La ciudad Senior contará con una residencia geriátrica, con la construcción de más de 200 apartamentos donde podrán vivir las personas mayores de forma individual o compartida; una zona hotelera para visitantes de los residentes; una residencia sanitaria-hospitalaria destinada al tratamiento específico, rehabilitación de los residentes de la ciudad Senior y un centro para impartir el ciclo de formación profesional de gerontología.

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

B.1. DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.

El Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló identifica dos zonas urbanizadas de transformación urbanística de uso dominante residencial: ZUR-RE-05 BATRA I y ZUR-RE-06 BATRA II vinculadas a la transformación del área industrial localizada junto a la carretera de 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 PARÁMETROS	Y	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
POBLACIÓN MÁXIMA		1.455	205
POBLACIÓN MÍNIMA		1.132	55
RESERVA VP		30% de la nueva edificabilidad residencial	30% de la nueva edificabilidad residencial
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
ZONA RESIDENCIAL		MEDIA DENSIDAD	BAJA DENSIDAD
SUPERFICIE COMPUTABLE ESTIMADA		129.312 m ²	32.470 m ²
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		58.190,40 m ²	6.900 m ²
NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL	582	82
	NUEVAS	s/Plan de ordenación pormenorizada	60
	EXISTENTES	22	22
EDIFICABILIDAD VP		5.819 m ²	690 m ²
EDIFICABILIDAD TERCARIA		19.397 m ²	1.218 m ²

B.2. DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL.

Las instalaciones de Ashland, localizadas en el extremo septentrional de la ciudad junto a la Rambla de Cervera, cuentan con 22.468 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.

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

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS	Y	SI-RI-01
SUPERFICIE DEL SECTOR		77.990 m ²
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,33 m ² /m ²
INDICE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL		0,33 m ² /m ²
POBLACIÓN MÁXIMA 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

B.3. DE USO DOMINANTE TERCIARIO.

El PGOE delimita una zona urbanizada terciaria de renovación urbana (ZUR-TR-03 PALAU) -con una superficie de 43.997 m²- en los suelos localizados al norte y sur del Centro Comercial Costa Azahar.

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

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

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

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

3.2.3. LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANAMIENTO DIFERENCIADO.

A. ZONAS DE NUEVO DESARROLLO DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL.

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

- Sectores de planeamiento diferenciado.

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

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

DETERMINACIONES PARÁMETROS	Y	SR-ND-02	SR-ND-06	SR-ND-07	SR-ND-10	SR-ND-11	TOTAL
SUPERFICIE DEL SECTOR		58.342 m2	155.272 m2	142.081 m2	74.954 m2	146.531 m2	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

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

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

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

- Sectores de planeamiento diferenciado.

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

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

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS	Y	SR-ND-01	SR-ND-04	SR-ND-05	SR-ND-08	SR-ND-09	TOTAL
SUPERFICIE DEL SECTOR		195.292 m2	47.494 m2	136.062 m2	37.088 m2	98.512 m2	514.448 m2
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,56 m2/m2	0,55 m2/m2	0,55 m2/m2	0,55 m2/m2	0,55 m2/m2	
INDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		0,4799 m2/m2	0,4675 m2/m2	0,4675 m2/m2	0,4675 m2/m2	0,4675 m2/m2	
INDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA		0,0801 m2/m2	0,0825 m2/m2	0,0825 m2/m2	0,0825 m2/m2	0,0825 m2/m2	
POBLACIÓN MÁXIMA		1.760	555	1.590	432	923	5.200
POBLACIÓN MÍNIMA		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 m2	47.494 m2	136.062 m2	37.088 m2	98.512 m2	
NUEVA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		93.718 m2	22.203,45 m2	63.610 m2	17.339 m2	34.540 m2	231.410,45 m2
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 m2	19.083 m2	5.202 m2	10.362 m2	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA		16.195 m2	3.918 m2	11.225 m2	3.060 m2	8.127 m2	42.525 m2

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

El PGOE de Benicarló identifica un único sector dentro de la zona residencial de nuevo desarrollo de alta densidad. Se trata de un ámbito clasificado como suelo urbanizable por el plan general que se revisa en el que se ha producido una cesión de suelo anticipada para la construcción del nuevo centro de salud.

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS		SR-ND-03
SUPERFICIE DEL SECTOR		46.687 m2
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA		0,75 m2/m2
INDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		0,6375 m2/m2
INDICE EDIFICABILIDAD TERCIARIA		0,1125 m2/m2
POBLACIÓN MÁXIMA		745
POBLACIÓN MÍNIMA		700
RESERVA VP		30% s/nueva edificabilidad residencial
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL
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

- Sectores de planeamiento diferenciado.

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

DETERMINACIONES Y PARÁMETROS	SI-ND-01 (programa aprobado)	SI-ND-02 (UE-4 de antiguo Sector SEPIVA. Programa aprobado)	SI-ND-03	TOTAL
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

4

UNIDADES DE PAISAJE Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS

4.1. UNIDADES DE PAISAJE

4.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS

El territorio de Benicarló viene definido, desde el punto de vista visual, por su carácter costero típicamente mediterráneo y la histórica dedicación de su suelo al cultivo de huertas en regadío. Paisajísticamente en el término de Benicarló pueden diferenciarse los siguientes recursos:

- a. Un Espacio Serrano, constituido por las estribaciones serranas de la Tossa y el Puig de la Nao, caracterizado por una elevada y acusada orografía de tonalidad clara por la constitución caliza, cubiertas de matorral mediterráneo, variada representación de flora y fauna e importantes enclaves históricos (poblados íberos).

Su prominencia sobre la planicie teselada por los cultivos, especialmente acusada en el Puig, los convierte en hitos visuales de primer orden.

- b. Una Franja Litoral que comprende a las playas propias del municipio, separadas por el puerto deportivo y pesquero, junto a los acantilados bajos localizados al Norte. Aparece caracterizado por el contraste playa-mar, los depósitos de guijarros y arenas y pequeños acantilados vivos y singularidades de alto valor visual como los humedales de Aiguadoliva y El Barranquet.

Son numerosos los elementos de valor paisajístico, desde la lamina marina a las blancas playas de guijarros o los abruptos contrastes tanto en el relieve como en el cromatismo de los acantilados.

- c. Los Cultivos, desarrollados en la extensa vega centrada en la Rambla de Cervera y caracterizada por la escasa prominencia del relieve, el mosaico parcelario, la presencia de pequeñas edificaciones relacionadas con la actividad agrícola y el contraste cromático en base a la estacionalidad y tipo de cultivo.

Incluye zonas húmedas destacadas asociadas a vegetación arbórea como en la Basseta de Bovalar

- d. Los Espacios Urbanos. Las formas rectangulares en el edificado marcan este tipo de paisaje. Concentra los principales hitos arquitectónicos en su Casco Histórico así como los usos residenciales, de equipamientos e industriales que lo enmarcan. Se reconoce prominencia de los elementos verticales con líneas geométricas nítidas, práctica ausencia de elementos naturales y fuertes contrastes de sombra-luz.

Frente a este paisaje "acotado" -que podríamos identificar bajo la terminología urbanística como la suma del Casco Histórico y el crecimiento en Ensanche y urbanizaciones regladas- se ha desarrollado en las últimas décadas un proceso de ocupación irregular que ha supuesto la generación de una serie de asentamientos y un gran número de construcciones que han transformado gran parte del paisaje de vega característico del entorno más inmediato a la zona de crecimiento natural del núcleo principal en un continuum "pseudoedificado" de muy baja densidad y gran extensión donde se reproduce uno de los problemas característicos de esta tipología de **formaciones urbanas**: la generación de un paisaje homogéneo y anónimo de nula legibilidad, ausencia de dotaciones y espacios libres, monofuncionalismo extremo con la práctica inexistencia de usos y actividades no residenciales, importante problemática medioambiental causada por la precariedad infraestructural. Todo ello conforma un escenario paisajístico territorial con una acusada sintomatología carencial referencial.

- e. Las Ramblas. Cruzando el municipio en dirección Oeste-Este se distinguen tres importantes cursos fluviales discontinuos que construyen hitos visuales fundamentales que compartimentan el territorio: la Rambla de Alcalá, la de Cervera y el Barranco de Aiguadoliva.
- f. Espacios Dominados por las Infraestructuras Relacionales. Paisajes definidos por elementos lineales artificiales con fuerte dominancia sobre el resto de los elementos. Son los asociados a las carreteras, la autopista y la línea férrea Valencia-Barcelona. Las líneas rectas, la focalización y la funcionalidad caracterizan este paisaje transformándose a menudo en impactos visuales.
- g. Gran parte del término municipal de Benicarló, esto es toda la parte del mismo situado al oeste de la N-IV, se encuentra catalogado como Paisaje de Relevancia Regional (unidad PRR-7 Olivares de San Rafael) definida de acuerdo con la directriz 53 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Esta unidad incluye lugares de valor a los patrones de olivar y el Bovalar de Sant Jordi (ambas entidades características de localizaciones más vinculadas a la zona de sierra de esta unidad fuera del término municipal de Benicarló) y apunta como conectividad del paisaje los cauces fluviales del Séinia, Cérvol y Cervera (este último si afectaría al término municipal de Benicarló). En cuanto a la visualidad del paisaje se presta atención a los perfiles de los núcleos urbanos de Canet lo Roig, Rosell, Traiguera, Sant Jordi, San Rafael del Río y Cálíg, destacando los observatorios que favorecen la legibilidad del paisaje en Cervera del Maestre, Canet lo Roig o Rosell. Por tanto, esta unidad no identifica ningún enclave de especial atención en el término municipal de Benicarló (más allá del conector de paisaje que supone el cauce fluvial de Cervera).

4.1. UNIDADES DE PAISAJE

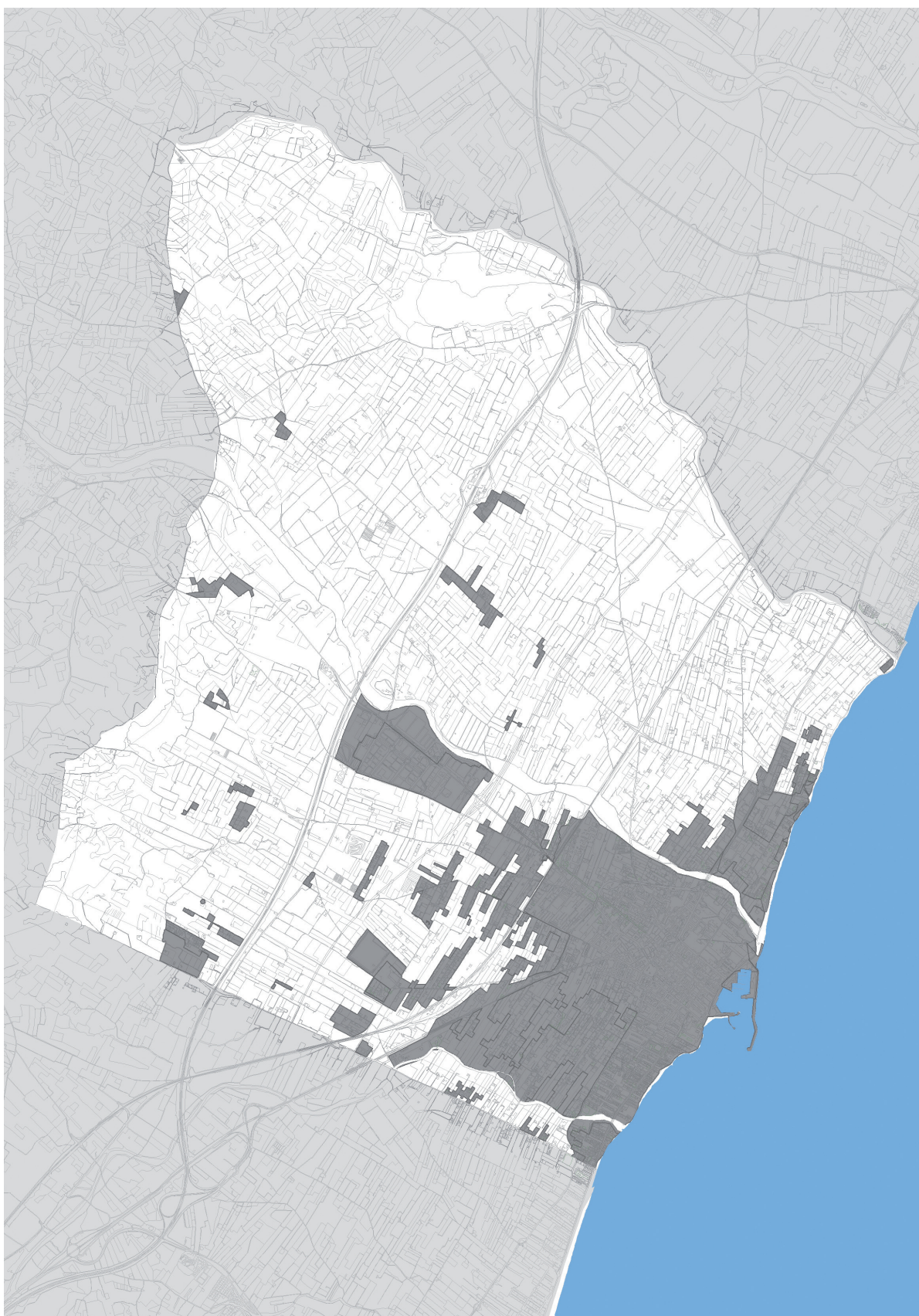
Las Unidades de Paisaje (UP) responden a la integración de las características físico-naturales del medio con los tipos de ocupación que soporta, siendo preciso destacar la notable coincidencia o identificación, lógica por otra parte en un territorio profundamente transformado, de los distintos usos del suelo con las zonas con caracteres físicos homogéneos.

La individualización de las UP, además de favorecer una descripción más concreta del espacio delimitado en cada caso y de los procesos y riesgos que soportan según su uso, supone un primer paso para la valoración de la situación ambiental y territorial del municipio.

Las define el artículo 8 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana como *"áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos"*

Se delimitarán -según se establece en el Anexo I de la Ley 5/2014- en proporción a la escala del plan o proyecto de que se trate, atendiendo a las variables definitorias de su función y su percepción, tanto naturales como por causa de la intervención humana y serán coherentes con las delimitadas por planes y proyectos aprobados por la administración competente y con la unidades ambientales delimitadas en los procesos de evaluación ambiental.

Las Unidades de Paisaje representadas en el término de Benicarló, pero que presentan escala regional sobrepasando los límites municipales, ordenadas en función del impacto y representatividad que se traduce de su delimitación en cuanto a la incidencia en el paisaje que de las mismas se deriva, son las siguientes:



Unidad de Paisaje nº 1. URBANA.

- **Unidad de Paisaje nº 1.- URBANA.**

La heterogeneidad inherente a la acepción que da nombre a esta UP se manifiesta en cierta diversidad de pautas de ocupación del territorio por los usos humanos principalmente residenciales, industriales y turísticos. Esta diversidad de usos supone también heterogeneidad de paisaje atendiendo esta circunstancia al proponerse la división de la propia unidad de paisaje de usos urbanos en función de los diferentes usos urbanísticos.

En su representación en Benicarló, en torno a la reducida superficie ocupada por el casco histórico, origen del asentamiento dotado de numerosas edificaciones religiosas y civiles de alto valor histórico y artístico, se desarrolla todo un ensanche urbano que crece periféricamente. El ensanche va perdiendo identidad urbana conforme se aleja del casco histórico, dando paso progresivamente tanto a los usos industriales como a la edificación diseminada, de gran extensión y con una distribución de la propiedad en microparcelario que ha favorecido el desarrollo de edificaciones de segunda residencia espontáneamente mezcladas con los usos puramente rurales. La tendencia a la urbanización y a la fragmentación de la propiedad ha tenido un mayor auge en la zona Sur. Parte de esta tendencia es consecuencia del fuerte desarrollo turístico generado al Norte del vecino término de Peñíscola.

Se incluyen en esta UP los desarrollos industriales, de gran importancia en el municipio, concentrando los polígonos y fábricas locales dedicadas a actividades tales como la producción de cerámica, la industria del mueble, industrias químicas o las relacionadas con construcción.



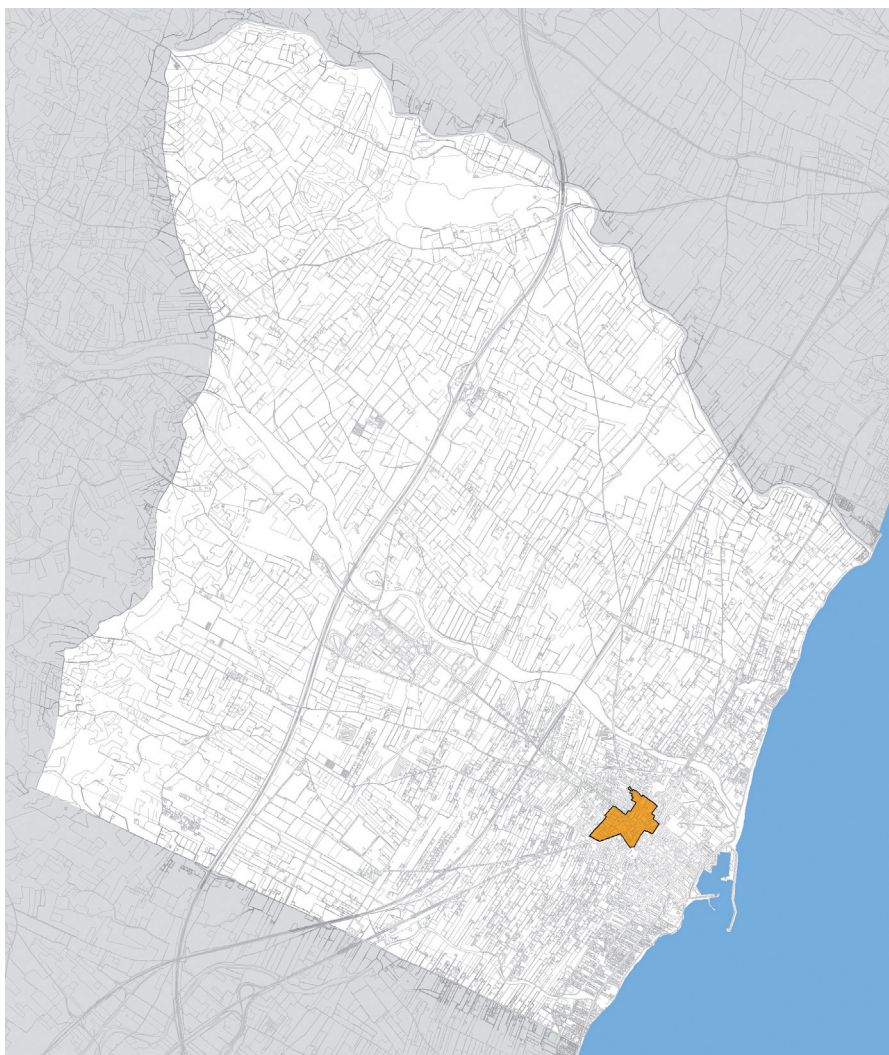
Unidad de Paisaje nº 1.1- URBANA. NÚCLEO HISTÓRICO

- **Unidad de Paisaje nº 1.1- URBANA. NÚCLEO HISTÓRICO.**

Esta unidad se correspondería básicamente con los límites que ocupaba la muralla cristiana construida en el siglo XIV, que ya en el Siglo XVIII fue junto con las torres de Benicarló ordenada derribar y sus primeros arrabales de crecimiento. En el plano de Asensi (1848) ya se puede apreciar el crecimiento del centro de la población en dichos arrabales que surgen en torno a las principales calles de la población que llevan del núcleo urbano a las poblaciones vecinas y la intención de unir a través de la calle del Mar el núcleo antiguo con el puerto.

La unidad acumula edificios de valor patrimonial junto a otros de escaso interés. Destaca en este sentido la Casa del Marqués de Benicarló, la Casa Bosch, la Casa de la Baronesa, el conjunto que forman la antigua prisión, la lonja y la Sala del Consell; la iglesia de San Bartolomé y la su torre.

El entramado viario distingue a esta unidad de las de su entorno más inmediato, caracterizado por una menor sección de calle y una trama más abigarrada que la trama ortogonal que caracteriza los crecimientos de nuevo cuño. La edificación también evidencia un paisaje distintivo por concentrarse en mayor medida que en el resto del edificio, dándose las densidades más altas del municipio en este ámbito.



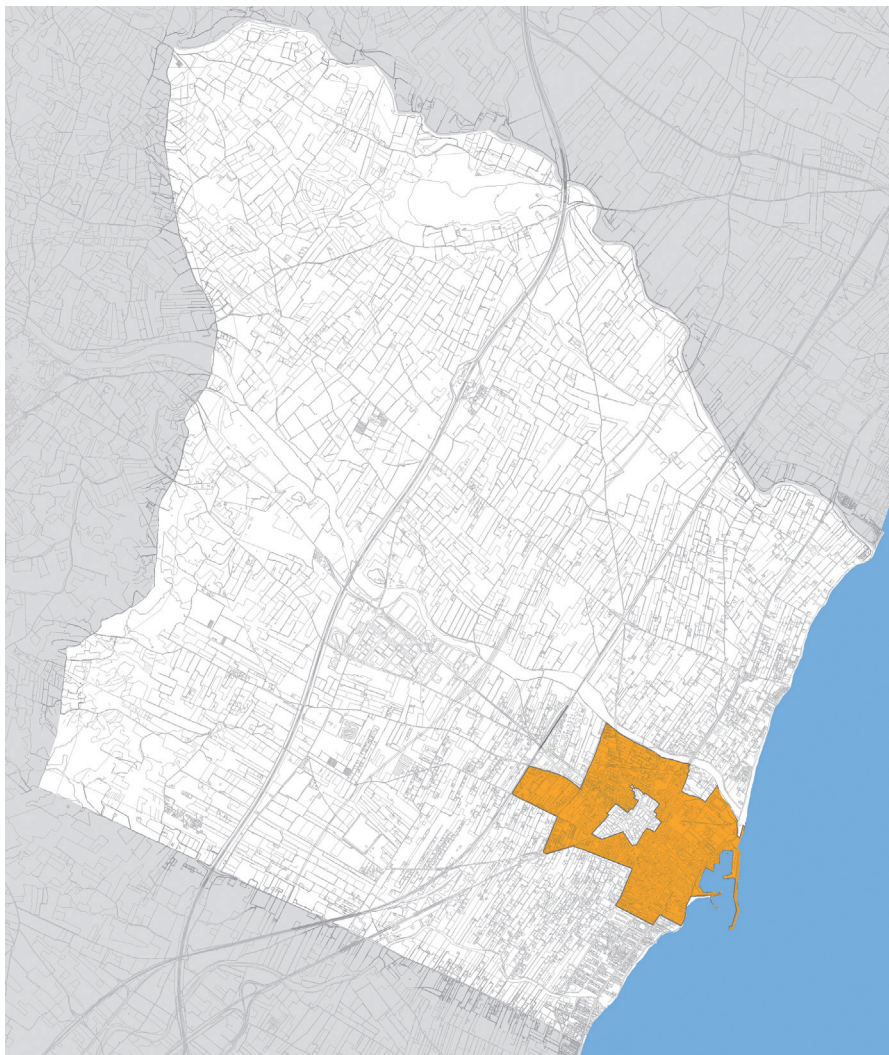


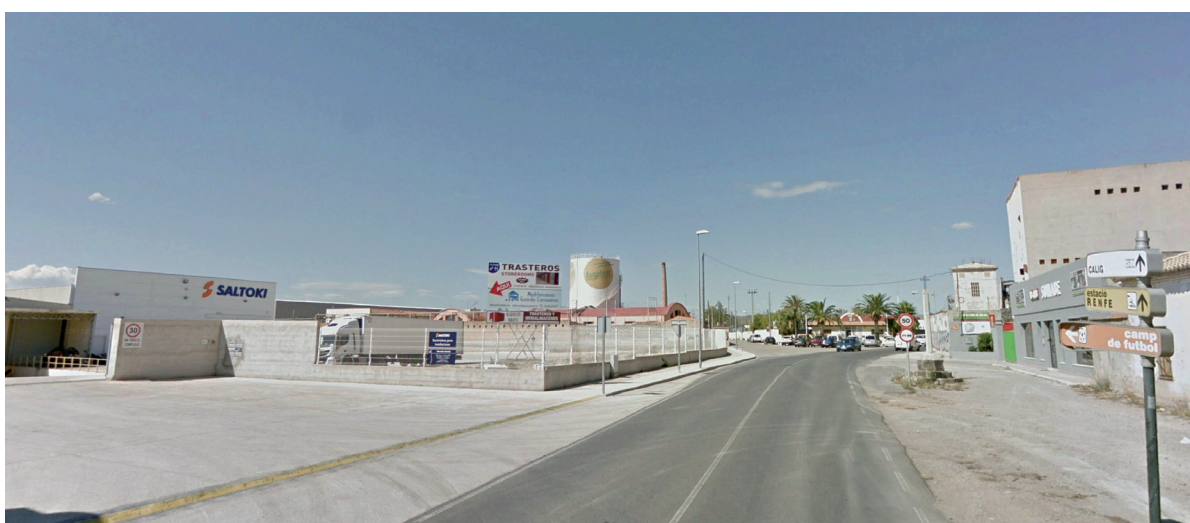
Unidad de Paisaje nº 1.2- URBANA. ENSANCHE RESIDENCIAL.

- **Unidad de Paisaje nº 1.2- URBANA. ENSANCHE RESIDENCIAL.**

Se corresponde esta unidad con el crecimiento residencial reglado producido entorno al núcleo principal que tiene por límite norte el cauce de la rambla de Cervera al sur del Carrer d'Ausias March, al este el frente marítimo y al oeste la carretera Nacional 340.

Constituye en su mayoría el conjunto de ensanches acaecidos tras la consolidación del núcleo histórico caracterizados por la conformación de una trama urbana ortogonal con la disposición tipológica edificatoria en manzana cerrada.

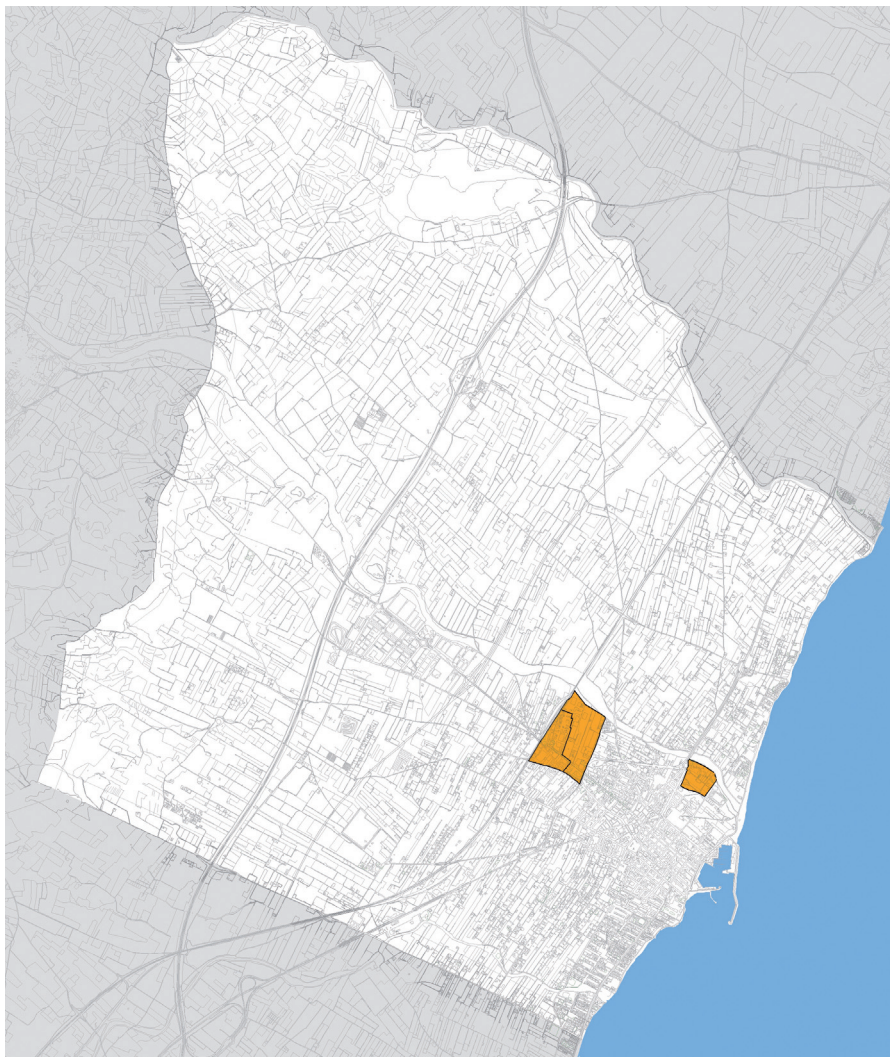




Unidad de Paisaje nº 13- URBANA. ENSANCHE INDUSTRIAL.

- **Unidad de Paisaje nº 13- URBANA. ENSANCHE INDUSTRIAL.**

Se corresponde esta unidad con el crecimiento industrial reglado producido entorno al núcleo principal situado en dos localizaciones principales, ambas asociadas al trazado de la nacional 340 y que se caracterizan por incluir grandes industrias con un paisaje urbano de gran impacto visual.

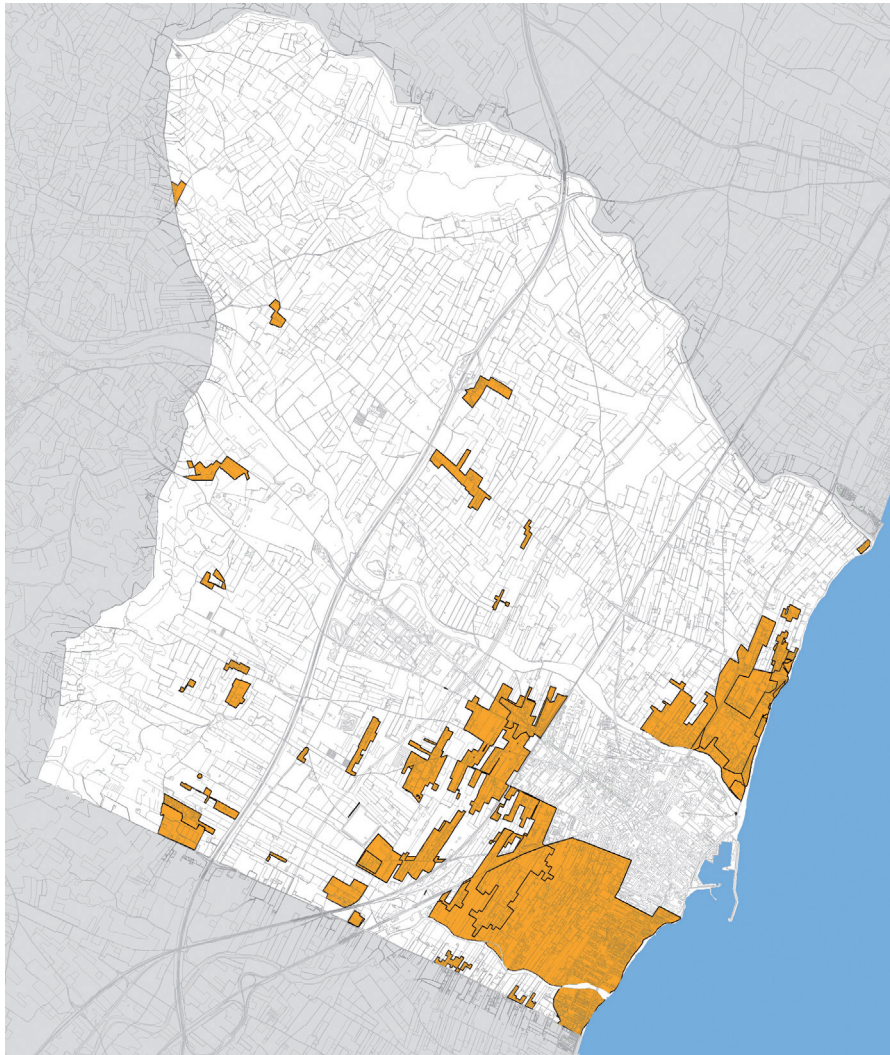




Unidad de Paisaje nº 14- URBANA. CRECIMIENTO DISPERSO RESIDENCIAL.

- **Unidad de Paisaje nº 14- URBANA. CRECIMIENTO DISPERSO RESIDENCIAL.**

Se corresponde esta unidad con el modelo de crecimiento asociado a la morfología de ciudad-jardín desarrollado tanto de forma reglada como no reglada y que se caracteriza en su práctica totalidad por la implantación en parcela de vivienda unifamiliar aislada. Destaca en esta unidad el ámbito correspondiente al desarrollo reglado al sur del núcleo principal coincidente con la Partida Solaes en el que la trama urbana presenta una mayor homogeneidad y también un mayor grado de urbanización.

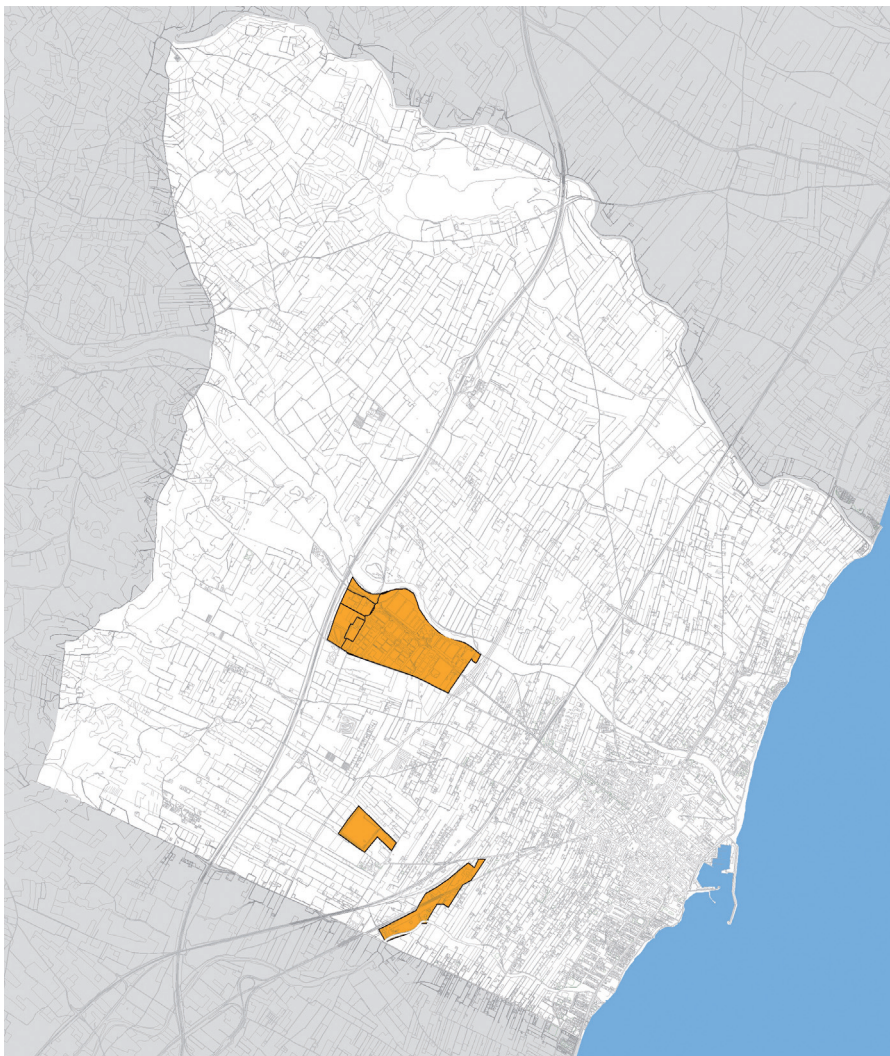


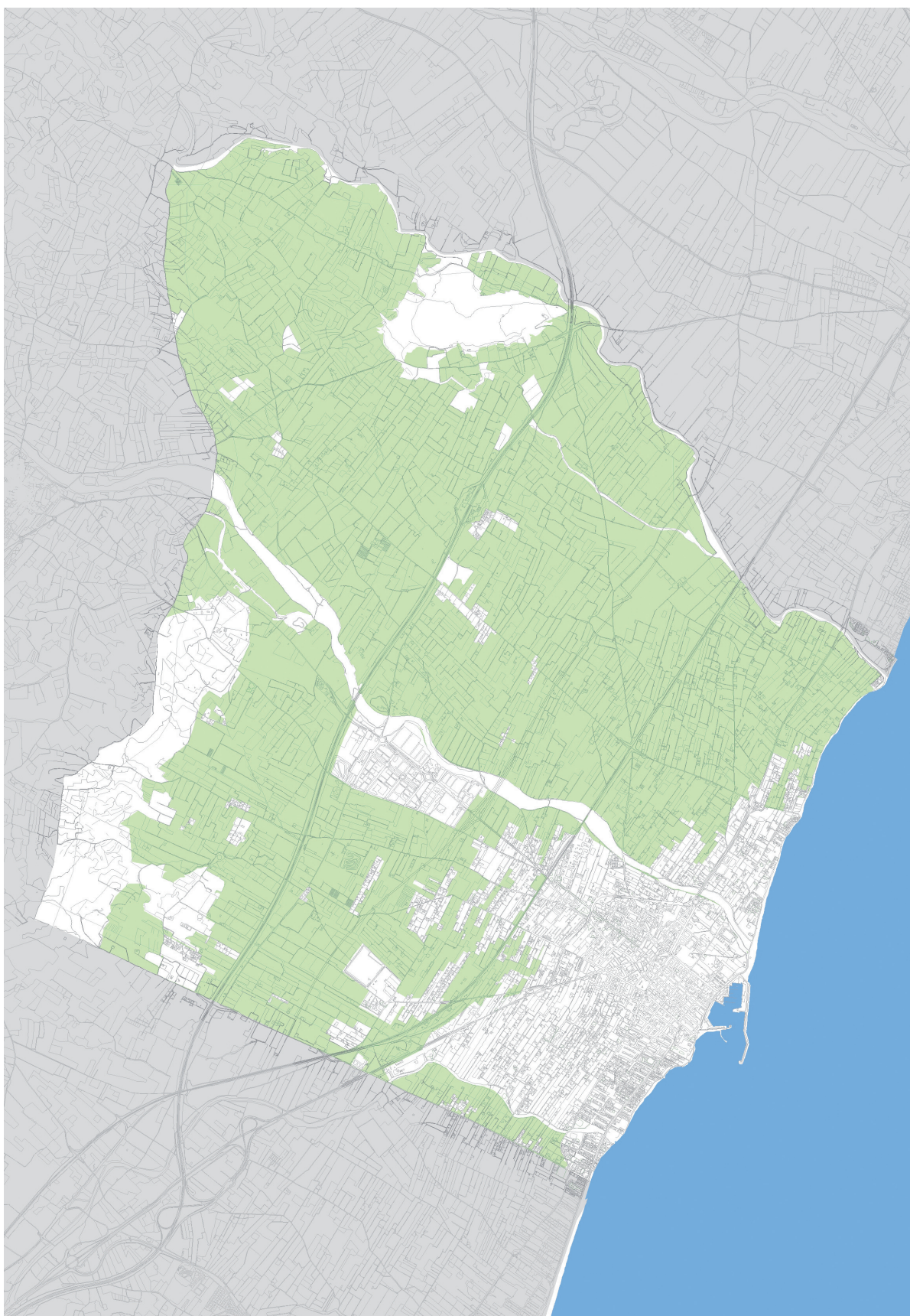


Unidad de Paisaje nº 1.5- URBANA. CRECIMIENTO DISPERSO INDUSTRIAL.

- **Unidad de Paisaje nº 1.5- URBANA. CRECIMIENTO DISPERSO INDUSTRIAL.**

Esta unidad se corresponde con aquellas localizaciones en las que se implanta la pequeña y mediana industria local así como algunas instalaciones de carácter terciario-comercial. Se ubican en tres puntos del término, el Polígono Industrial El Collet,, la zona de El Polígono El Palmar y Palau, y la Ciudad Senior, en el entorno de Sant Gregori.





Unidad de Paisaje nº 2.- VEGA DE LA RAMBLA DE CERVERA.

- **Unidad de Paisaje nº 2.- VEGA DE LA RAMBLA DE CERVERA.**

Esta unidad ocupa todo el sector de topografía llana destinado al uso agrícola en el municipio. Se originó a partir de una gran cuenca receptora de materiales procedentes de la erosión de áreas orográficas superiores con la consiguiente colmatación hasta constituir la vega actual. La homogeneidad en el relieve de la vega se encuentra alterada por la ruptura generada por la Rambla de Cervera que la cruza dividiéndola en dos.

El aprovechamiento principal es el cultivo de huerta, con especialización, en el caso de Benicarló, del cultivo de la alcachofa que cuenta incluso con Denominación de Origen, y explotaciones leñosas de regadío, destacando entre ellas los cítricos, gracias a la alta aptitud agrológica que presentan estos suelos aluviales y a la disponibilidad de agua para el riego agrícola, por lo que el desarrollo de estos cultivos se ha visto favorecido por la proximidad a la superficie del Acuífero Mioplioceno.

Su proximidad a áreas urbanas, y la expansión diseminada que esta viene experimentando en los últimos años sobre la vega, ocasiona que sean numerosos los puntos en los que se den situaciones de usos marginales, con impactos derivados de la mezcla de usos, de las grandes infraestructuras de comunicación o por el depósito incontrolado de residuos urbanos, que se convierten, fuera de control, en focos contaminantes que afectan, además de al paisaje, a la calidad de las aguas subterráneas. En la unidad han proliferado las edificaciones espontáneas, unas asociadas a la actividad agrícola, con tipologías rurales y otras surgidas como consecuencia de la expansión del usopuramente residencial ligado al turismo, apareciendo dispersas construcciones de tipologías muy dispares y sin ordenación aparente más allá que la que otorga la regularidad del parcelario.

El hombre es el principal factor del modelado de esta UP, el que define el dimensionado y la distribución del parcelario, los distintos cultivos que sobre él se practican y los usos no agrícolas, generando así un mosaico cromático abigarrado que ofrece en ocasiones la impresión de desorden.





Unidad de Paisaje nº 3.- SIERRAS LITORALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

- **Unidad de Paisaje nº 3.- SIERRAS LITORALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.**

Con una disposición subparalela a la línea de costa se engloba aquí todo el relieve montañoso cercano al litoral, de naturaleza predominantemente caliza constituido en Benicarló por La Tossa, formación alargada que alcanza los 168 m en el límite entre los términos de Benicarló y Cáliz, y el cerro del Puig, de 166 m de altura, situado al Norte del municipio. Son hitos naturales característicos del paisaje local acentuados por la presencia de restos de antiguos poblados íberos.

Se caracteriza por contar con las coberturas más naturales, fundamentalmente de monte bajo y repoblaciones forestales, que otorgan tonalidades verdes y texturas rugosas a las vistas, y que atesoran la mayor diversidad biológica del municipio con amplia representación de fauna y flora bien adaptada a las condiciones climáticas mediterráneas y a la proximidad del mar. Desde algunos puntos elevados de estas sierras, que actúan como atalayas naturales, se pueden obtener magníficas panorámicas de la vega agrícola, del núcleo urbano y, en último plano de la costa y del Mar Mediterráneo.

La intervención humana ha sido más intensa en los últimos años ocasionando transformaciones especialmente devastadoras en el caso de los incendios forestales, factor que más ha contribuido al deterioro de esta UP en los últimos años.

Su composición litológica, constituida principalmente por materiales calizos, aporta al paisaje su cromatismo blanquecino, contrastado con las verdes formaciones arbóreas de pinos carrasco y matorrales. Lo abrupto de su relieve junto a la intensidad de los aguaceros son los factores que han contribuido al desarrollo de los litosuelos que sustentan estas formaciones forestales.



Cerro del Puig



Bovalar



La Tossa



Unidad de Paisaje nº 4.- LITORAL DE LA COSTA DE AZAHAR

- **Unidad de Paisaje nº 4.- LITORAL DE LA COSTA DE AZAHAR**

Se corresponde con el mar abierto y con el delgado margen costero surgido como consecuencia de la interacción de los procesos marinos con los continentales. Es la actividad marina el elemento que marca esta UP, muy relacionada con la acción eólica y las transformaciones humanas sobre un medio frágil y dinámico.

Los procesos litorales han generado en Benicarló playas tendidas, como la de Gururú, de la Caracola, de Morrongo y Mar Chica, arenosas y constituidas en gran porcentaje por cantos rodados procedentes de la erosión de los materiales aluviales sometidos a la acción marina. Resultado de estos procesos erosivos son también los acantilados de altura inferior a 10 m que caracterizan la porción norte del litoral benicarlando. La fisiografía de la costa se caracteriza por una gran linealidad sólo interrumpida por el Puerto Pesquero y Deportivo. La comunidad vegetal es escasa pero singular por las especiales condiciones a las que se encuentran adaptadas. Estas comunidades se diversifican muy notablemente en los contactos con los humedales costeros en los que se constituyen las desembocaduras de las ramblas al igual que la representación faunística.

En la zona marítima, predominan los fondos arenosos, en el que proliferan grandes praderas de las denominadas algas vidrieras (*Posidonia oceánica*), junto a fondos rocosos. Las distintas comunidades algales aportan complejidad estructural y cromática a este medio, sirviendo de refugio y lugar de alimentación y cría para la fauna marina.





Unidad de Paisaje nº 5.- CAUCES

- **Unidad de Paisaje nº 5.- CAUCES**

Se corresponde con los cauces fluviales que discurren por el término municipal de Benicarló, correspondientes con la Rambla de Alcalá, la Rambla de Cervera y el Barranc d'Aiguadoliva. Se trata de cauces bastante anchos y planos, en los que el curso fluvial destaca por el carácter intermitente o efímero de la corriente de agua debido fundamentalmente al sustrato calizo por el que discurren así como a la climatología presente en la zona, con precipitaciones fuertes y concentradas en periodos cortos de tiempo.

4.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Los recursos paisajísticos -entendiendo por tales, todo elemento o grupo, lineal o puntual, singular en un paisaje, que define su individualidad y tiene valor ambiental, cultural y/o histórico, y/o visual- se identificarán según se establece en el ANEXO I de la Ley 5/2014:

- *Por su interés ambiental. infraestructura verde del territorio y áreas o elementos del paisaje objeto de algún grado de protección, declarado o en tramitación, calificados de valor muy alto o alto por los instrumentos de paisaje, o con valores acreditados por las declaraciones ambientales.*
- *Por su interés cultural y patrimonial. Áreas o elementos con algún grado de protección, declarado o en tramitación, y los elementos o espacios apreciados por la sociedad del lugar como hitos en la evolución histórica y cuya modificación de las condiciones de percepción fuera valorada como una pérdida de rasgos locales de identidad o patrimoniales.*
- *Por su interés visual. Áreas y elementos sensibles al análisis visual cuya alteración puede hacer variar negativamente la calidad de la percepción, tales como: hitos topográficos, laderas, crestas, línea de horizonte, ríos y similares; perfiles de asentamientos históricos, hitos urbanos, culturales, religiosos o agrícolas, siluetas y fachadas urbanas, y otros similares; puntos de observación y recorridos paisajísticos relevantes; cuencas visuales que permitan observar los elementos identificados con anterioridad, la imagen exterior de núcleos urbanos de alto valor y su inserción en el territorio, y/o la escena urbana interior; y áreas de afección visual desde las carreteras.*

De esta manera y atendiendo a lo dispuesto en esta ley, en el Término municipal de Benicarló se sitúan los siguientes recursos paisajísticos:

- **De interés ambiental:**

Se integra en esta categoría elementos que son a su vez incluidos en la propia Infraestructura Verde propuesta en el presente Plan y que son altamente valorados por la población local por su interés natural y paisajístico (Basseta del Bovalar, Puig de la Nao, Tres Colls) además del dominio público fluvial y marítimo y las vías pecurias. Se incluyen además la práctica totalidad de las zonas identificadas por el Plan de Acción Forestal para el término municipal (algunas entidades han sido transformadas y quedan incluidas en la unidad de paisaje de Vega de la Rambla de Cervera). Todos estos elementos se incluyen en la infraestructura verde del Plan y ya tienen una protección otorgada por sus valores naturales y ambientales tal y como se establece en la propia normativa urbanística del Plan.

- **De interés cultural y patrimonial**

Antiguo Convento de San Francisco

Constituye un elemento de interés como edificación religiosa (del siglo XVI). De Estilo barroco, la iglesia es de una sola nave dividida en cuatro tramos por arcos fajones, y cubierta por bóveda de cañón. Las dependencias se erigen en torno a un claustro. El entorno carece de valor paisajístico.

Casa del Marqués de Benicarló

Edificación del último cuarto del siglo XVIII que consta de planta baja con entresuelo, planta noble y andana y se organiza a partir de un gran zaguán con doble altura y galería de distribución, a la que se accede por una escalera imperial situada en la segunda crujía. La fachada es plana y sin ningún elemento escultórico ornamental ni funcional. Destaca el enorme portalón de entrada. Los balcones están realizados en hierro de forja trabajado adornados por azulejos cerámicos de color blanco. El aspecto general del edificio respira un cierto aire rococó.

Puig de la Nau

Restos de un poblado que se instaló en la cornisa de esta elevación en el siglo VII a. C por medio de cabañas de planta circular u oval, de las que han quedado pocas muestras. En el siglo V a.C. el asentamiento se remodela con una nueva estructuración urbanística incluyendo el sistema defensivo. Se encontraron múltiples restos con decoración íbera.

Torre de los Mártires

Antigua torre de vigilancia de planta cuadrada, adaptada al talud, con entrada retranqueada. Es observable su acceso principal retranqueado. Se ubican en las proximidades de la ermita del mismo nombre, que se ubica en la cima del cerro conocido como Puig de la Nau. Quedan pocos restos.

Ermita de San Gregorio

Edificación religiosa estructurada a partir de un atrio porticado en el que se abren tres pétreos arcos de medio punto frontales y uno en cada lateral. El interior es de una sola nave con bóveda de cañón, coro alto a los pies con barandilla de madera y sacristía en la cabecera. Destaca la decoración geométrica de los arcos.

Iglesia de San Bartolomé

Edificio de estilo barroco de una nave dividida en cuatro tramos con capillas entre contrafuertes y un crucero con gran cúpula con ventanas. La fachada principal de perfiles mixtilíneos, tiene acceso a través de una portada retablo con columnas salomónicas. Las otras dos puertas de acceso son también de sillería, una es de medio punto, con cornisa y hornacina. El interior es una sola nave con crucero y capillas con cúpulas de luz cenital entre los contrafuertes comunicadas.

Torre de San Bartolomé

Torre de la Iglesia de San Bartolomé, que constituye el campanario, exento y de planta octogonal. Esta realizada en sillería, y se divide en cuatro cuerpos separados por líneas de cornisa. El último cuerpo alberga las campanas.

Iglesia de San Pedro Apostol

Edificio con fachada rematada por espadaña de dos huecos. La fábrica es de mampostería con cubierta a dos aguas. Posee cuerpos laterales on entradas. La entrada frontal, en arco ligeramente apuntado con un pequeño tejadillo soportado por dos columnas.

Retaule Ceràmic de Santa Victoria

La Santa, de pie con túnica azul y manto rosa, lleva una espada en la mano izquierda; parece descender unos escalones y una balaustrada y una columna. Al fondo se ven algunos arbustos. Posee inscripciones : (Abajo en banda azul) "SANTA VICTORIA" El retablo tiene un formato rectangular vertical, cuyas dimensiones son 0,8 x 0,6 m.

Núcleo Histórico Tradicional de Benicarló

Conjunto de edificaciones en perímetro el perímetro de las C/Ferreres Bretó, Joan Carles I, plaça del Mercat Vell, C/ rei en jaume, Olivella y Mare de Deu del Carme. Parece responder al modelo planimétrico de dos ejes principales que llevan a las puertas del recinto amurallado. En el plano de Asensi (1848) podemos ver el crecimiento del centro de la población en arrabales que surgen en torno a las principales calles de la población que nos llevan del núcleo urbano a las poblaciones vecinas y la intención de unir a través de la calle del Mar el núcleo antiguo con el puerto. Acumula edificios de valor patrimonial junto a otros de escaso interés.

Mas de Fabra

Restos arqueológicos entre los que puede apreciarse bases de los muros y diferentes estructuras excavadas en la tierra, un silo de grandes dimensiones, el soporte de los palos que sujetaban los tejados de las edificaciones (con elementos simbólicos como conchas) con una función ritual.

Antigua Lonja, Sala del Consell y prisión

Edificio de tres fachadas exteriores. La planta baja alojó la primera lonja y conserva alquerías. Sobre ellas el salón gótico, con el escudo de la villa tallado. Destacan sus ventanas ajimezadas, un vano dividido en su centro por una columnilla formando dos huecos gemelos rematados por sendos arcos. Comunicaba con la antigua prisión.

Nido de Ametralladoras

Estructura militar defensiva adosada a la roca y construida en su exterior con piedras y mortero. En el interior con ladrillos y mortero. Se accedía por una puerta lateral y una vez dentro el espacio se distribuía en diferentes estancias: Una sería el nido de ametralladoras propiamente dicho y unas pequeñas dependencias que servirían de almacén de material y de víveres.

Convento de las Madres Concepcionistas

Edificio articulado en tres cuerpos con vanos adintelados y enmarcados con alfiz. La entrada principal está descentrada. Se remata con un arco de medio punto. El muro está revestido de sillarejo. Posee un rosetón circular. Tiene una pequeña hornacina que recoge una escultura. El muro está revestido con ladrillo rojo aplantillado.

Ermita de los Mártires Abdón y Senent

Edificación de mampostería sin ningún revestimiento salvo en las esquinas y huecos que vienen reforzados por piedra sillar. La entrada es adintelada y sobre ella hay una hornacina vacía. La parte superior de la fachada no se finalizó o se ha derrumbado por completo. En el interior quedan algunos vestigios, como nichos y arcos para posibles capillas laterales.

Chimenea 1 Av/Llibertat

Chimenea aislada de planta octogonal, típica de la zona levantina. Se da un estrechamiento piramidal en su fuste, con anillas, después de su pedestal. Ladrillo visto. Posee una puerta con arco en su base.

Chimenea 2 C/ Comerç

Chimenea aislada de planta octogonal, típica de la zona levantina. Se da un estrechamiento piramidal en su fuste, después de su pedestal. Ladrillo visto. Posee una puerta con arco en su base. Carece de anillas.

Casa Bosch

Vivienda familiar burguesa de estilo modernista. Posee entrada con zaguán. Los cuerpos laterales siguen el mismo desarrollo con dos miradores en la planta noble que continúan en la segunda a modo de balconada. El cuerpo central se ordena en la planta baja con un gran portalón. Las plantas superiores se desarrollan dos balcones con forja y decoración vegetal. El remate de la fachada es mixtilíneo con tres óculos.

Yacimiento de la Tossa

El poblado hace gala de cerámica ibérica pintada a base de una temática lineal-geométrica y unos pocos motivos vegetales. Al pie de la Tossa, en la Basseta de Bovalar, fue hallada el año 1941 una Necrópolis con urnas, utensilios y ajuares de bronce son similares a los materiales de la necrópolis de El Puig de la Nau.

Forns de Calç de la Tossa

Hornos de planta circular compuesta por un cuerpo inferior, excavado en la roca, sobre el que se dispone un muro formado por dos lienzos rellenos de tierra, barro y piedra pequeña. El mas alto llega a dos metros. El lienzo interior esta realizado mediante mampostería careada, enlucida, y el exterior queda levantado con mampostería en seco.

Todos estos elementos se describen con detalle en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Presente Plan. Tienen una regulación de usos normativa que posibilita la adecuada gestión y protección el paisaje urbano al que contribuyen.

- **De interés visual**

Se incluyen las áreas de afección visual desde los tramos señalados de las siguientes infraestructuras viarias o ferroviarias:

- A-7 (Tramo localizado al norte de la Rambla de Cervera)
- Variante de la N-340 (Tramo localizado al norte de la Rambla de Cervera)
- N-340 (Tramo localizado al norte de la Rambla de Cervera)
- CV-138

Estas áreas de afección visual ya se encuentran incluidas en Zonas Rurales Protegidas incluidas en el presente Plan, que integran a su vez la infraestructura verde del Plan por lo que ya cuentan con un régimen de protección detallado en la normativa urbanística del Plan y que permite la protección y adecuada gestión del paisaje.

5

ANÁLISIS VISUAL

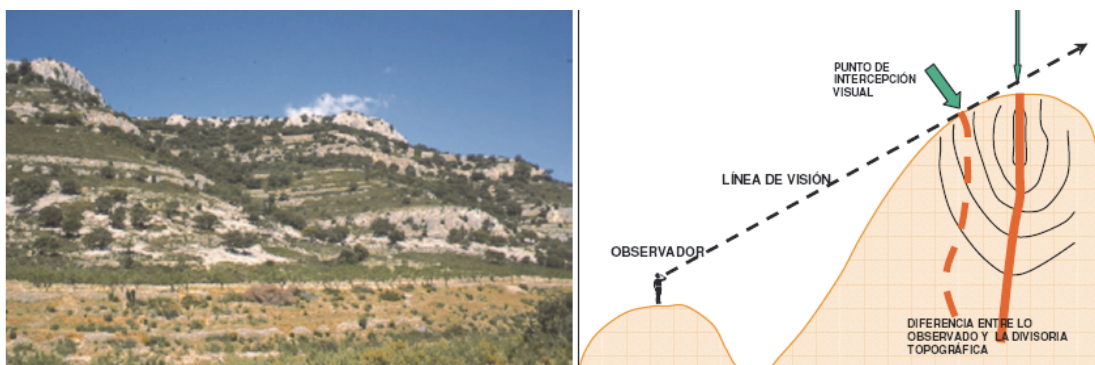
La metodología para la obtención de la cuenca visual se basa en la generalización para un área, del cálculo de intervisibilidad entre dos puntos. Para calcular la intervisibilidad entre dos puntos, se necesita conocer la conexión entre dichos puntos mediante una línea visual. Se necesitarán trazar visuales desde un punto hacia todas las direcciones, las cuales se irán intersectando con el relieve circundante, definiendo así un área visible y otro no visible desde el punto de observación.

El interés del análisis visual y del territorio visual es la determinación de los aspectos de *visibilidad* del territorio desde el punto de observación, en extensión y forma de territorio observado y cualquiera de las peculiaridades que permita interpretar dicho espacio visual.

Los datos necesarios para estos análisis son fundamentalmente los topográficos (la altitud de cada punto), la altura de la vegetación o de las edificaciones existentes y se opera por medio de procesos operativos puramente geométricos, basados en algoritmos matemáticos que determinen la posible intercepción por otros puntos del territorio de las rectas que se definen las visuales entre dos puntos. Por tanto, se compara la altura visual del observador tomada como una altitud determinada del punto de observación y se hace una comparación con los puntos del entorno. La forma en que se procede, los procesos de extrapolación en la toma de un número discreto de puntos y el origen de la información altitudinal, establecen las diferentes metodologías de estimación de la cuenca visual del punto.

Está claro que la cuenca visual se establece como resultado de una visibilidad óptima, lo que no suele ocurrir dependiendo del día, la estación y el clima imperante. Por tanto en los estudios de visibilidad no solo interesará el espacio potencial visible si no que habría que tener en cuenta las condiciones atmosféricas que se dan en lugar con propiedades en cada momento y muy variables a lo largo del tiempo, afectando la distancia de visión y reduciendo la percepción del contraste entre componentes del paisaje y sus características básicas. Para nuestro ámbito, estas interferencias, debido a la superficie del estudio serán nulas o escasas.

Se puede hacer mediante Observación Directa, en la cual el observador se traslada al punto cuya cuenca visual se quiere determinar con un mapa de la zona, al que irá transfiriendo los límites visuales de su observación.



Esquema del proceso de definición de puntos vistos por medio de la observación directa en el punto de observación. Imagen del Barranc dels Horts en Ares del Maestre (Sierra En Cellar; Castellón). (Francisco Galiana Galán; Paisaje y Medio Ambiente).

En nuestro caso usaremos un método automático, a partir de un Modelo Digital del Terreno (MDT), analizando las cuencas visuales e intervisibilidad con un Sistema de Información Geográfica (SIG). El proceso de búsqueda se organiza por medio de rayos, que se recorren desde el origen o punto de observación y barren el área de estudio. En cada rayo se establecen el mismo procedimiento de perfil analizando las cotas del territorio a lo largo de dicho rayo. Se marcan los puntos visibles y no visibles comparando la pendiente de la recta que une cada punto en cuestión con el punto de observación, con las calculadas para puntos anteriores. Si es mayor, el punto y su zona circundante por tanto será visible, y si es menor, el punto estará tapado por alguno de los anteriores en el mismo rayo. Los parámetros que rigen el proceso son el ángulo entre dos rayos consecutivos y el paso con que se recorre cada rayo desde el punto de observación hasta la distancia de alcance visual máximo.



Vista paisajística desde el Puig de la Nao.



El Modelo Digital del Terreno tiene una resolución planimétrica de 5 metros.

Se han tomado un total de 7 puntos de observación estratégicamente localizados () así como los principales ejes o corredores visuales constituidos por las carreteras AP-7, Variante de la N-340, N-340, CV-135, CV-138 y Línea de Ferrocarril. Se ofrece a continuación una ficha por cada uno de los puntos y recorridos seleccionados.

Para cada uno de estos puntos y recorridos se detalla la unidad paisajística en la que se incluyen así como la visibilidad de los mismos en una escala que atiende al porcentaje de superficie visible y no visible de término municipal:

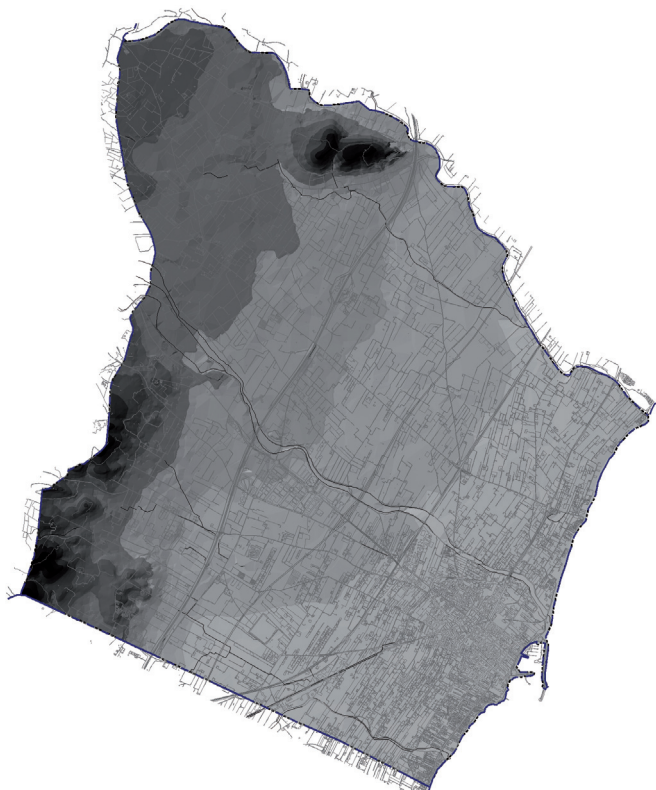
% Superficie Visible 0 < 20 %
VISIBILIDAD BAJA

% Superficie Visible 20 < 40 %
VISIBILIDAD MEDIA-BAJA

% Superficie Visible 40 < 60 %
VISIBILIDAD MEDIA

% Superficie Visible 60 < 80 %
VISIBILIDAD ALTA

% Superficie Visible 80 < 100 %
VISIBILIDAD MUY ALTA



Modelo Digital del Terreno

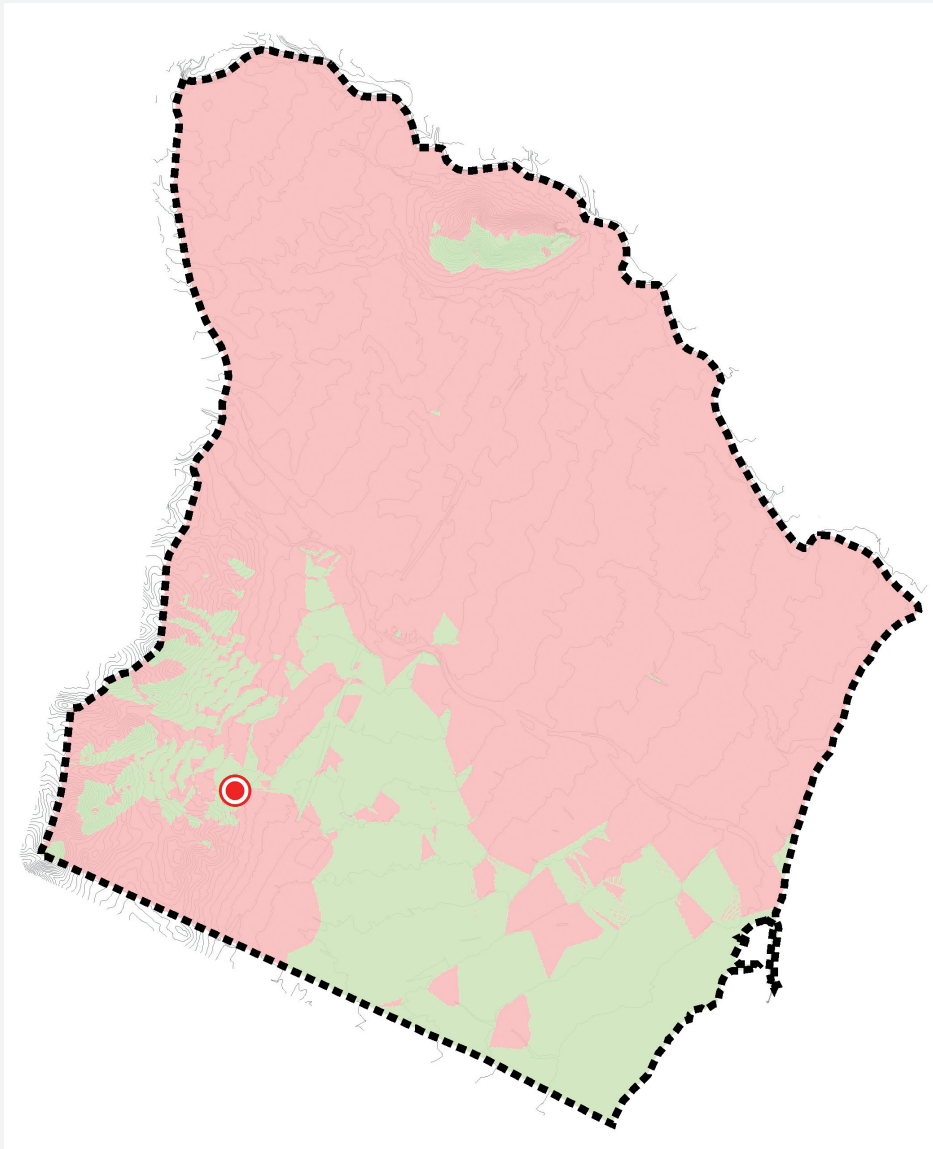


Vista paisajística desde el Puig de la Nao.



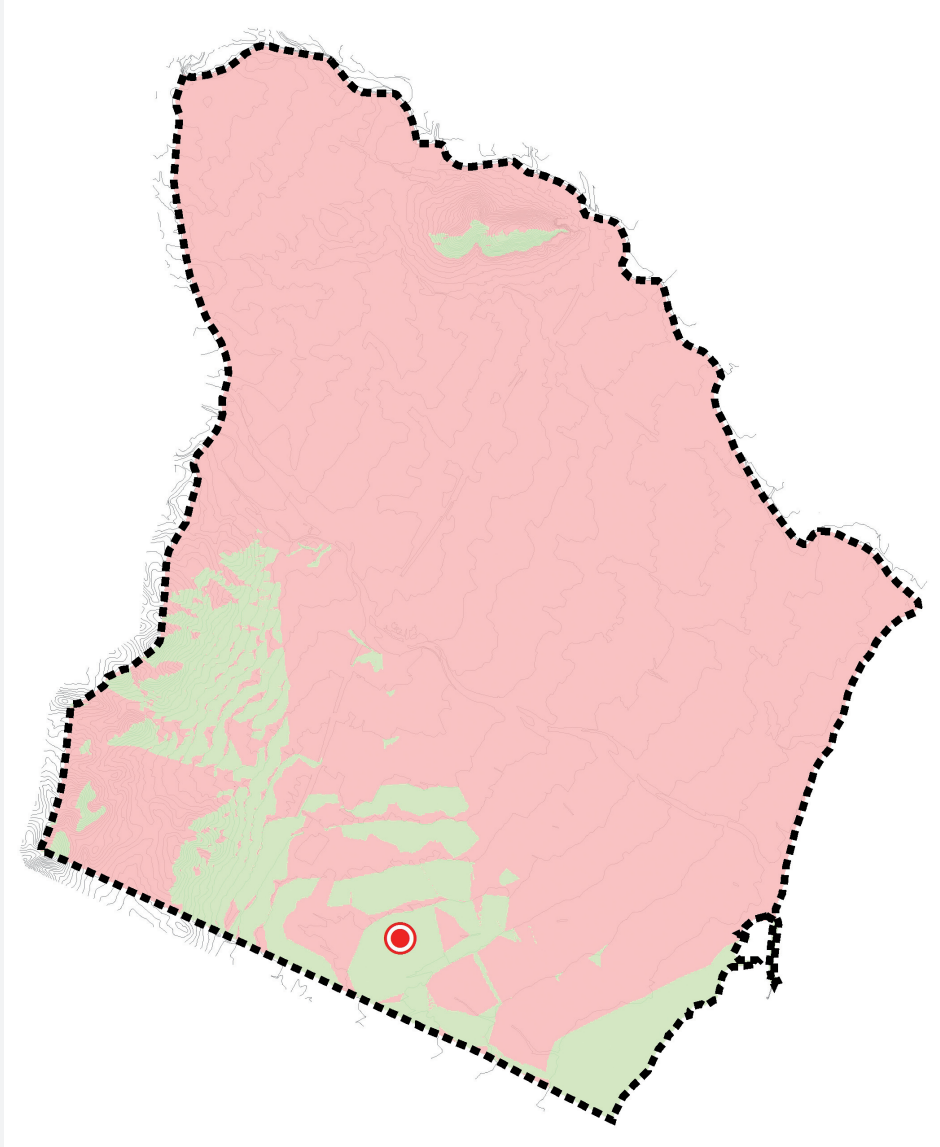
Vista paisajística Monte mediterráneo.

PUNTO DE OBSERVACIÓN I		BASSETA DEL BOVALAR
UNIDAD DE PAISAJE		UP-03SIERRAS LITORALES DE LA COMUNITAT VALENCIANA
VISIBILIDAD	MEDIA-BAJA	



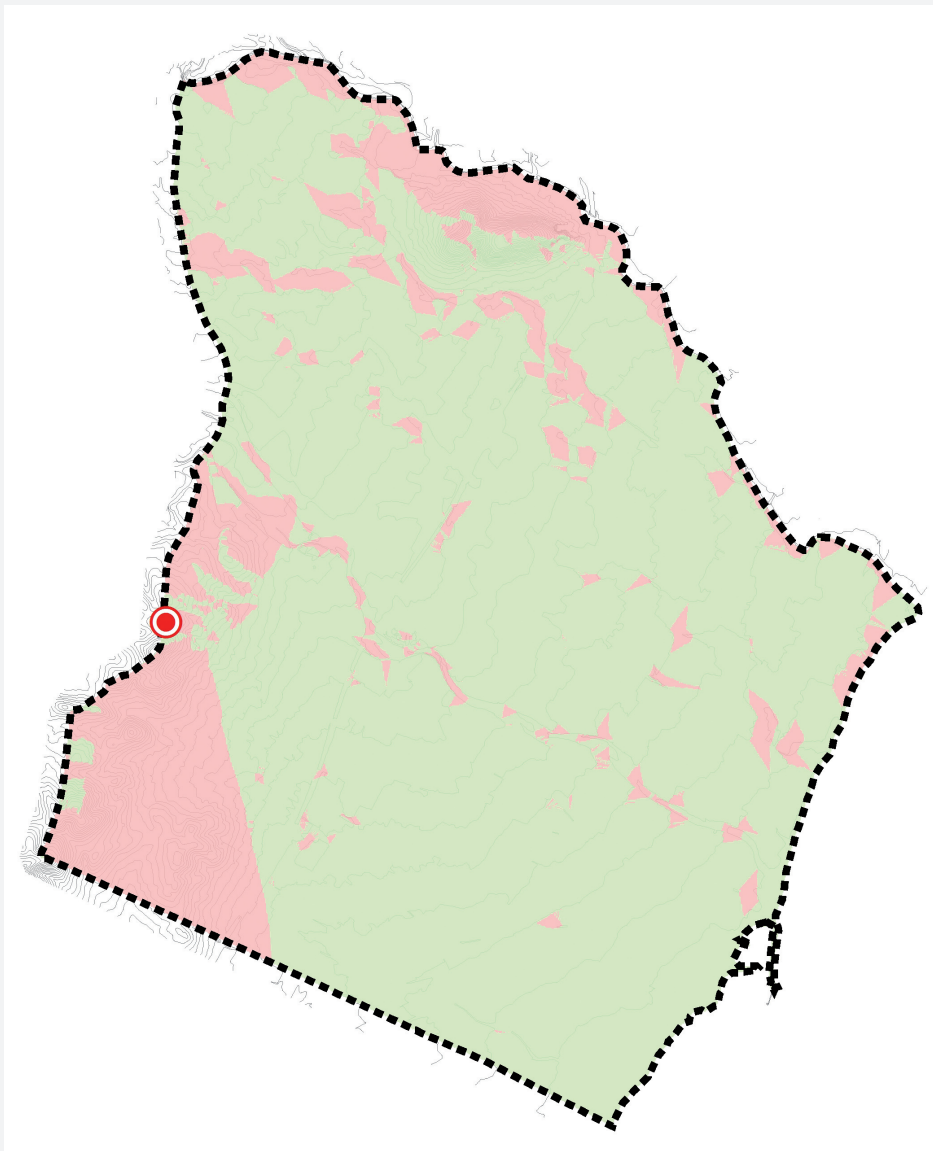
Punto de observación localizado en la Basseta del Bovalar desde el que se visualiza prácticamente la mitad sur del término municipal con la zona de El Palmar y Sanadorlí en primer término hasta la playa sur y con el Puig de la Nao al norte en segundo plano..

PUNTO DE OBSERVACIÓN 2		ERMITA DE SAN GREGORI
UNIDAD DE PAISAJE	UP-02 URBANA	
VISIBILIDAD	BAJA	

A topographic map of a coastal area. A large, irregularly shaped region is shaded in light red, representing the urban unit UP-02. This red area is bordered by a thick, dashed black line. Within and around this red area, there are green patches representing vegetation or parks. The map includes contour lines indicating elevation. A red dot with a white center is located in the lower-left portion of the red-shaded area, marking the observation point. The map is set against a white background, which is itself on a light gray page.

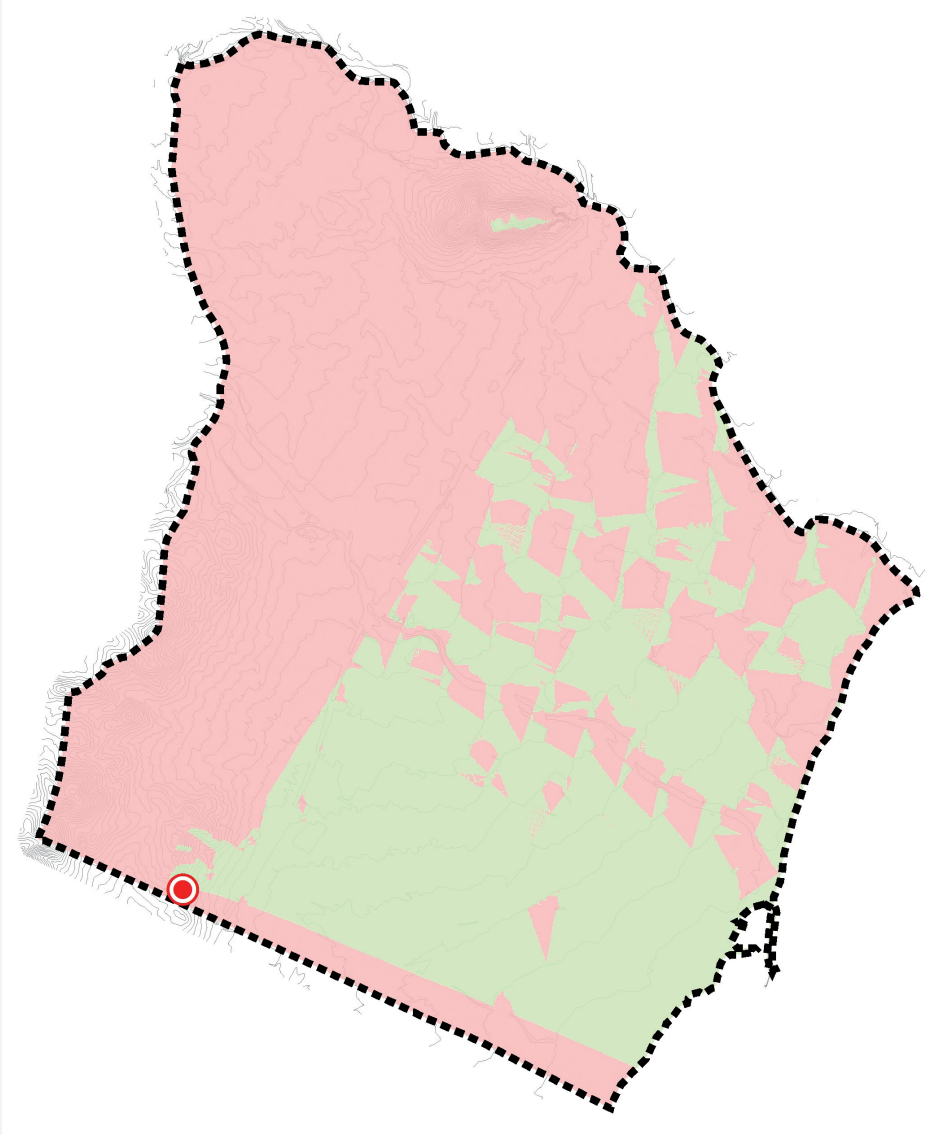
Punto de observación localizado en la Ermita de San Gregori desde la que se tienen vistas parciales de la mitad sur del término municipal en u primer plano llegándose a alcanzar la vista de playa sur y al este de parte de La Tossa y en un segundo plano y de forma también parcial parte del Puig de la Nao..

PUNTO DE OBSERVACIÓN 3		LA TOSSA
UNIDAD DE PAISAJE	UP-03SIERRAS LITORALES DE LA COMUNITAT VALENCIANA	
VISIBILIDAD	MUYA ALTA	



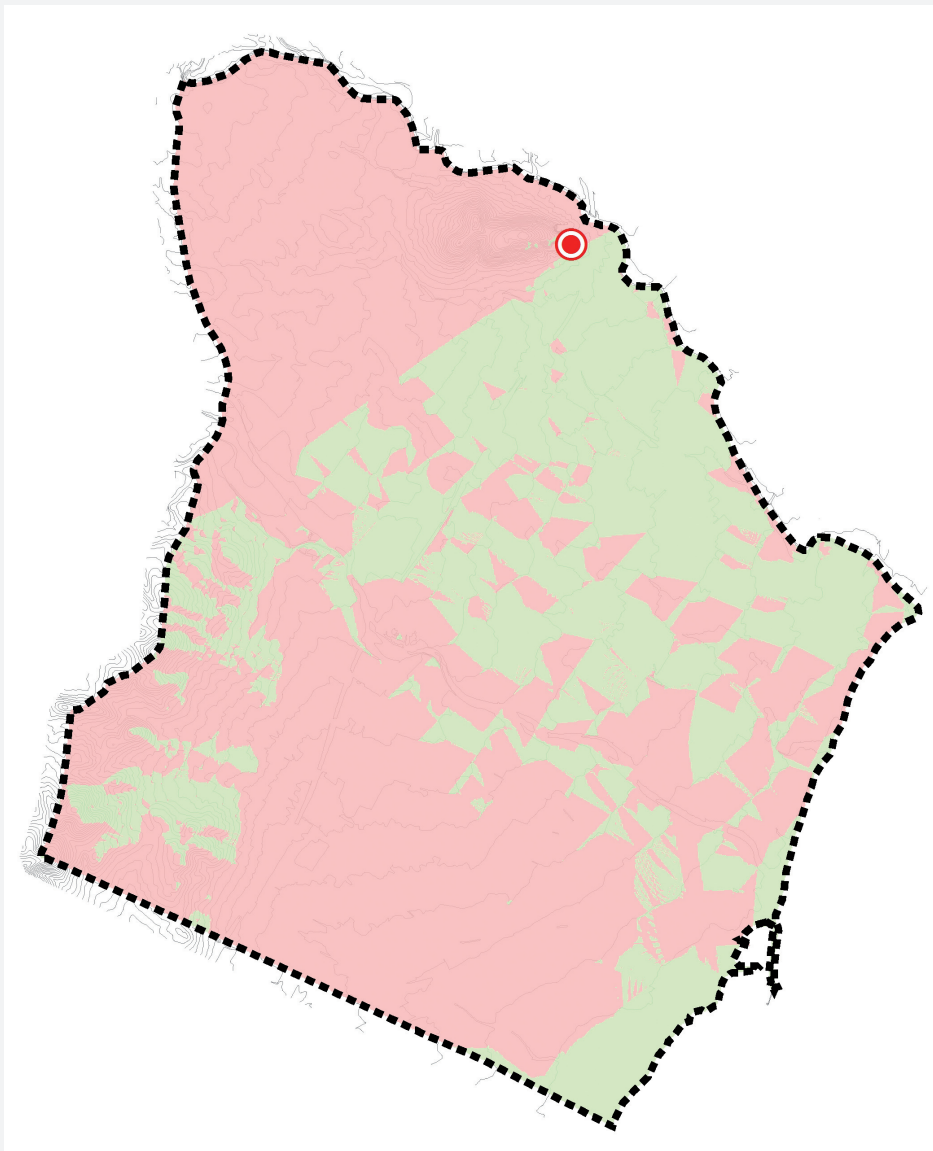
Punto de observación localizado en la montaña de La Tossa desde el que se tiene prácticamente una visibilidad total del término municipal benicarlando Sólo quedan ocultas de forma parcial las vistas hacia el suroeste del término..

PUNTO DE OBSERVACIÓN 4		CORRAL DEL PETIQUILLO
UNIDAD DE PAISAJE	UP-01 URBANA	
VISIBILIDAD	MEDIA-BAJA	

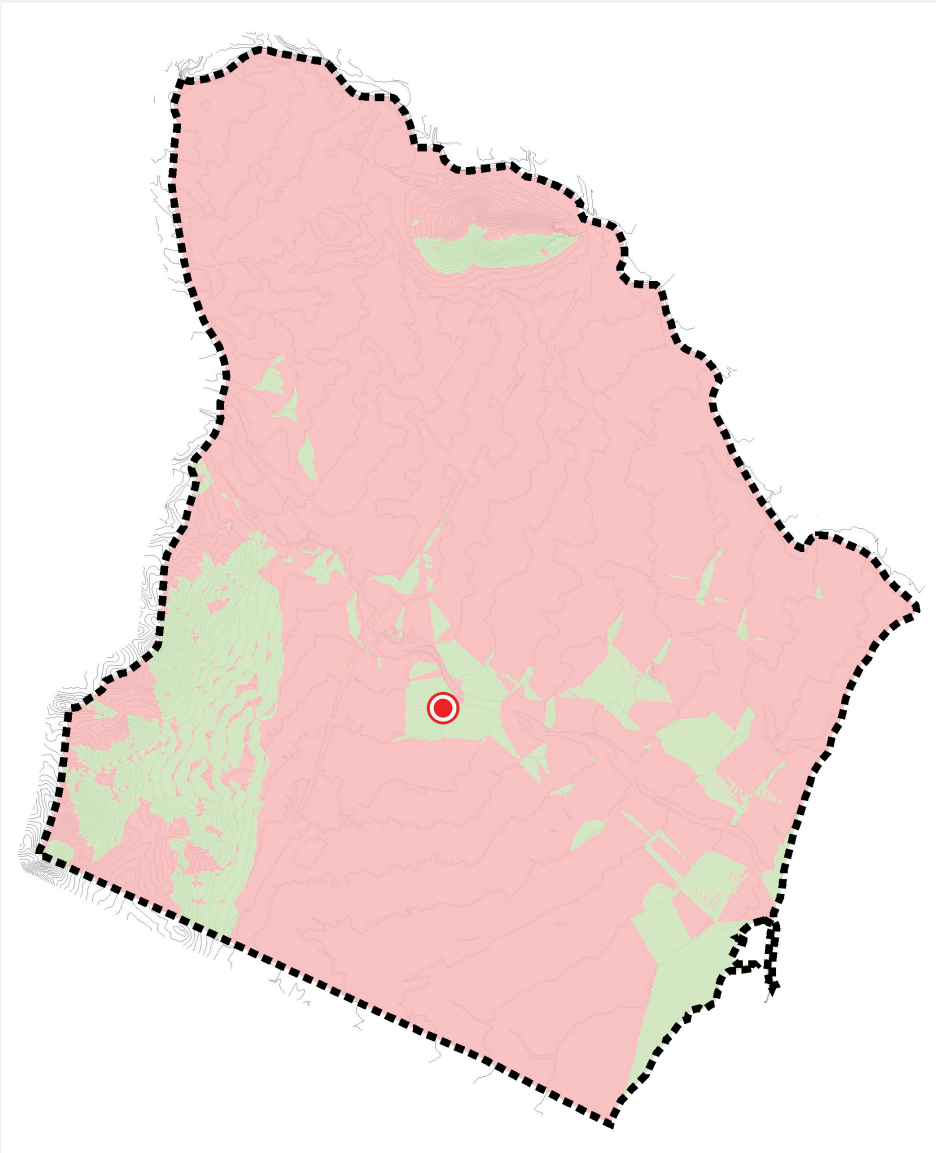


Punto de observación localizado en el corral del Petequillo desde el que se visualiza prácticamente la mitad este del término municipal a partir de la AP-7 con la zona de El Palmar y El Collet en primer término hasta la playa sur e incluso Playal Norte en segundo plano. Desde este punto se tiene una percepción casi total de la Unidad de Paisaje I Urbana

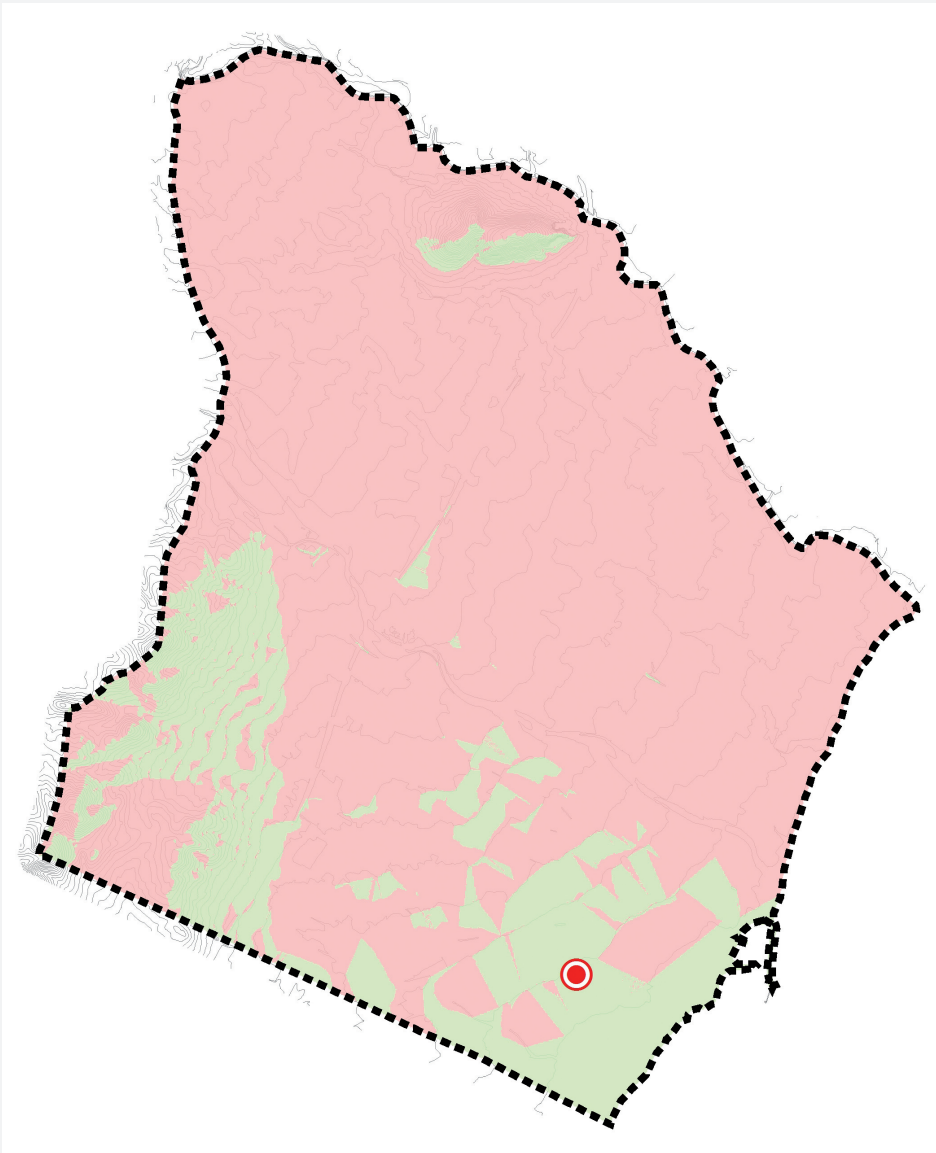
PUNTO DE OBSERVACIÓN 5		POBLADO ÍBERO PUIG DE LA NAO
UNIDAD DE PAISAJE		UP-03SIERRAS LITORALES DE LA COMUNITAT VALENCIANA
VISIBILIDAD	MEDIA BAJA	



Punto de observación localizado en el Poblado Íbero del Puig de la Nao, desde el que se percibe la practica totalidad de Playa Norte y de forma parcial las estribaciones de la Tossa, teniendo una accesibilidad nula hacia la Unidad de Paisaje I Urbana.

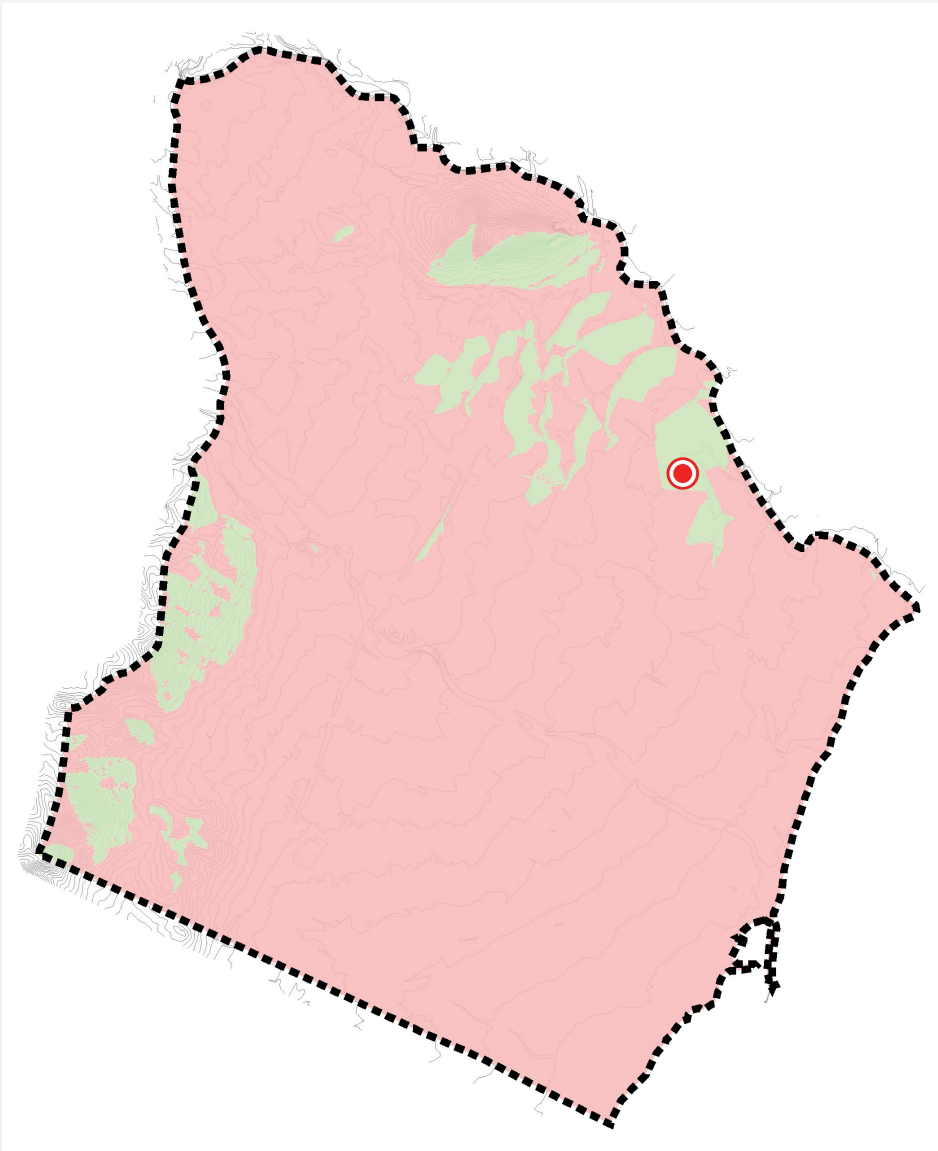
PUNTO DE OBSERVACIÓN 6		POLÍGONO INDUSTRIAL EL COLLET
UNIDAD DE PAISAJE		UP-01 URBANA
VISIBILIDAD	BAJA	
		
Punto de observación localizado en el Polígono Industrial El Collet desde el que se percibe de forma parcial el núcleo principal urbano teniendo buena vista hacia el puerto y las montañas del Puig y de La Tossa.		

PUNTO DE OBSERVACIÓN 7		SANADORLÍ
UNIDAD DE PAISAJE		UP-01 URBANA
VISIBILIDAD	BAJA	



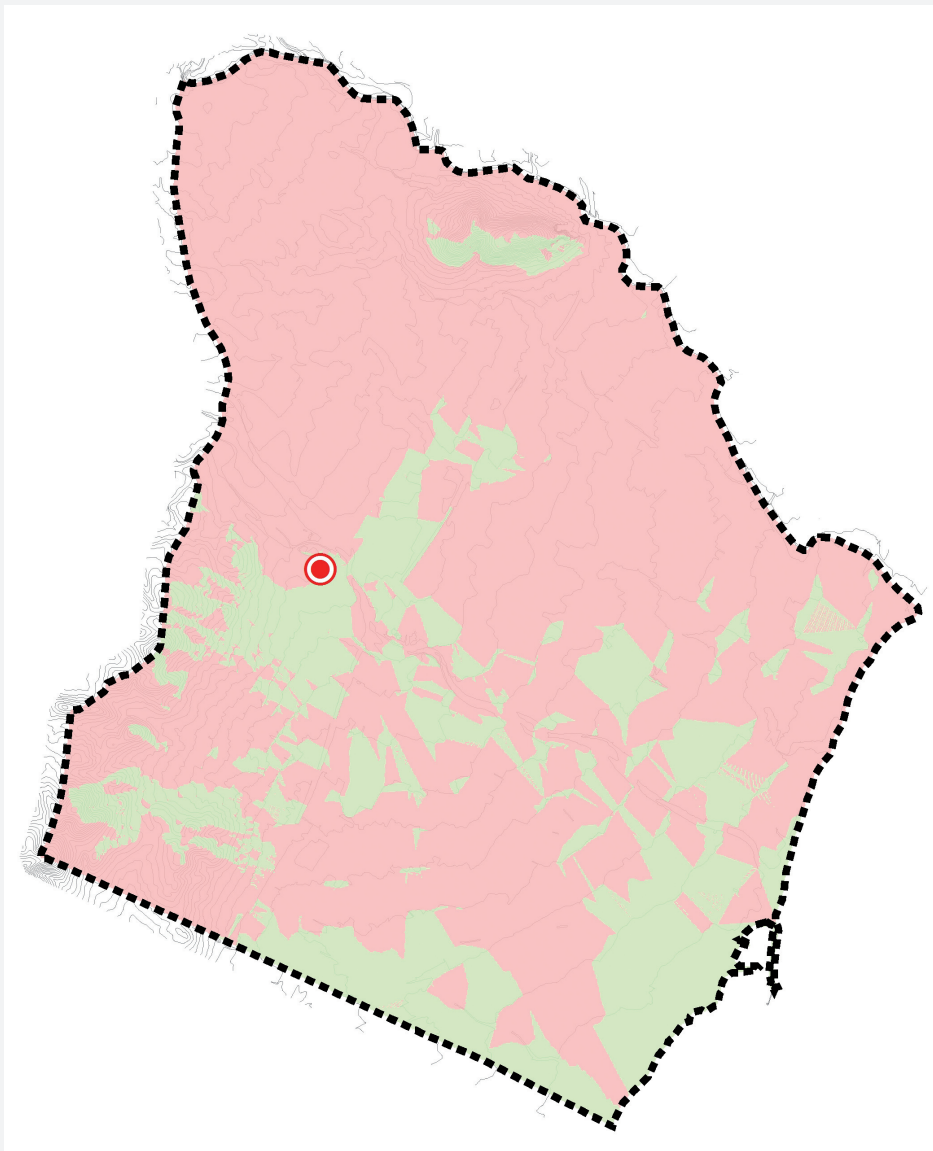
Punto de observación localizado en el Instituto de Sanadorlí en Playa Sur desde el que se percibe de forma parcial en primer plano el núcleo principal urbano teniendo buena vista en un segundo plano hacia las montañas del Puig y de La Tossa.

PUNTO DE OBSERVACIÓN 8		MAS DE FABRA
UNIDAD DE PAISAJE		UP-02VEGA DE LA RAMBLA DE CERVERA
VISIBILIDAD	BAJA	

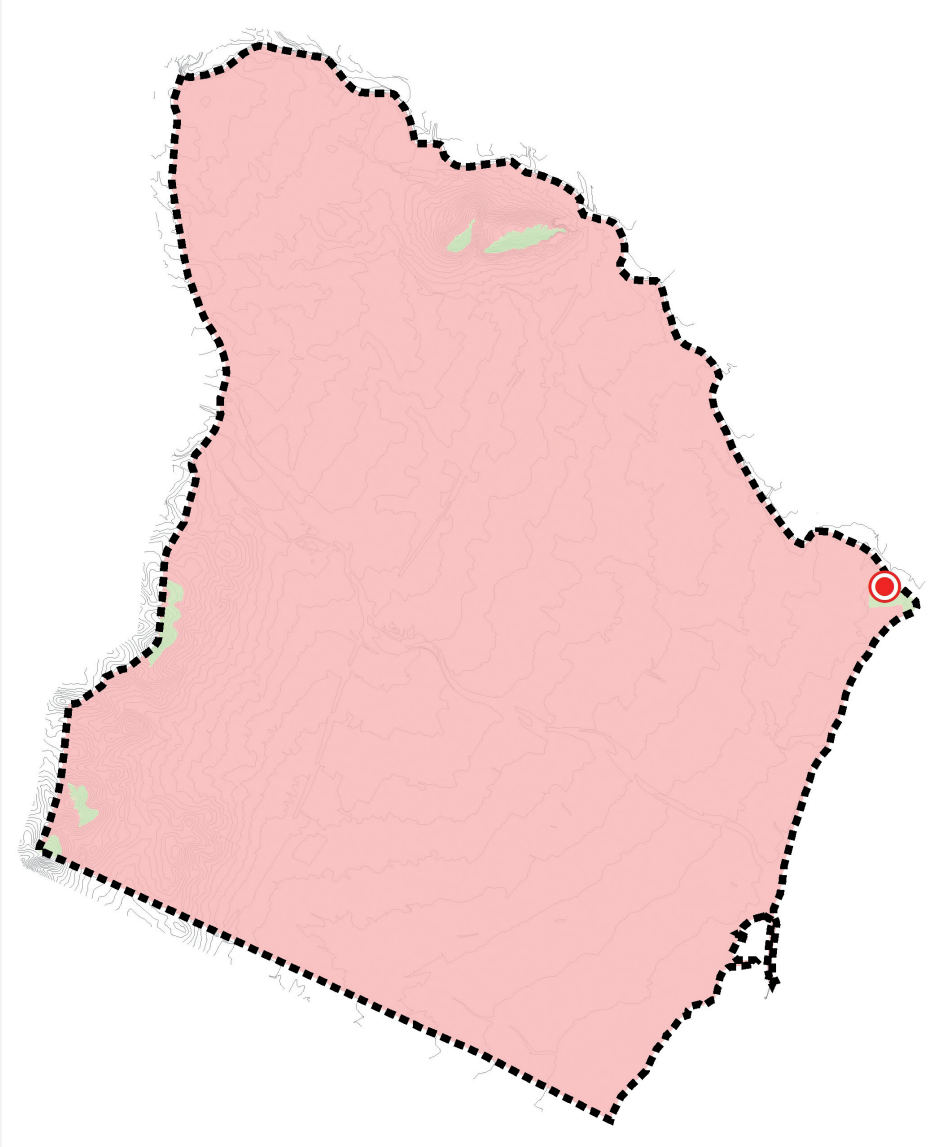
A topographic map of a landscape unit, outlined by a thick black dashed line. The map features contour lines indicating elevation. Most of the area is shaded in light red, while several irregular patches are shaded in light green. A red circle with a black outline marks a specific point of observation on the right side of the map, within a green-shaded area.

Punto de observación localizado en el yacimiento arqueológico de Mas de Fabra desde el que se tiene una gran accesibilidad sobre el Puig de la Nao y l montaña de La Tossa teniendo visibilidad nula sobre la Unidad de Paisaje 01 Urbana.

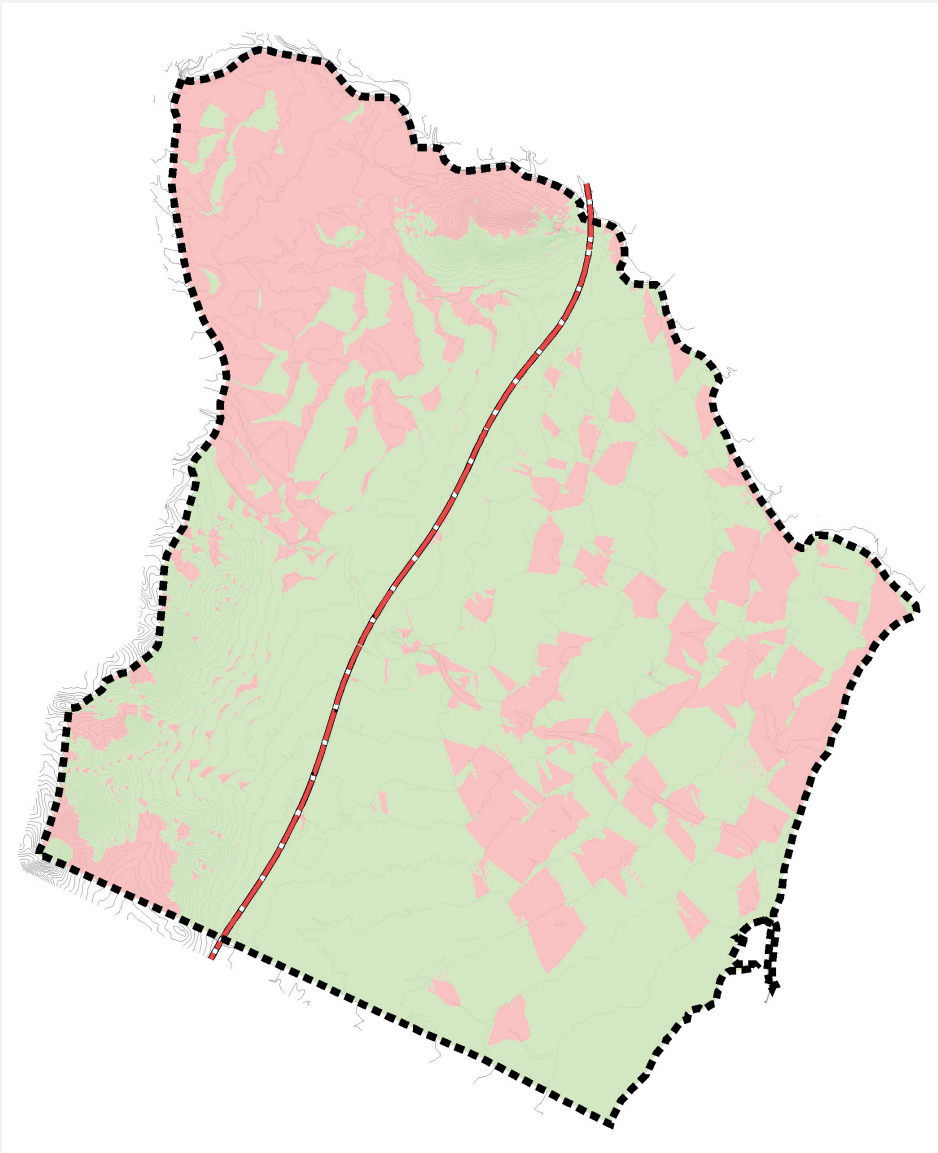
PUNTO DE OBSERVACIÓN 9		RIBES
UNIDAD DE PAISAJE		UP-02VEGA DE LA RAMBLA DE CERVERA
VISIBILIDAD	MEDIA-BAJA	



Punto de observación localizado en la E.D.A.R. de Benicarló en el entorno del Pla de les Ribes desde el que se tiene una gran accesibilidad sobre el Polígono El Collet en primer plano y el núcleo principal urbano en segundo plano llegandose a divisar Playa Sur y parte de Playa Norte. Se percibe de forma parcial las montañas del Puig de la Nao y de La Tossa.

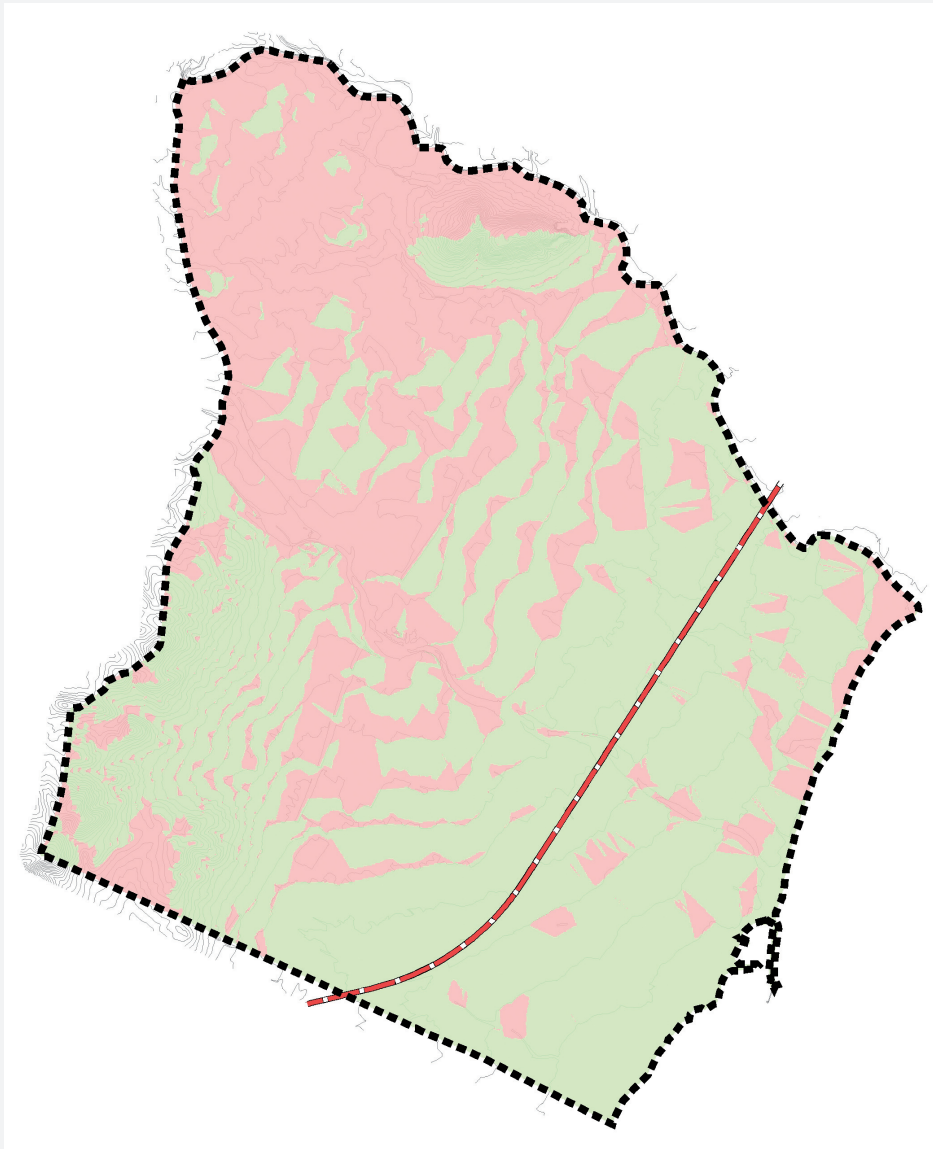
PUNTO DE OBSERVACIÓN 10		ROCA PLANA
UNIDAD DE PAISAJE		UP-02 VEGA DE LA RAMBLA DE CERVERA
VISIBILIDAD	BAJA	
		
Punto de observación localizado en la Playa d'Aiguadoliva desde el que se tiene escasa accesibilidad visual teniendo como única referencia el Puig de la Nao y la montaña de La Tossa que son divisados de manera muy parcial.		

RECORRIDO PAISAJÍSTICO		AP-7
UNIDAD DE PAISAJE		UP-02VEGA DE LA RAMBLA DE CERVERA
VISIBILIDAD	ALTA	

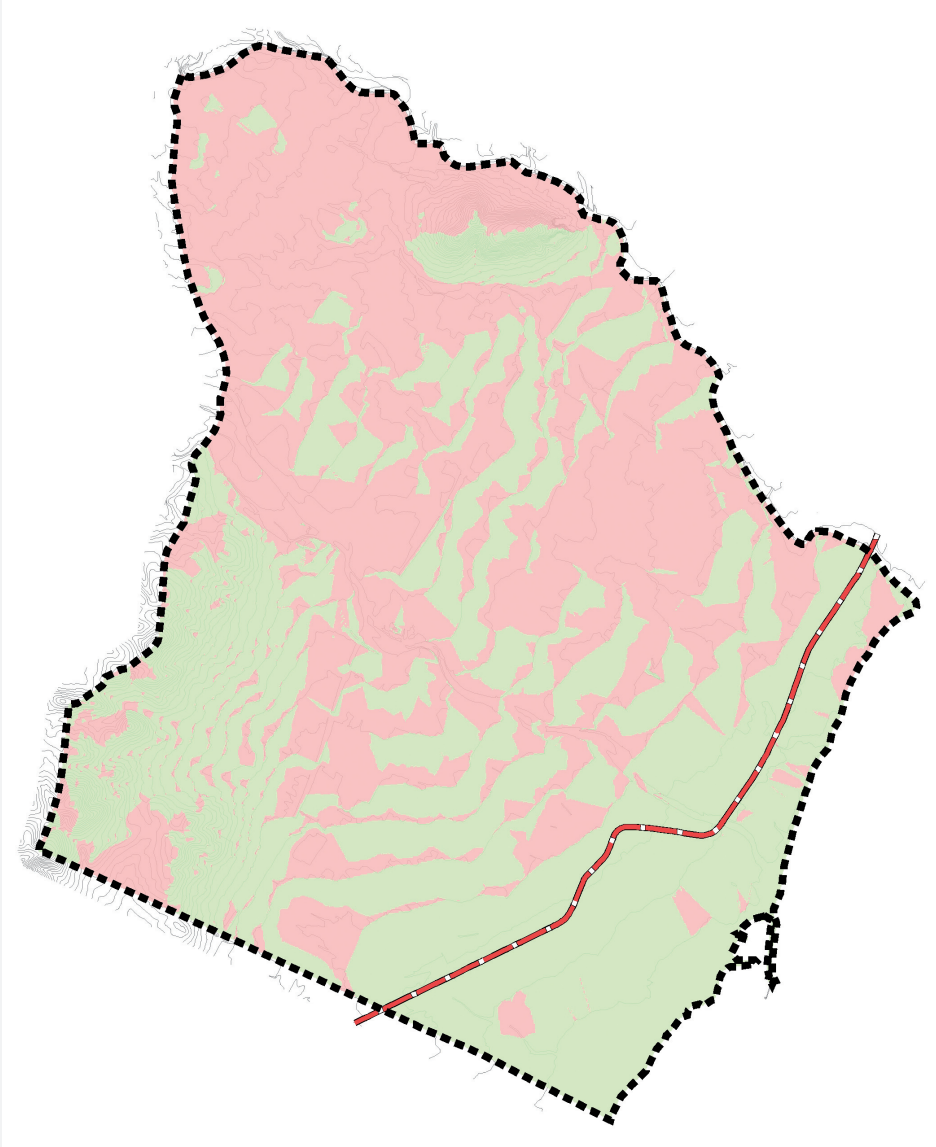


Si bien el tiempo de observación es corto debido a la velocidad a la que se circula por la autopista, la accesibilidad visual es altísima en cuanto a la Unidad de Paisaje Vega de la Rambla de Cervera se refiere, y en un grado menor sobre la Unidad de Paisaje Urbana a la que también se tiene una accesibilidad visual prácticamente completa, permanecen no visibles las estribaciones noroestes del Puig de la Nao. Es este recorrido el que mayor grado de visibilidad tiene de todos los recorridos analizados en el presente estudio de paisaje.

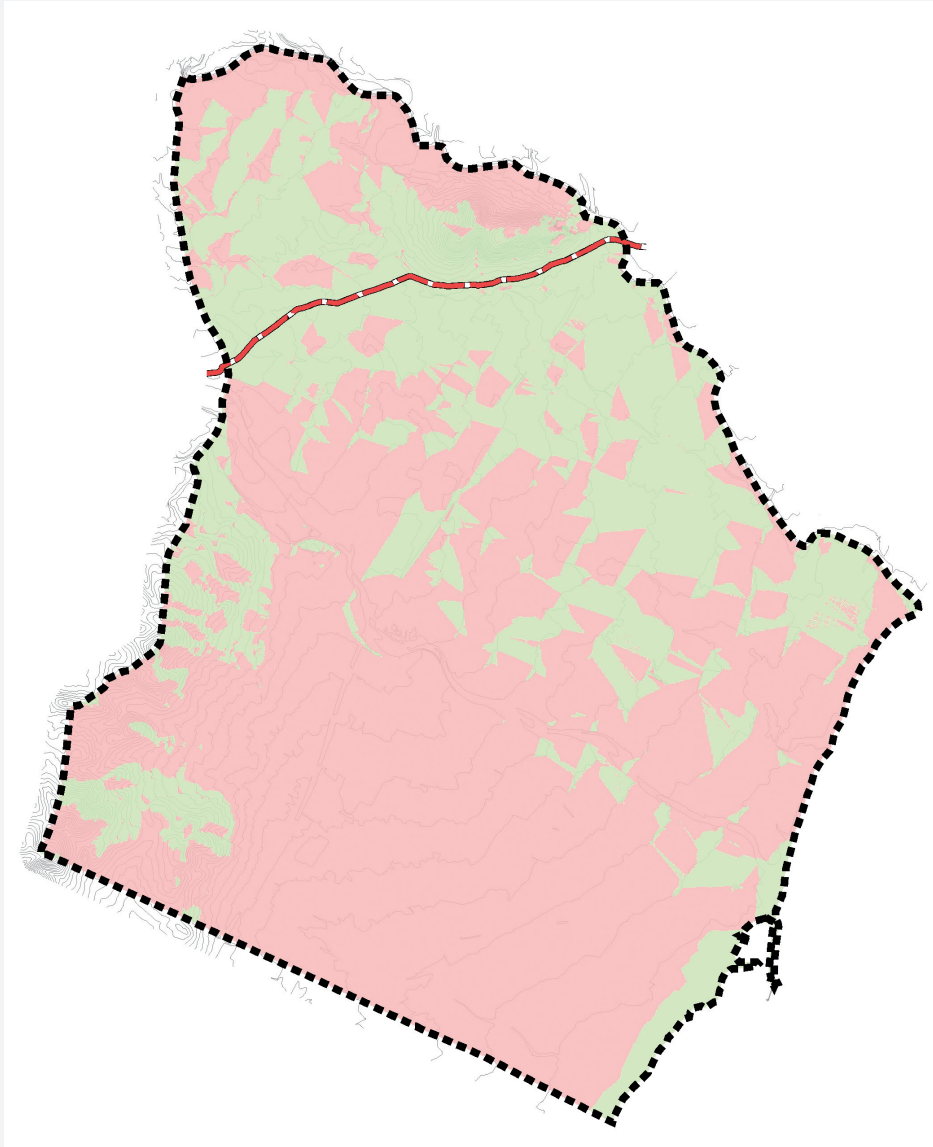
RECORRIDO PAISAJÍSTICO		LÍNEA FERROVIARIA
UNIDAD DE PAISAJE	UP-02VEGA DE LA RAMBLA DE CERVERA	
VISIBILIDAD	ALTA	



Si bien el tiempo de observación es corto debido a la velocidad a la que se transita por el trazado ferroviario, la accesibilidad visual es muy alta. Se visualizan con totalidad las Unidades de Paisaje Urbana y en menor grado la de Vega de la Rambla de Cervera (no se tiene visibilidad del extremo noroeste del término municipal, se percibe en segundo plano Playa Sur y de forma parcial Playa Norte).

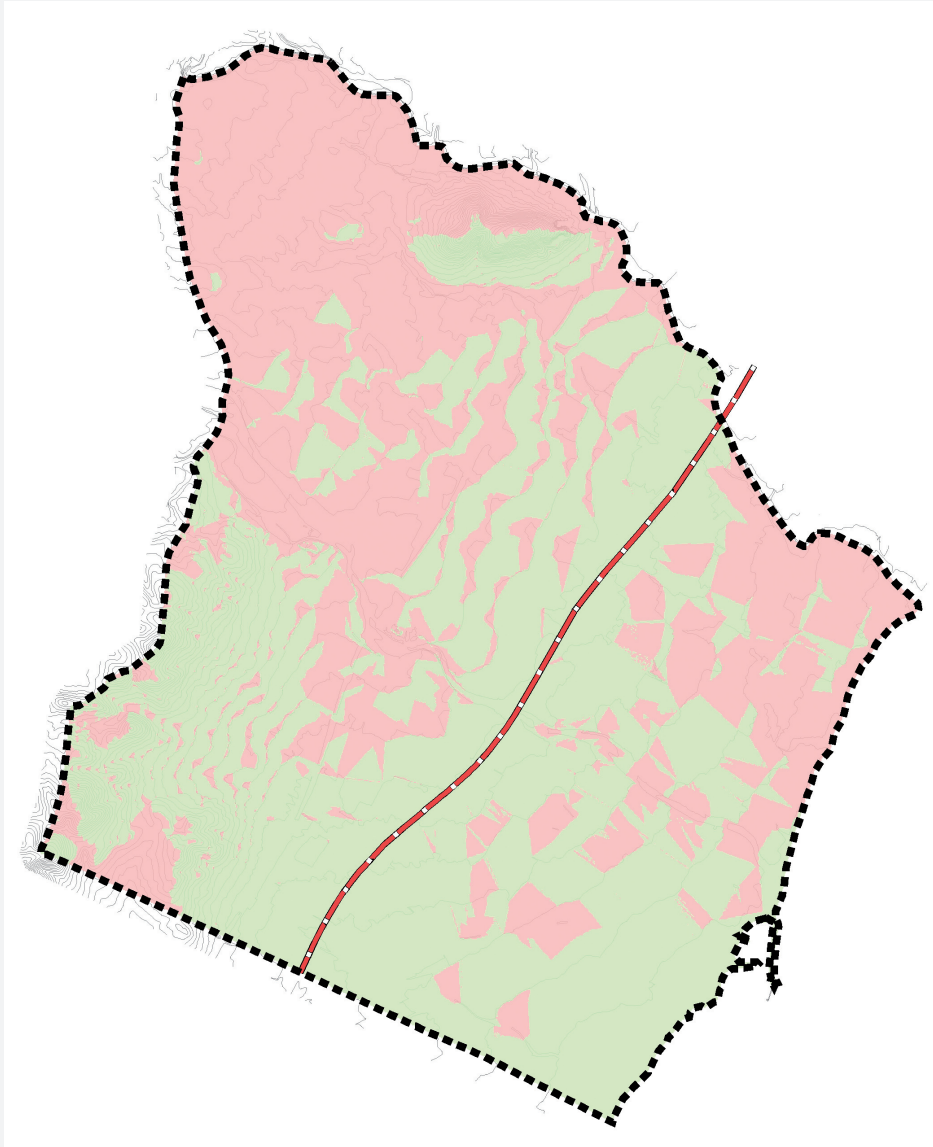
RECORRIDO PAISAJÍSTICO		NACIONAL N-340
UNIDAD DE PAISAJE	UP-01 URBANA	
VISIBILIDAD	MEDIA	
		
Desde este recorrido se tiene gran accesibilidad visual a la Unidades de Paisaje 01 Urbana y poca visibilidad para la Unidad de Paisaje Vega de la Rambla de Cervera. Son visibles La Tossa y Puig de la Nao, también se tiene accesibilidad visual hacia Playa Norte y Sur.		

RECORRIDO PAISAJÍSTICO		CV-138
UNIDAD DE PAISAJE		UP-02VEGA DE LA RAMBLA DE CERVERA
VISIBILIDAD	MEDIA-BAJA	



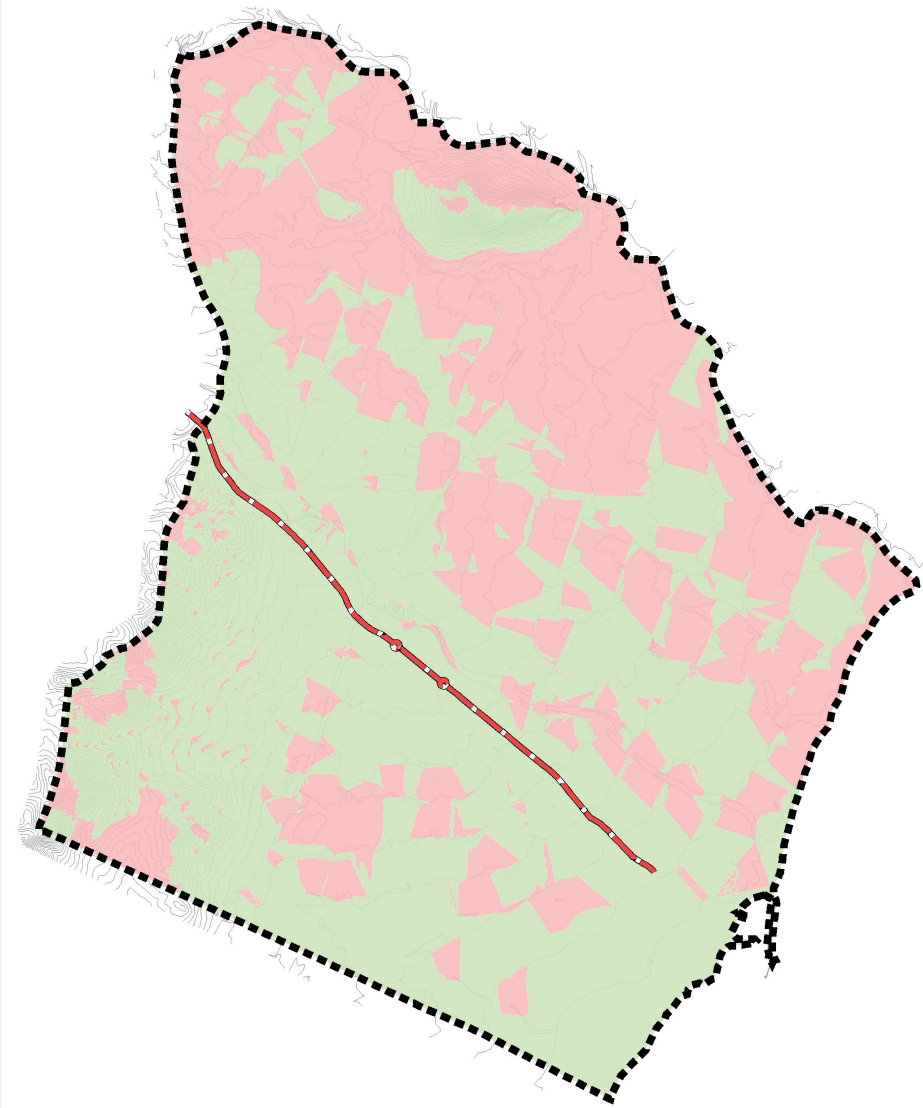
Desde este recorrido se tiene gran accesibilidad visual a la Unidades de Paisaje 03 Sierras Litorales de la Comunitat Valenciana así como a la mitad norte del término municipal de Benicarló no teniendo ningún contacto visual con la Unidad de Paisaje 01 Urbana (se produce en último plano con la zona de playa sur).

RECORRIDO PAISAJÍSTICO		VARIANTE DE LA N-640
UNIDAD DE PAISAJE	UP-02VEGA DE LA RAMBLA DE CERVERA	
VISIBILIDAD	ALTA	



Si bien el tiempo de observación es corto debido a la velocidad a la que se transita por esta infraestructura viaria, la accesibilidad visual es alta. Se visualizan con totalidad las Unidades de Paisaje Urbana y en menor grado la de Vega de la Rambla de Cervera (no se tiene visibilidad del extremo noroeste del término municipal, se percibe en segundo plano Playa Sur y de forma muy parcial Playa Norte.

RECORRIDO PAISAJÍSTICO		CV-135
UNIDAD DE PAISAJE		UP-02VEGA DE LA RAMBLA DE CERVERA
VISIBILIDAD	ALTA	



Desde este recorrido se tiene gran accesibilidad visual a la Unidades de Paisaje 01 Urbana y 03 Sierras Litorales de la Comunitat Valenciana. se tiene accesibilidad pero de forma parcial a la Unidad de Paisaje 02 Vega de la Rambla de Cervera. Se visualiza en segundo plano Playa Sur y también La Tossa y Puig de la Nao.

Tras el análisis realizado se pueden extraer, a modo de resumen, las siguientes conclusiones:

Las zonas más visibles desde los puntos de observación analizados en el ámbito de estudio se corresponden con las zonas relativamente más altas, esto es, los terrenos localizados al oeste de la zona de estudio, coincidentes con los espacios de las Sierras Litorales (La Tossa y Puig de la Nao). Se trata de zonas que seguirán manteniendo su raíz natural, es decir, seguirán constituyendo naturaleza vegetal tras la implantación del modelo de ordenación establecido por el Plan General Estructural de Benicarló,.

Las zonas más visibles ya no en representatividad sino en superficie visible desde los recorridos paisajísticos elegidos, esto es desde las infraestructuras viarias y ferroviarias se corresponden con la zona de la vega de la Rambla de Cervera y la unidad de paisaje urbana, debiendo señalarse al respecto que si bien la primera parte como un paisaje de gran singularidad debido a la estructura de la propiedad y al cultivo de cítricos y alcachofa, presenta en la actualidad una gran vulnerabilidad y afección por la invasión de procesos irregulares de ocupación de edificaciones vinculadas y no vinculadas con la explotación agrícola del suelo hecho que también explica la transformación del paisaje de la unidad Urbana en el entorno del núcleo principal de Benicarló evidenciándose este extremo en mayor medida en el entorno de Sanadorlí.



Huerta.

6

VALORACIÓN Y FRAGILIDAD DEL PAISAJE

La valoración de la Calidad Ambiental de cada UP se establece a partir de la consideración de dos factores: el número de elementos presentes en la misma que poseen características sobresalientes de calidad, rareza, naturalidad o singularidad y el nivel o grado en que contienen dichas cualidades.

Se determina el el valor paisajístico y la fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, conforme establece la Ley 5/2014:

- *Valor paisajístico (VP) es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización -expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) en su caso- y de su visibilidad, expresada mediante el coeficiente de visibilidad (v). C y P se calificarán cualitativamente conforme a la escala, muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma). VP se determinará de acuerdo con la expresión, $VP = [(C + P)/2] \cdot v$, y se calificará según la misma escala. En cualquier caso deberá atribuirse el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.*
- *Fragilidad del paisaje (FP) es el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajístico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.*
- *Fragilidad visual (FV) es el parámetro que mide el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la propia fragilidad del paisaje (FP) y a las*

características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos, y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.

FP y FV deberán justificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes, dando cuenta de la metodología empleada -preferentemente mediante procedimientos cuantitativos- y en todo caso calificarse de acuerdo con la escala a la que se refiere el aparatado anterior.

Atendiendo a la metodología propuesta, teniendo en cuenta los procesos de participación que ya se han dado (Identificación de tendencias, Concierto Previo del Plan General de Benicarló y Versión Preliminar del Plan) y los que resulten por producirse (que podrán ponderar los valores obtenidos determina la siguiente valoración:

El valor paisajístico se obtendrá por la siguiente expresión

$$VP = [(C + P)/2] \cdot v$$

Donde C es la calidad del paisaje determinada por técnicos especialistas, P es la opinión pública y v el coeficiente de visibilidad.

Con respecto a estos valores cabe señalar en primer lugar que los valores obtenidos para el comando C se obtienen bajo una valoración sistemática que establece diez categorías de valoración de cuya agregación se obtienen los niveles de Calidad Ambiental. De esas diez categorías, siete se corresponden con aspectos del medio físico-ambiental y las tres últimas con el nivel de significación social:

- SINGULARIDAD.
- REPRESENTATIVIDAD.
- GRADO DE CONSERVACIÓN.
- HIDROLOGÍA.
- GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA.
- VEGETACIÓN Y FAUNA.
- PAISAJE.
- PATRIMONIO CULTURAL.
- BIENESTAR AMBIENTAL.
- VALOR SOCIOECONÓMICO.

Se toma como límite máximo para la suma total de la tasación de cada UP el valor de 5, conforme a la escala, muy bajo (mb) a la que se otorga 1, bajo (b) a la que se otorga 2, medio (m) a la que se otorga 3, alto (a) a la que se otorga 4 y muy alto (ma) a a la que se otorga 5. Con estas premisas los resultados han sido los siguientes:

	Singularidad	Representatividad	Conservación	Hidrología	Geomorfología	Vegetación	P.Cultural	CALIDAD
Urbana 1.1. Núcleo Histórico	4	4	3	2	3	3	4	3
Urbana 1.2. Ensanche Residencial	3	3	3	2	3	3	3	3
Urbana 1.3. Ensanche Industrial	3	3	3	2	3	2	2	2
Urbana 1.4. Crecimiento Disperso Residencial	3	3	3	2	3	4	3	2
Urbana 1.5. Crecimiento Disperso Industrial	3	3	3	2	3	2	2	2
Vega de la Rambla de Cervera	3	4	2	4	4	4	3	3
Sierras Litorales de la Comunidad de Valencia	4	5	4	4	5	5	4	4
Litoral de la Costa de Azahar	4	4	5	4	4	5	3	4
Cauces	3	3	4	4	4	4	3	4

Puede comprobarse que aquellas UP que han supuesto una mayor dificultad en su acceso para el asentamiento humano, por las complejidades derivadas de la orografía, por los riesgos que tienen aparejados o por la escasa calidad agrológica de sus suelos, han conservado y mantenido su patrimonio natural y paisajístico en un mejor estado frente a otras en las cuales el medio ha sido transformado profundamente para su aprovechamiento en base a las necesidades humanas. Estas áreas, de escasa intervención humana, conservan gran belleza paisajística, relevancia faunística y botánica, valores patrimoniales únicos y gran diversidad visual. Se trata de las UP 3 LITORAL DE LA COSTA DE AZAHAR, UP4 SIERRAS LITORALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA y UP 5 CAUCES que presentan valores de calidad muy próximos al máximo. En estas unidades se han valorado especialmente aspectos tales como el valor socioeconómico, bienestar ambiental, paisaje, diversidad y especificidad en la fauna y flora existente, geomorfología y grado de conservación.

En el lado opuesto en cuanto a la consideración de su calidad aparece las UP más antropizada, hecho palpable en el caso de la UP 1 URBANA dada la intensa transformación que presenta, generalizada en la costa levantina -si bien su subdivisión en varias entidades permite apreciar diferencias entre el núcleo histórico con mayor valor que el resto de ámbitos de esa unidad- en cuanto a continuo construido e incorporación de los usos ambientalmente y paisajísticamente más impactantes, incluidos los industriales y residenciales, lo que determina que los criterios destacados en la valoración para la unidad se limiten a consideraciones patrimoniales y representativos, debido al empuje que se deriva de los principales elementos histórico-patrimoniales, tanto arqueológicos como arquitectónicos y etnológicos.

En una situación intermedia se sitúa la UP 2 VEGA DE LA RAMBLA DE CERVERA. En esta unidad se hace evidente la intervención humana sostenida durante siglos con la transformación del medio para la puesta en explotación de sus recursos agrológicos.

Con respecto al comando P los parámetros utilizados se han obtenido de la interpretación de las observaciones vertidas en los distintos procesos de participación pública acontecidos (Identificación de Tendencias, información pública del documento de Fundamentos, Criterios y Objetivos de Ordenación e información pública del Concierto Previo) durante la tramitación seguida por el Plan General resultando los siguientes valores:

	Valoración
Urbana 1.1. Núcleo Histórico	3
Urbana 1.2. Ensanche Residencial	3
Urbana 1.3. Ensanche Industrial	2
Urbana 1.4. Crecimiento Disperso Residencial	2
Urbana 1.5. Crecimiento Disperso Industrial	2
Vega de la Rambla de Cervera	3
Sierras Litorales de la Comunidad de Valencia	4
Litoral de la Costa de Azahar	5
Cauces	3

Para el coeficiente de visibilidad v se han valorado los resultados obtenidos del procesamiento del modelo digital del terreno en el término municipal de Benicarló para el cálculo de las cuencas visuales determinando así la accesibilidad visual de cada una de las unidades:

	Cofiente v
Urbana 1.1. Núcleo Histórico	0,8
Urbana 1.2. Ensanche Residencial	0,8
Urbana 1.3. Ensanche Industrial	0,8
Urbana 1.4. Crecimiento Disperso Residencial	0,8
Urbana 1.5. Crecimiento Disperso Industrial	0,8
Vega de la Rambla de Cervera	0,9
Sierras Litorales de la Comunidad de Valencia	1
Litoral de la Costa de Azahar	0,6
Cauces	0,7

De esta forma aplicando la fórmula de cálculo se obtiene la siguiente valoración para cada una de las distintas unidades de paisaje:

	Valoración Paisajística VP	
Urbana 1.1. Núcleo Histórico	2,5	MEDIA
Urbana 1.2. Ensanche Residencial	2,3	MEDIA
Urbana 1.3. Ensanche Industrial	1,6	BAJA
Urbana 1.4. Crecimiento Disperso Residencial	1,6	BAJA
Urbana 1.5. Crecimiento Disperso Industrial	1,6	BAJA
Vega de la Rambla de Cervera	2,7	MEDIA
Sierras Litorales de la Comunidad de Valencia	4	ALTA
Litoral de la Costa de Azahar	2,7	MEDIA
Cauces	2,5	MEDIA

Todos los terrenos incluidos en el ámbito que conforman la única unidad de paisaje con valoración alta son clasificados por el nuevo Plan como Zona Rural Protegida, como puede comprobarse en el apartado 5.2 de la memoria justificativa del mismo, así como en sus planos de ordenación, correspondiéndose con las Zonas Rurales Protegidas ZRP-NA-01, ZRP-NA-02 y ZRP-NA-03. Estas zonas quedan reguladas por lo dispuesto en la normativa urbanística del Plan Estructural, con un régimen de usos normativo que garantiza la preservación del carácter del paisaje y las visuales lo que permite la protección y adecuada gestión del paisaje.

En cuanto a los recursos paisajísticos, se procede a valorar aquellos recursos que son incluidos en el catálogo de bienes y espacios protegidos:

	Singularidad	Representatividad	Conservación	Hidrología	Geomorfología	Vegetación	P.Cultural	CALIDAD	Valoración	Coeficiente v	Valoración Paisajística VP	
Basseta del Bovalar	5	5	4	5	4	5	3	4	5	1	5	MUY ALTA
Puig de la Nao	4	5	4	4	5	5	5	5	4	1	4	ALTA
Tres Colls	4	5	4	4	5	5	4	4	4	1	4	ALTA
Antiguo Convento de San Francisco	5	5	4	2	2	4	5	4	4	0,8	3	MEDIA
Casa del Marqués de Benicarló	5	5	4	2	2	4	5	4	4	0,8	3	MEDIA
Puig de la Nau	5	5	3	2	4	4	5	4	5	1	5	MUY ALTA
Torre de los Mártires	4	4	2	2	4	2	4	3	2	1	3	MEDIA
Ermita de San Gregorio	4	5	3	2	2	4	4	3	4	0,8	3	MEDIA
Iglesia de San Bartolomé	5	5	4	2	2	3	4	4	4	0,8	3	MEDIA
Torre de San Bartolomé	5	5	4	2	2	3	4	4	4	0,8	3	MEDIA
Iglesia de San Pedro Apostol	5	5	4	2	2	3	4	4	3	0,8	3	MEDIA
Retaule Ceràmic de Santa Victoria	5	4	4	2	2	2	4	3	2	0,8	2	BAJA
Núcleo Histórico Tradicional de Benicarló	4	4	3	2	3	3	4	3	3	0,8	3	MEDIA
Mas de Fabra	4	4	4	2	3	2	4	3	5	0,9	4	ALTA
Antigua Lonja, Sala del Consell y prisión	3	4	4	2	2	2	4	3	3	0,8	2	BAJA
Nido de Ametralladoras	3	3	3	3	3	2	4	3	3	0,8	2	BAJA
Convento de las Madres Concepcionistas	3	4	4	3	2	3	4	3	3	0,8	3	MEDIA
Ermita de los Mártires Abdón y Senent	3	3	3	3	4	4	4	3	3	0,8	3	MEDIA
Chimenea 1 Av/Llibertat	4	4	4	2	2	2	4	3	3	0,8	2	BAJA
Chimenea 2 C/ Comerç	4	4	4	2	2	2	4	3	3	0,8	2	BAJA
Casa Bosch	4	4	4	2	2	2	4	3	3	0,8	2	BAJA
Yacimiento de la Tossa	4	4	3	2	4	4	4	4	5	1	4	ALTA
Forns de Calç de la Tossa	4	4	4	2	4	2	4	3	3	0,6	2	BAJA
A-7 (Tramo localizado al norte de la Rambla de Cervera)	3	3	2	3	3	3	3	3	3	0,9	3	MEDIA
Variante de la N-340 (Tramo localizado al norte de la Rambla de Cervera)	3	3	2	3	3	3	3	3	3	0,9	3	MEDIA
N-340 (Tramo localizado al norte de la Rambla de Cervera)	3	3	2	3	3	3	3	3	2	0,9	2	BAJA
CV-138	3	3	4	3	4	4	4	4	3	1	3	MEDIA

7

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

El artículo 6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana dispone que el paisaje se integrará en todas las políticas sectoriales que incidan en el mismo. La planificación territorial y urbanística se orientará en este sentido por las siguientes finalidades:

- a. *Conservará y valorizará los paisajes más valiosos y socialmente apreciados que identifique, integrando los paisajes de relevancia regional definidos por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, por los planes de acción territorial que los desarrollen en esta materia, o los delimitados con un carácter relevante por normas nacionales o internacionales.*
- b. *Adoptará medidas de gestión, mejora y salvaguarda de la calidad, tanto de los paisajes naturales y rurales como de los urbanos y periurbanos, a partir de los objetivos de calidad paisajística que se establezcan para los mismos.*
- c. *Formulará medidas como resultado de la participación pública y de la coordinación de las distintas administraciones competentes, mediante la incorporación de instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje.*

Entre los objetivos generales de la **Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana** se encuentra el de Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.

La Directriz 27 establece que las actuaciones en materia de territorio como activo de competitividad económica deberán llevar a cabo entre otras estrategias la de:

- Situar la calidad del paisaje y del territorio en general como uno de los ejes de las políticas de atracción de talentos y de inversiones en todos los sectores de la actividad económica.
- Considerar el paisaje y el patrimonio natural y cultural como elementos diferenciadores de espacios y destinos turísticos.
- Garantizar la calidad del paisaje.
- Potenciar el Paisaje y la diversidad urbana y territorial como recurso de competitividad económica.

La Directriz 36 establece que las actuaciones públicas en materia de cohesión territorial deberán llevar a cabo entre otras las siguientes estrategias:

- Fomentar el acceso al disfrute del paisaje como elemento de bienestar individual, social y de mejora de la salud pública.

La Directriz 41 determina que las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de patrimonio natural a los siguientes principios directores:

- Garantizar la conservación activa de los espacios naturales. con sus ecosistemas. Hábitats. especies. paisajes. elementos geológicos y bienes culturales materiales e intangibles.

La Directriz 48 dispone que las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de actividad agrícola y ganadera a los siguientes principios directores:

- Contribuir al mantenimiento de la actividad agrícola y ganadera desde un punto de vista multifuncional y, en especial, en relación con la producción de alimentos. la fijación de la población en el territorio y la salvaguarda del paisaje.

La Directriz 49 establece que es una prioridad estratégica para la Comunitat Valenciana el mantenimiento de la actividad agropecuaria, y con este fin:

- Se dará valor añadido a los productos primarios de las zonas agropecuarias mediante estrategias de valorización del paisaje, diferenciación del tipo de producción y el fomento de la gastronomía autóctona.

La Directriz 50 establece que en el marco del Convenio Europeo del Paisaje y de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, se establecen los siguientes grandes objetivos de la Política de Paisaje de la Comunitat Valenciana:

- Proteger y poner en valor los paisajes más valiosos y socialmente apreciados de la Comunitat Valenciana.

- Salvarguardar, gestionar y mejorar los valores del paisaje en los procesos de planificación territorial y urbanística, con el objetivo de incrementar su calidad en toda la Comunitat Valenciana, tanto en los espacios naturales y rurales, como en los urbanos y periurbanos.
- Coordinar la actuación de las distintas administraciones públicas en materia de paisaje, mediante la definición de criterios y objetivos de calidad paisajística concretos.

La Directriz 51 dispone que las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de Política de Paisaje a los siguientes principios directores:

- Promover e impulsar el conocimiento del paisaje como base de la política paisajista de la Generalitat, fomentando el estudio, divulgación y sensibilización de la población en esta materia.
- Garantizar la protección y la adecuada gestión de los conjuntos paisajísticos de la Comunitat Valenciana, especialmente de los definidos como de Relevancia Regional, atendiendo a sus valores intrínsecos, a la integridad de su carácter, a su singularidad y al aprecio social que merecen.
- Definir y ordenar la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana como sistema continuo e integrado de las áreas de mayor valor ambiental y paisajístico, que favorece, entre otros aspectos, el disfrute del paisaje.
- Salvarguardar la riqueza y diversidad de los paisajes ligados al agua, a su uso y aprovechamiento, considerando en la planificación el papel determinante de las redes hídricas y de sus elementos asociados, tanto naturales como artificiales, en la configuración del paisaje.
- Conservar, mejorar y poner en valor el paisaje del litoral, velando por la alternancia de espacios edificados y no edificados, tratando con especial cuidado los frentes marítimos y recualificando ambiental y paisajísticamente los asentamientos turísticos.
- Conservar y fomentar la diversidad y multifuncionalidad del paisaje rural, en particular de aquellos espacios agrarios con mayor significado histórico, patrimonial e identitario, como las huertas y vegas, los viñedos tradicionales, los olivares y los paisajes de la piedra en seco.
- Promover, a través de la política forestal de la Comunitat Valenciana, la incorporación de criterios y objetivos paisajísticos en la ordenación, gestión y uso público de los montes, reconociendo, en su caso, la remuneración de las externalidades ambientales y paisajísticas positivas de los terrenos forestales.
- Promover la integración de los bienes de interés cultural en una red territorial y paisajística, considerando especialmente el caso de aquellos bienes con mayor significado perceptivo, impulsando la salvaguarda y ordenación de sus entornos visuales, funcionales e interpretativos.

- Incorporar criterios y objetivos de calidad en la planificación de los crecimientos urbanos, procurando la integración de los nuevos tejidos en la trama urbana preexistente, manteniendo los hitos y escenas urbanas más características. la calidad de los nuevos bordes urbanos y procurando la transición entre el paisaje de la ciudad y su entorno.
- Promover y priorizar las acciones de recuperación o de creación de nuevos valores paisajísticos en las áreas deterioradas, especialmente en los entornos urbanos y periurbanos, en los accesos a la poblaciones y, en general, en las áreas más visibles del territorio.
- Impulsar la integración en el paisaje, o la recualificación, en su caso, de las áreas destinadas a albergar las principales actividades económicas, como los polígonos industriales, los polos energéticos y las área logísticas y comerciales.
- Impulsar la integración paisajística de las infraestructuras básicas y de movilidad, así como de las instalaciones vinculadas a las obtención de energías renovables. considerando como referencias paisajísticas relevantes la topografía natural, la vegetación existente y la organización visual del paisaje.
- Promover y potenciar el acceso público a la contemplación, interpretación y disfrute de los paisajes más valiosos, mediante la creación de itinerarios y rutas de paisaje y de una red de miradores desde los que se puedan contemplar los principales hitos y vistas de la Comunitat Valenciana.



Humedal.

En virtud de todo ello, los objetivos de calidad paisajística, tras el análisis técnico visual así como el estudio de las aportaciones vertidas durante los períodos de participación pública se establecen para cada una de las unidades de paisaje de la siguiente manera:

- **Unidad de Paisaje nº 1.- URBANA.**

Proteger y poner en valor los bienes de interés cultural y relevancia local así como aquellos elementos patrimoniales y culturales más apreciados social e institucionalmente.

Salvaguardar, gestionar y mejorar los valores del paisaje urbano en los procesos de planificación territorial y urbanística con objeto de incrementar su calidad.

Integración, promoción y priorización de acciones de recuperación o de creación de nuevos valores paisajísticos en las áreas deterioradas, especialmente en los entornos del núcleo principal.

Impulsar la integración en el paisaje y la recualificación, de las áreas destinadas a albergar las principales actividades económicas.

Incorporación de objetivos de calidad paisajística para los crecimientos urbanos.

- **Unidad de Paisaje nº 2.- VEGA DE LA RAMBLA DE CERVERA.**

Contribuir al mantenimiento de la actividad agrícola y ganadera desde un punto de vista multifuncional

Conservar y fomentar la diversidad y multifuncionalidad del paisaje rural, en

Introducción de estrategias de valorización del paisaje.

Minimización de impactos derivados de ocupaciones irregulares

- **Unidad de Paisaje nº 3.- SIERRAS LITORALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

Conservación activa de los espacios naturales de la sierra.

Proteger y poner en valor los paisajes de las sierras de La Tossa y Puig de la Nao.

Promoción y potenciación del acceso público a la contemplación, interpretación y disfrute de los paisajes de esta unidad de paisaje.

- **Unidad de Paisaje nº 4.- LITORAL DE LA COSTA DE AZAHAR**

Garantizar la conservación activa de los espacios naturales del litoral.

Conservar, mejorar y poner en valor el paisaje del litoral.

- **Unidad de Paisaje nº 5.- CAUCES**

Garantizar la conservación activa de los espacios naturales fluviales con sus ecosistemas.

Salvaguardar la riqueza y diversidad de los paisajes ligados al agua. a su uso y aprovechamiento.



Zona Húmeda de la Basseta de Bovalar.

DOCUMENTO V: ESTUDIO DE PAISAJE

8

EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS SELECCIONADAS EN RELACIÓN CON EL ANÁLISIS PAISAJÍSTICO

- 8.1. ALTERNATIVA 0
- 8.2. ALTERNATIVA 1
- 8.3. ALTERNATIVA 2
- 8.4. JUSTIFICACIÓN ALTERNATIVA ELEGIDA

Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, dispone en su Anexo V Contenido del Estudio de Paisaje entre otras determinaciones,

"La evaluación de las alternativas seleccionadas en relación con el análisis paisajístico efectuado de acuerdo a los apartados anteriores, incluyendo la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística y la justificación de la idoneidad paisajística de la alternativa, que debe tener en cuenta también los posibles efectos acumulativos con otros planes o programas."

Se describirán en este apartado las alternativas consideradas en el Plan General Estructural de Benicarló para a continuación proceder a su comparación y valoración desde un punto de vista paisajístico.

8.1. ALTERNATIVA 0

La Alternativa 0 la constituye el mantenimiento del planeamiento vigente y por ello, supone descartar la formulación de un nuevo planeamiento.

La Alternativa 0 consiste pues en la continuidad de la vigencia del planeamiento general del municipio de Benicarló, una posición que apuesta por el mantenimiento de la situación urbanística actual, evitando la implementación de nuevas iniciativas tanto de transformación (renovación y regeneración) de la ciudad existente como de nuevo crecimiento a la espera de completar el desarrollo de las actuaciones urbanísticas aún pendientes,

Si bien, el planeamiento general vigente de Benicarló, esto es, el Plan General Municipal de Ordenación de Benicarló, es aprobado el 29 de julio de 1986, es gestado desde tiempo atrás.

Así, la denegación definitiva de la redacción de las NNSS en febrero de 1979, motivó el acuerdo del pleno municipal, en junio de este mismo año para el inicio de la revisión y adaptación del Plan General al Texto Refundido de 1976, cuyo Avance, es aprobado por la CPU en sesión de 27 de julio de 1980.

En la memoria informativa del Plan General de 1986 se achacaba el fracaso del anterior planeamiento a la poca precisión y ambigüedad de los documentos; la práctica inexistencia de normativa reguladora; la excesiva clasificación de suelo urbano y de reserva urbana junto con el escaso desarrollo del Programa de Actuación; y a la fuerte presión del sector inmobiliario. El equipo redactor optó acertadamente por dirigir los nuevos desarrollos urbano-turísticos hacia el extremo sur, escogiendo la primera opción y clasificando como SNU Común la franja costera norte. Su justificación descansaba en:

- la imposibilidad de saturación del área contemplada durante los dieciséis años de vigencia del plan.
- la consideración del suelo litoral como un bien escaso que debe ser utilizado con la máxima racionalidad, evitando la devaluación física y económica que supondría la ocupación descontrolada.
- la atracción que ejerce Peñíscola sobre esta zona, la cual acentúa la presión urbanística sobre ella.
- la existencia de una infraestructura viaria -Avda. Papa Luna, carretera vieja a Peñíscola y Avda. República Argentina- que carece la zona norte.
- la presencia de equipamientos, caso del camping o del Parador de Turismo.

Respecto a la clasificación del suelo dedica 169'3 Has. al Suelo Urbano, extensión significativamente más acorde a las posibilidades reales de expansión del conjunto urbano, viéndose reducido en 93Has respecto al anterior Plan. Respecto a la zona de ordenación según plan parcial aprobado, el Plan incorpora los anteriores PP y el Plan Especial de la urbanización Vista Mar, en los cuales mantiene los mismos parámetros sin incrementar la superficie. En lo concerniente al área urbano-turística retoma el anterior modelo de ciudad-jardín extensiva y establece como tipo de ordenación el de edificación aislada, donde admite los usos de vivienda

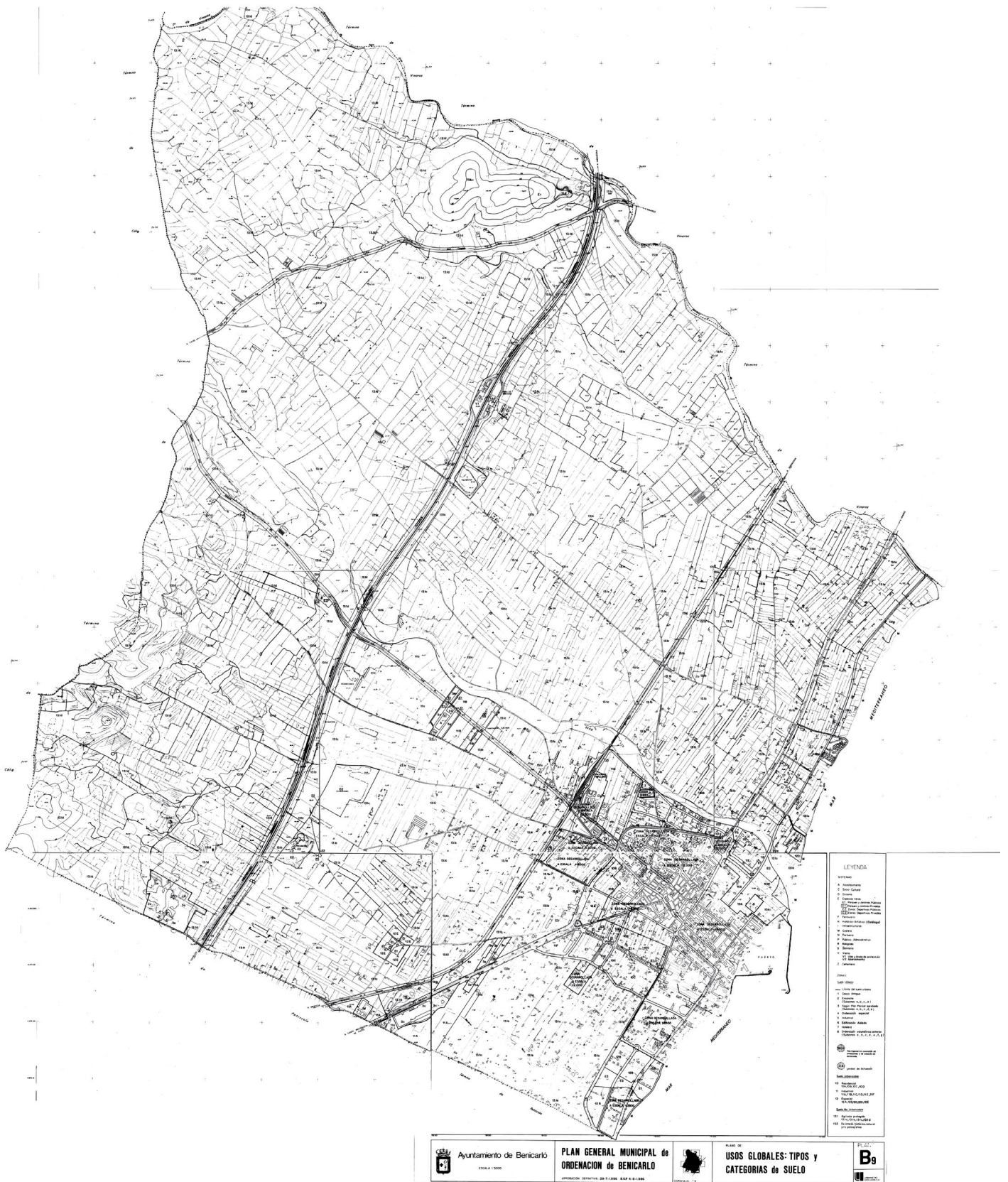
unifamiliar; plurifamiliar en hilera cuya agrupación no puede exceder los 40m. de longitud; y hotelero, todos ellos sobre parcela mínima de 600m², ocupación del 25% y una altura máxima de siete metros. Por otra parte el uso exclusivo hotelero queda limitado a la parcela ocupada por el Parador de Turismo donde proyecta un desarrollo horizontal con altura máxima de planta baja y una planta piso. La ordenación se completa con la reserva de suelo dotacional destinado a parques, jardines y zonas deportivas, cuya ubicación es prevista en la zona de servidumbre de protección, bordeando el Parador y el extremo norte de la playa de la Caracola, y en la desembocadura del barranco de Polpis, la cual es calificada como zona deportiva, situándose en clara contradicción con los objetivos de recualificación previstos. En cuanto a las industrias localizadas en el casco urbano, el Plan mantiene su calificación como tales, aunque tímidamente prevé su reconversión a suelo residencial o dotacional.

Asimismo respecto a los dos sectores contemplados en el Suelo Urbanizable Programado, ambos con una extensión de 64'7 Has., conviene detenernos en el sector "Povet", cuyo uso residencial cierra la futura trama urbana entre la desembocadura de la rambla Cervera y el puerto. El Plan lo reconoce como una zona clave para el desarrollo de Benicarló a raíz de la conexión con el casco urbano y favorecida por su privilegiada posición geográfica con vistas al mar.

La clasificación del Suelo Urbanizable No Programado de uso residencial-turístico, obedece a la voluntad del Plan de integrar las áreas dispersas del suelo urbano fruto de la improvisación anterior en la zona costera sur; y por otra parte, de envolver las urbanizaciones surgidas de manera espontánea en la costa norte. Los sectores que las acotan responden a un tipo de desarrollo urbano residencial extensivo, cuyos PAUs deberían incorporar las siguientes condiciones:

- La tipología edificatoria tendrá el carácter de aislada.
- Parcela mínima de 1.000m².
- Altura máxima de 7m.
- Ocupación máxima del 25% de la parcela.
- Previsión de un paseo marítimo prioritariamente peatonal.
- Integración de las edificaciones existentes.
- Establecer, en la costa sur, las normas específicas que permitan la agrupación parcelaria para uso hotelero e instalaciones turísticas similares.
- Resolver la canalización del Barranco del Polpis.

Aunque el Plan clasifica el 91'6% de la superficie del término municipal como Suelo No Urbanizable al objeto de proteger la actividad agrícola y preservar el suelo de mayor productividad, prevé una cierta ocupación en viviendas de primera y segunda residencia, aunque sin posibilidad de dar lugar a la aparición de núcleos de población; y por otra parte protege las áreas que albergan los valores ecológico-paisajísticos más singulares del territorio. Así, en el SNU Común distingue cuatro niveles en relación a las condiciones de edificación y usos previstos:



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE BERNICARLÓ. USUS GLOBALES: TIPOS Y CATEGORÍAS DE SUELO.

- Nivel 1. Comprendido entre la costa y la N-340, admite sobre parcela mínima de 3.500 m², con un coeficiente de 0'3m³/m² y altura máxima de 7m, la construcción de uso residencial en vivienda unifamiliar; agrícola, excepto la modalidad de granjas; y el uso terciario de utilidad pública o interés social en hoteles, restaurantes, bares y campings, entre ellos.
- Nivel 2. Queda delimitado por la N-340 y la línea de ferrocarril. Los usos admitidos son los mismos que en nivel 1, aunque las condiciones de la edificación se restringen, ya que aumenta la superficie mínima a 7.000 m² y disminuye el coeficiente a 0'2m³/m², manteniendo la altura máxima de 7m.
- Nivel 3. Su perímetro coincide con la línea de ferrocarril y la autopista AP-7. No obstante, a raíz de la Modificación Puntual 6, llevada a cabo en 1988, las condiciones de la edificación quedan fijadas sobre superficie mínima de 10.000m², un coeficiente de 0'3m³/m² y altura máxima de 7m. Asimismo respecto a los usos admitidos, además de mantener los ya citados residenciales y terciarios, incluye en el agrícola, la modalidad de granjas; e introduce el uso en instalaciones industriales de carácter especial a tenor de las grandes dimensiones de terreno a ocupar, el grado de peligrosidad, o por que el proceso de producción constituya la primera transformación de un producto natural.
- Nivel 4. Incluye el espacio entre la autopista y el límite del término municipal. En cuanto a los usos, mantiene los previstos en el nivel 3. La única variación atañe a la superficie mínima, la cual es ampliada a 30.000m².

En el SNU Protegido es escasa la previsión dedicada al patrimonio natural, ya que tan sólo acoge el extremo meridional del Puig de La Nau bajo la calificación de interés cultural e histórico, y en el cual, aún coincidiendo con el perímetro del poblado ibérico, incluso permite los usos agropecuarios y la edificación de instalaciones provisionales.

Después de analizar la estructura de ordenación urbanística emanada del Plan, su desarrollo marcará la caracterización del poblamiento actual de Benicarló. Así, y en primer lugar en el casco urbano, durante este periodo se diferencian, atendiendo al dinamismo edificatorio, tres etapas. La primera de ellas que comprende desde 1987 a 1990, se caracteriza por presentar una evolución positiva de las construcciones, la cual se inserta en el segundo "boom" con la construcción de 744 viviendas. En cuanto a su localización destacan por su dinamismo el área de ensanche hacia el puerto, siendo las calles Crist de la Mar, Passeig Marítim, César Cataldo, Port y Mendez Núñez; sin embargo en el eje de la Avenida del Marqués de Benicarló solamente se detecta una licencia para la construcción de un edificio de 15 viviendas. A esta le sigue el área comprendida entre la Avenida de Catalunya y la calle Vinaròs, destacando en ella la Avenida de Castelló y la calle de la Mare de Déu de Montserrat. Otra área dinámica corresponde a las calles Mossén Lajunta y Botànica Cavanilles, en el extremo norte del casco urbano, conectando la primera de ellas con la N-340.

A esta le sigue una etapa de menor dinamismo manifestada desde 1991 hasta 1996, dado que durante estos seis años se concedieron licencias para la edificación de 856 viviendas, de las que el 87'1% corresponden a la tipología de colectivas, siendo 1993 el año que arroja el resultado más bajo. Atendiendo a su localización se constata la consolidación del área de ensanche al puerto, ya que en este periodo las que absorben el mayor número de viviendas se concentran en la Avenida de Catalunya, y en la expansión del casco urbano hacia el oeste, es decir, a partir de los ejes de la Avenida del Maestrat, la Avenida Jacinto Benavente y desde el Passeig Marítim hacia zona turística de les Solades, en las calles Vi de Carló o Dr. Fleming.

La tercera etapa que comprende desde 1997 a 2004 sin duda es la de mayor dinamismo desde 1972, y se corresponde con el denominado tercer "boom" de la construcción, ya que durante estos años se han concedido licencias para la edificación de 4.170 viviendas, es decir, el 47'88% del total de la serie (Cuadro 3-3). De ellas el casco urbano absorbe 3.716 correspondiendo prácticamente su totalidad a la tipología de viviendas colectivas al computar éstas 3.660, perteneciendo mayoritariamente el resto a las viviendas unifamiliares entre medianeras. En lo que respecta a su localización destaca el gran dinamismo que adquiere el perímetro comprendido entre las calles Peñíscola, Dr. Fleming y Dr. Severo Ochoa ya en contacto con la zona turística de les Solades, y los ejes de las avenidas Jacinto Benavente y de la Llibertat. También conviene destacar otro eje que actualmente actúa como cierre del área de ensanche al puerto, el cual corresponde a la calle de Mendez Núñez; asimismo adquiere protagonismo en esta área el espacio que ocupaban las industrias el cual es reconvertido para uso residencial.

La última etapa que comprende desde el año 2004 hasta la actualidad comprende un primer tramo en el que se manifiestan los últimos estertores de boom inmobiliario de los años 97-2004 y un segundo tramo de profunda crisis y estancamiento final. En esos primeros años, el proceso de crecimiento de población se trunca y caería más de 3 puntos en un año y entraría en un ciclo negativo en el 2009, a partir de ahí, se caracteriza por una parada de la caída acelerada y un decrecimiento con una variación mínima que se puede identificar como un periodo de estabilidad. Desde el año 2010 al año 2015 se da una variación de -0,95% ya en 2016, la variación ha sido de 0,31 y es la única tasa positiva de todas las demarcaciones del entorno. referencia. Referido a vivienda según datos del INE, si de 2001 a 2011 se construyen 5.809 viviendas, de 2011 a 2016 sólo se conceden 24 licencias mostrando pues un cambio de tendencia radical.

El Plan General, durante sus 15 años de vigencia, ha sido desarrollado en sus previsiones de suelo urbanizable programado, habiéndose planificado y programado los dos sectores previstos en el primer cuatrienio de vigencia. En lo relativo al suelo urbanizable no programado, se ha desarrollado el sector 8, un polígono industrial de iniciativa pública, el sector 5 residencial Solaes, suelo destinado a segunda residencia, por iniciativa pública igualmente y el sector 15 San Gregorio, también residencial de segunda residencia, en este caso por gestión privada, si bien el planeamiento fue redactado por el Ayuntamiento. Se han desarrollado, igualmente algunos de los llamados sistemas generales previstos en el Plan, tales como el espacio deportivo en el Póvet, creándose alguno nuevo como es el campo de tiro San Umberto, así como la Avenida de las Cortes Valencianas.

En lo relativo al suelo urbano, se han desarrollado gran parte de las unidades de actuación previstas y alguno de los PECAD previstos en el Plan que permitirán consolidar el casco de la población en su zona NO.

Clase de suelo	USO	SUPERFICIE
Suelo Urbano	Residencial	2.347.588
	Industrial/Terciario	589.666
Total		2.934.254
Suelo Urbanizable	Residencial	1.302.101
	Industrial/Terciario	1.456.595
Total		2.758.696
Suelo No Urbanizable		42.197.129

El mantenimiento de las determinaciones del planeamiento general vigente en Benicarló presenta, a priori, un problema evidente: la obsolescencia del modelo de ciudad establecido en dicho Plan en relación al desajuste detectado entre la realidad física -y urbanística- del municipio y las previsiones de su modelo de ordenación, por no hablar de la obsolescencia de dicho instrumento con respecto al marco legal vigente. En este sentido cabe señalar que el Plan General Municipal de Ordenación de Benicarló no fue sometido a evaluación ambiental.

Se trata de un documento cuya vigencia dura ya más de tres décadas. No cabe ninguna duda acerca de la profundidad de los cambios sociales, económicos e infraestructurales acaecidos en este período, donde también -como se ha puesto de manifiesto- se han producido sustanciales cambios en el marco legislativo, tanto estatal como autonómico.

El modelo representativo del planeamiento general vigente no cumple con las directrices de la planificación territorial a la que debe estar sometido y no responde tampoco a las exigencias ambientales, sociales y económicas actuales por lo que no puede ser considerado como sostenible desde ninguna de estas perspectivas.

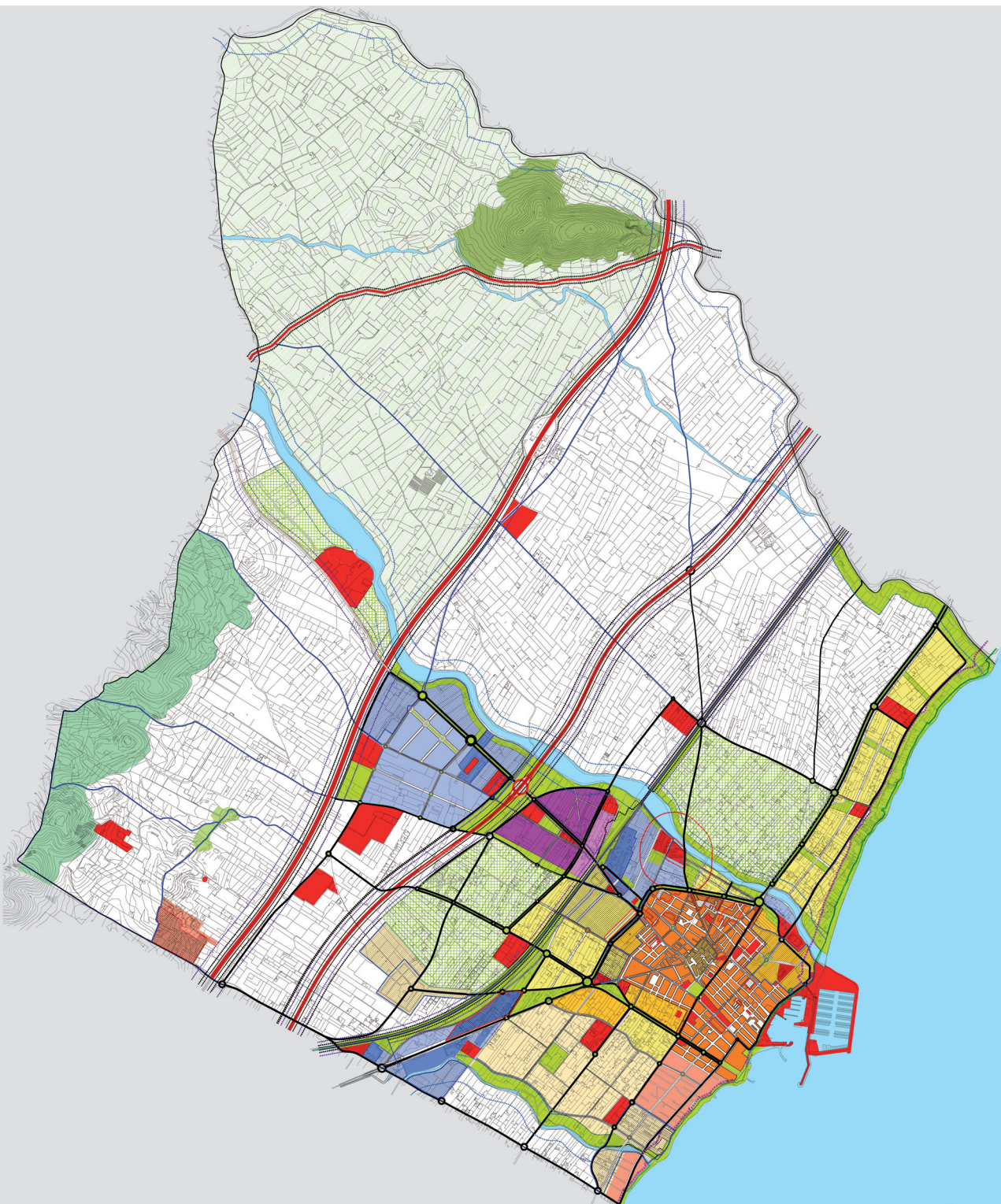
Por otro lado, el nivel de desarrollo de las previsiones del Plan del 86 si bien puede ser considerado como elevado especialmente en suelo urbano, no ha alcanzado un nivel suficiente y adecuado en suelo urbanizable, un desarrollo que no ha sido capaz de ofrecer a la ciudadanía las demandas en materia de crecimiento urbano, no llegándose a cubrir las necesidades previsibles en respuesta a las potencialidades y solicitudes que se presentan, ni a corto ni a medio plazo, hecho que junto al amparo que ha existido en los procesos no reglados de producción de ciudad han originado un cambio sustancial en los modos de ocupación del suelo y en los comportamientos de los diferentes actores del desarrollo urbano.

8.2. ALTERNATIVA 1

La Alternativa 1 consiste en la propuesta de Plan que incluye el documento de Concierto Previo, que constituye el Documento Consultivo con el que se emite el Documento de Referencia del Plan General de Benicarló.

El Documento Consultivo propone un modelo territorial fundamentado en los siguientes principios:

- Promover un desarrollo económico-social cohesionado de la ciudad, garantizando la disponibilidad de suelo para los usos residenciales, la implantación de actividades económicas y la obtención de dotaciones y equipamientos públicos.
- Garantizar el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida.
- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- Garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
- Promover las condiciones para que todos puedan acceder a una vivienda digna y adecuada.



1.- Suelo Urbano

- ZONAS RESIDENCIALES
- CASCO HISTÓRICO
 - ENSANCHE
 - CIUDAD JARDÍN
- ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN DESARROLLO
 - ÁREAS DE REFORMA INTERIOR PROPUESTAS
 - RESIDENCIAL, MEDIA DENSIDAD (40-50 VIVIENAS)

2.- Suelo Urbanizable

- USO GLOBAL RESIDENCIAL
- ALTA DENSIDAD (60-65 VIVIENAS)
 - MEDIA DENSIDAD (40-50 VIVIENAS)
 - BAJA DENSIDAD (10-15 VIVIENAS)
- USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 - USO GLOBAL TERCIARIO
 - TERCIARIO LOGÍSTICO
 - TERCIARIO LOGÍSTICO COMPATIBLE CON RESIDENCIAL
 - SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

3.- Suelo No Urbanizable

- SNUC: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
- SNUC-1 PROTECCIÓN AGRÍCOLA
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- SNUP 1 MONTAÑA DEL PUG
 - SNUP 2 BASSETA DEL BOVALAR
 - SNUP 3 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
 - SNUP 4 DOMINI Y ZONA DE SERVIDUMBRE
 - SNUP 5 MONTAÑA DEL BOVALAR
 - SUELOS A INCORPORAR EN LAS ESTRATEGIAS DE EVOLUCIÓN URBANA

4.- Redes Dotacionales

- 1.- REDES PÚBLICAS
- RED FERROVIARIA
 - VIAJO
 - NIVEL TERRITORIAL
 - VIAJO INTERTERITORIAL
 - VIAJO INTRATERITORIAL (CAMINERA RURAL, VÍAS PECUARIAS)
 - NIVEL URBANO
 - ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
 - EQUIPAMENTOS
- 2.- DOTACIÓN DEPORTIVA SINGULAR (DEPORTIVO PRIVADO)

5.- Afecciones de Suelo de Dominio Público Supramunicipal.

- AFECCIONES DE LA RED VARIA Y FERROVIARIA
- LÍNEA DE AFECCIÓN DE LA RED VARIA Y FERROVIARIA
 - LÍNEA DE EDIFICACIÓN
 - PIE DE TALUD AP-7 Y NUEVA VARIANTE DE LA CN-340
 - AFECCIONES DE LA RED HIDROGRÁFICA
 - LÍNEA DE AFECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
 - DELIMITACIÓN MARÍTIMO TERRESTRE
 - LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE LITORAL
 - AFECCIONES DE LA DECRETO 39/2005, REGLAMENTO POLICÍA MORTUARIA SANITARIA
 - LÍNEA DE PRIMERA ZONA DE PROTECCIÓN
 - LÍNEA DE SEGUNDA ZONA DE PROTECCIÓN

- Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.
- Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, la clasificación o calificación del suelo y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.
- Respetar el principio de solidaridad de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

En cuanto a la clasificación de suelo, la propuesta presentada clasifica el suelo en las siguientes categorías:

- **Suelo Urbano:** en general se mantiene la clasificación vigente. Se delimitan áreas de reforma interior en el núcleo de población y suelos industriales.
- **Suelo Urbanizable:**
 - **Residencial:** supone las áreas de crecimiento del núcleo de población hacia oeste (alcanzando y superando parcialmente la vía de ferrocarril) y sur (hasta el barranco d'Aicalá), así como la ocupación de todo el frente marítimo norte, quedando como suelo urbano o urbanizable todo el litoral del municipio. También se cambian a uso residencial algunos suelos urbanizables industriales previstos en el planeamiento vigente situados en torno a la actual travesía de la CN- 340.
 - **Actividades económicas:** Se plantean las tres zonas de crecimiento en torno a los suelos urbanos aislados existentes, contempladas en el planeamiento vigente. Además se propone el crecimiento respecto a una de ellas, colindante con el sector 88 entre la variante de la CN-340 y la AP-7. Se prevé también una nueva área destinada a Parque Logístico y Empresarial localizada a lo largo del trazado de la CV-135, entre la variante de la AP-7 y la ronda oeste. Entre esta ronda y el ferrocarril se compatibilizan los usos terciario y residencial. Estos ámbitos se completan con la operación terciaria en el subsector actualmente calificado como industrial dentro del sector 14 del suelo urbanizable del Plan General vigente y el Sector 11 del Collet. La apuesta en este caso pasa por modificar el régimen de usos pormenorizados a desarrollar en el ámbito basculando hacia categorías terciarias, hoteleras, administrativas y de servicios avanzados pudiendo compatibilizarse el acomodo de una cierta oferta residencial a materializar, en su caso, preferentemente en contacto con la travesía de la CN-340. Con ello, además de facilitar la convivencia con el sector residencial colindante, se aprovecha la pulsión regenerativa que la transformación de la CN-340 en una avenida urbana va a inyectar en su entorno, apoyando su configuración como un eje difusor de centralidad en la nueva estructura urbana

- **Suelo No Urbanizable:**

Dentro del Suelo No Urbanizable Común únicamente se distingue el régimen general (SNUC), el de protección agrícola (SNUC-1) y suelos a incorporar en las estrategias de evolución urbana. Se establecen las siguientes clases de Suelo No Urbanizable Protegido:

- SNUP-1 Montaña del Puig
- SNUP-2 Basseta del Bovalar
- SNUP-3 Dominio Público Hidráulico
- SNUP-4 Dominio Público Marítimo-Terrestre y Zona de Servidumbre
- SNUP-5 Montaña del Bovalar

CLASE DE SUELO	USO	SUPERFICIE
Suelo Urbano	Residencial	2.520.949
	Industrial/Terciario	266.147
Total		2.787.096
Suelo Urbanizable	Residencial	4.407.654
	Industrial/Terciario	2.873.475
Total		7.281.129
Suelo No Urbanizable		37.821.854

En esta Alternativa I se es consciente de que uno de los problemas más significativos de la realidad urbana actual de Benicarló es el desequilibrio funcional que existe debido a la concentración de la práctica totalidad de las actividades centrales en el reducido espacio constituido por el Casco Antiguo y el ensanche residencial que conecta con el paseo marítimo.

Revertir esta situación se convierte en uno de los principios básicos sobre los que gravita la propuesta de ordenación que contiene el presente documento, al objeto de conseguir un hecho urbano versátil, polivalente y policéntrico. Debemos tener presente que la búsqueda de la excelencia urbana del modelo de Benicarló se constituye en un axioma clave de la ordenación a fin de fortalecer la configuración de la comarca como destino turístico preferente de la Comunidad Autónoma. Entre las propuestas identificadas para la territorialización de esta directriz destaca la configuración de una serie de áreas de centralidad estratégicamente repartidas en la estructura urbana propuesta.

1. Eje de concentración de actividades centrales en la antigua travesía de la CN-340. Entre las actuaciones más relevantes llamadas a contextualizar este objetivo de ordenación se encuentran la propuesta de implantación de la Estación Central de autobuses urbanos e interurbanos, el desarrollo de una operación terciaria en los suelos del actual sector 14 ubicados en el entorno del Cementerio, y la proyectación de una fachada urbana volumétrica y figurativamente singular al abrigo de la capacidad de transformación y reciclaje que presentan los suelos colindantes a esta arteria, fundamentalmente en sus límites oriental y septentrional.

2. Eje urbano estructurante del ensanche residencial suroccidental: la prolongación de la Avenida de las Cortes Valencianas. La estrategia de dotación de centralidad se sustenta en la concentración de actividades dotacionales de carácter primario (Parque Lineal y equipamientos relevantes) así como en la instrumentación de criterios de diseño que permitan construir una fachada urbana de escala adecuada que desarrolle un repertorio de tipologías edificatorias que permitan el acomodo de una oferta rica y extensa de actividades terciarias, administrativas, hoteleras y comerciales complementarias a las residenciales.
3. Eje de centralidad en la bulevarización de la CN-340 en Playa Norte. Operación combinada de actividades terciario-administrativas y dotacionales así como residenciales compatibles, en posición colindante con la nueva estación ferroviaria. Sin duda esta actuación responde a un nuevo tipo de espacio público caracterizado, en consonancia con su escala y dimensión, por la multifuncionalidad, entroncando con los complejos morfotipos que, en la dinámica habitual de la ciudad contemporánea, están íntimamente relacionados a los sistemas de intercambio (Nueva estación ferroviaria). Estos tipos se constituyen en áreas de centralidad que acompañan, integran y, en ocasiones, sustituyen a las existentes. El objetivo es coadyuvar al policentrismo urbano como garantía de equilibrio y cualificación del artefacto.
4. Fortalecimiento del entorno del centro comercial de nivel comarcal "Costa Azahar" como nodo de centralidad.
5. Por último destacar la estrategia de implantación de microcentralidades en los escenarios turísticos de Playa Norte y Playa Sur. Con ello se persigue revertir el modelo de cautiverio funcional al que están abocadas estas áreas si no se implementan los argumentos suficientes para fomentar el desarrollo de un espacio urbano dotado de la imprescindible capacidad de uso. La ubicación integrada de piezas relevantes de la red primaria de espacios libres y equipamientos en ambos escenarios territoriales debe actuar como efecto llamada para la implantación en su entorno de una importante oferta de usos comerciales, lúdicos y de ocio así como de piezas significativas de carácter hotelero.

RED VIARIA

Esta Alternativa reconoce 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, el viario estructural de primer nivel previsto presenta la siguiente caracterización morfológica y funcional:

1. Se configura una estructura urbana compuesta por tres anillos viarios tangentes que comparten su base oriental conformada por el eje urbano de la Carretera de Benicarló-Pío XII-Doctor Ferrán-Avenida de Cataluña-reconfiguración del tramo septentrional de la CN-340. El resto de elementos viarios que cierran cada uno de los anillos son:
 - a. El anillo interior queda completado por la Ronda Histórica que abraza el Casco Antiguo de la ciudad.
 - b. El primer anillo periférico perfila las áreas urbanas del primer ensanche residencial.
 - c. El segundo anillo periférico acota el modelo de crecimiento en continuidad propuesto y articula, a través de la rótula de actividades centrales prevista entorno a la nueva estación ferroviaria, la transición hacia el crecimiento lineal de actividades económicas proyectado a lo largo de la CV-135 buscando el enlace con la variante de la CN-340 y, más al oeste, el límite con la Autovía A-7. Este anillo incorpora una de las propuestas viarias más relevantes entre las diseñadas por esta Alternativa: el arco de Ronda Oeste que, partiendo del enlace entre la CN-340 y la Raya del Término discurre en paralelo al dogal ferroviario para, a partir del enlace con la prolongación de la Avenida de las Cortes Valencianas, saltar el ferrocarril hacia el oeste, cruzar la Rambla de Cervera y volver a incorporarse en el sector oriental del término atravesando de nuevo el trazado ferroviario hasta enlazar con el tramo urbano septentrional de la actual CN-340 que discurre en paralelo al frente marítimo norte.
2. El sistema anular queda articulado por dos subsistemas de ejes urbanos de conexión que garantizan la configuración de una estructura viaria mallada que versatilice la canalización de los flujos intraurbanos y asegure la correcta permeabilidad y transición entre los diferentes tejidos urbanos. Los subsistemas de conexión interanular más significativos son:

La estructura viaria de segundo nivel urbano construye un sistema reticulado que formaliza la sectorización de las diferentes unidades urbanas, aportando a la escena resultante argumentos de codificación que faciliten su legibilidad, inteligibilidad y comprensibilidad, fortaleciendo la capacidad de orientación del usuario y fomentando el desarrollo de sentimientos identitarios.

RED DE ESPACIOS LIBRES

Se configura a través de los siguientes elementos principales:

- **Los Parques Fluviales.** Representan aquellos ámbitos donde se contextualiza de forma más certera y contundente la estrategia de articulación urbano-territorial de esta Alternativa 1. Coinciden con las riberas de los cauces que caracterizan el territorio del término municipal entre los que destacan, especialmente las Ramblas de Alcalá y Cervera. La integración de estos corredores ecológicos en la estructura de espacios libres como elementos integrantes de la Red Primaria va a resultar una acción básica para reconocer y patentizar el soporte territorial del modelo de ciudad que se propone. Los Parques fluviales propuestos conforman, pues, dos estructuras lineales de interconexión territorio interior-litoral que

asumen una serie de funciones imprescindibles para la articulación del modelo de ordenación: (a) Revertir la linealidad, siguiendo la directriz del frente litoral, que está adquiriendo la realidad urbana de Benicarló generando un efecto barrera a base de estructuras urbanas homotéticas; (b) Fortalece y amplía territorialmente el sistema de movilidad alternativa vinculado con el ocio y el esparcimiento de la población, actuando, complementariamente como argumento de activación de actividades ligadas con el turismo de naturaleza; (c) Actúa como ámbito de transición entre estructuras paisajísticas, garantizando su continuidad territorial, pudiendo desarrollar funciones ecológicas complejas al reducir el hiato entre las estructuras territoriales conectadas.

- **Grandes Parques Urbanos.** Cuatro son los grandes Parques Urbanos propuestos:
 - a. El Parque Lineal de la Avenida de las Cortes Valencianas, rótula ambiental que construye un corredor escenográfico que relaciona visual y paisajísticamente el litoral con la nueva entrada a Benicarló por la CN-340.
 - b. Parque Central de Playa Sur, localizado en el centro de gravedad del desarrollo urbanístico vinculado al proceso de reconocimiento y normalización de los procesos de ocupación incontrolada que se han ido produciendo en este ámbito territorial, caracterizado por una extrema precariedad en la configuración de un sistema de espacios públicos reducido, en la práctica, a forzar la implementación de una ineficaz funcionalidad urbana a la red de caminos rurales preexistente.
 - c. Parque del Ensanche Norte. Se trata, en este caso de una pieza urbana de morfología triangular localizada en el sector de crecimiento septentrional, que va a asumir una triple función.
 - d. Parque Central del Ensanche Oeste, localizado en el centro de gravedad del nuevo Parque Empresarial y Logístico previsto entre el trazado ferroviario y la Variante de la CN-340.
- **Parque Litoral de Playa Norte.** El frente litoral de Playa Norte se caracteriza por un modelo de ocupación semiintensiva que ha devenido en problemas medioambientales debido a la excesiva presión ejercida sobre un sistema natural extremadamente frágil dotado de unas características escenográficas, visuales, paisajísticas y geomorfológicas de enorme singularidad. Su integración con la red de parques fluviales antes descrita asegura la continuidad del sistema ambiental previsto, garantiza la accesibilidad y el uso colectivo del dominio público marítimo terrestre y perpetúa la preservación ecológica del litoral, generando en el ámbito de Playa Norte una "U" ambiental formada por las Ramblas de Cervera y Aguaoliva junto con el Parque Litoral, convirtiéndose éste en un proyecto natural de una relevancia territorial crucial.

RED DE EQUIPAMIENTOS

La propuesta en relación a los equipamientos públicos visualiza una estrategia de localización selectiva de las piezas dotacionales más representativas, conformada por las siguientes intervenciones:

1. La reconfigurada carretera CN-340, auténtica piedra angular del modelo de ordenación y de la instrumentación de una estrategia de movilidad que incida en el fortalecimiento de sistemas de transporte colectivos. En este sentido destaca la propuesta de un intercambiador primario (Nueva Estación de Autobuses Urbanos e Interurbanos), reforzada por la implantación de actividades centrales de carácter terciario??comercial en su entorno inmediato. Junto a este elemento dotacional cabe reseñar la localización concentrada de equipamientos primarios en el entorno de la nueva entrada al núcleo de población vinculados al Parque Lineal de la Avenida de las Cortes Valencianas.
2. Los ejes constituyentes del sistema de distribución intersectorial propuesto. En este caso la ubicación selectiva de los equipamientos trata de contextualizar la estrategia de configuración de subcentralidades en la búsqueda del reequilibrio funcional de la realidad urbana. En este nivel destacan, especialmente, dos secuencias urbanas:
 - a. Eje estructurante, de directriz perpendicular a la línea de costa, del crecimiento de segunda residencia en Playa Sur entre la CN-340 y la carretera de Benicarló.
 - b. Prolongación al oeste del ramal ferroviario de la Avenida de las Cortes Valencianas.
3. Reciclaje de las instalaciones de la actual estación ferroviaria promoviendo su mejora.
4. Apuesta por implementar actuaciones dotacionales de carácter recreativo en el suelo no urbanizable al objeto de diversificar la oferta de ocio del municipio y catalizar las potencialidades ecoturísticas que presenta el interior del término municipal, equilibrando la atracción que, para el acomodo de estas funciones, ejerce el frente litoral.
5. Los Equipamientos de proximidad. Aquellos circunscritos a cubrir las demandas locales de las diferentes unidades vecinales, que se proponen localizar, preferentemente, en las arterias viarias que definen la estructura interna de cada uno de los sectores urbanos (viario urbano estructurante de cada sector).

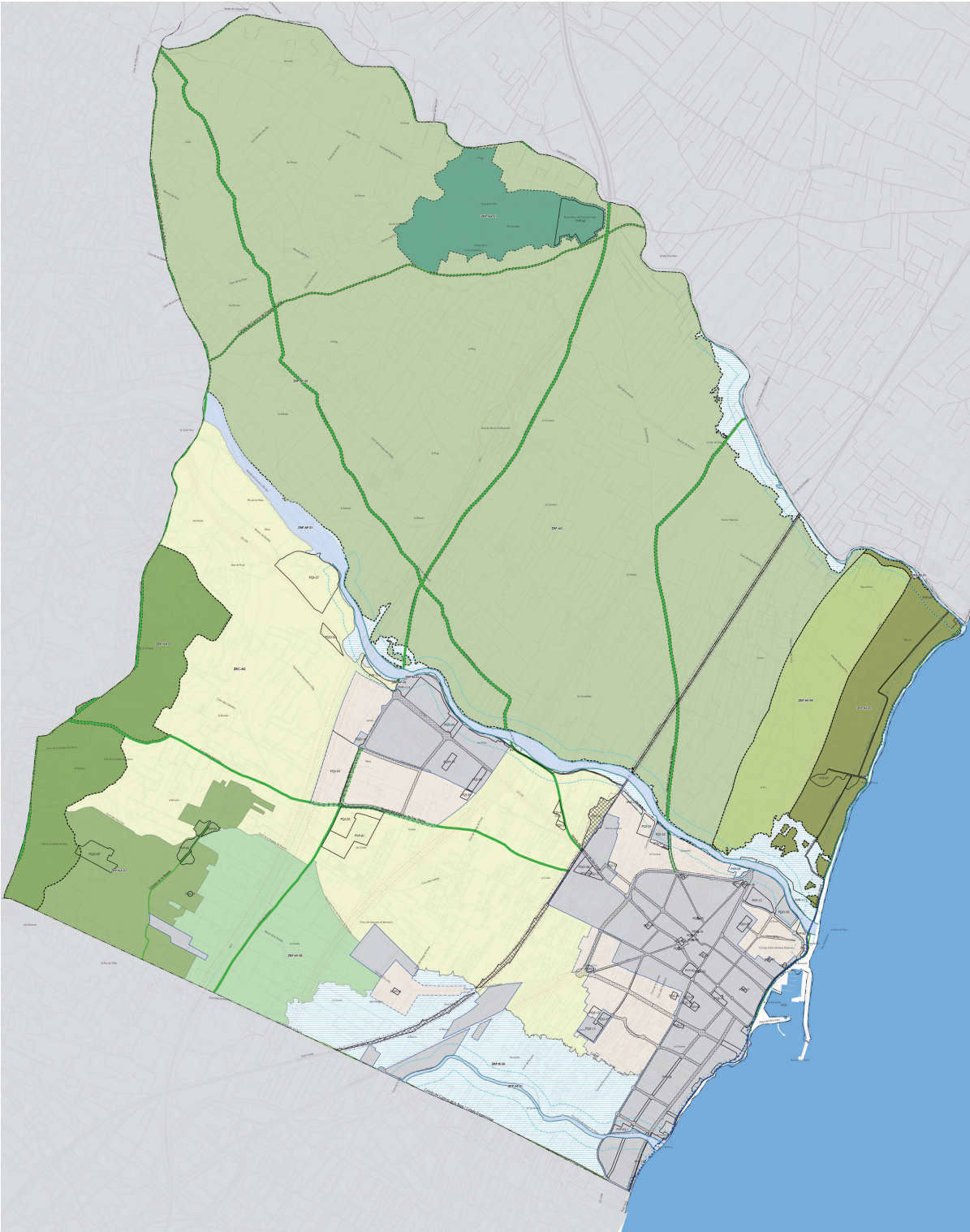
Junto a esta oferta dotacional reglada se fomenta el desarrollo de actividades ociosas (deportivas, juegos de niños, reposo de población mayor, fiestas vecinales, reuniones comunitarias, etc) de carácter informal y casual en las piezas del sistema local de espacios libres, cuya posición en el tejido urbano le permite asumir el papel de vestíbulos públicos del espacio alojativo y residencial, extensiones el hábitat privado. Espacios de familiarización, donde el sentimiento de pertenencia compartida favorezca el contacto continuo de la población, genere sentimientos de comunidad vecinal y desencadene el desarrollo de actividades colectivas y hábitos urbanos comunes.

8.3. ALTERNATIVA 2

La Alternativa 2 consiste en el modelo de ordenación urbanístico-territorial propuesto en la Versión Preliminar del Plan General Estructural de Benicarló.

Entre los Objetivos de Ordenación y Propuestas Estratégicas del modelo de ordenación de la Alternativa 2 cabe destacar:

1. Consolidar la Infraestructura Verde como sustrato territorial que permita conservar y poner en valor activos ambientales, culturales y paisajísticos del territorio:
 - Conectar los ecosistemas litorales y de interior a través de un sistema de corredores territoriales y biológicos.
 - Restaurar los ecosistemas fluviales, las zonas húmedas y los espacios litorales de mayor valor, entre los que cabe reseñar el Barranco de Aiquadoliva, la Rambla de Cervera y los Parques Litorales Vinarós-Benicarló y Benicarló-Peñíscola.
 - Conservar y poner en valor el extraordinario patrimonio ambiental y cultural del área funcional entre los que destacan el Parque Agrario del Baix Maestrat, en cuya definición adquiere un notable protagonismo el territorio de la "Denominación de Origen Alcachofa de Benicarló" y la contribución de Benicarló en la recuperación de la Vía Litoral entre Vinarós y Alcossebre.
2. Desarrollar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población. Para ello la ETCV propone:
 - Definir un conjunto de nodos urbanos estratégicos para mejorar el acceso de los ciudadanos a los equipamientos sociales. Para ello resulta imprescindible integrar funcionalmente Vinarós y Benicarló como centros urbanos de polaridad principal.
 - Proponer un conjunto de Áreas Estratégicas para mejorar la calidad del espacio urbano:
 - Áreas de Oportunidad en el entorno de la N-340 a su paso por Vinarós y Benicarló.
 - Áreas de nueva Centralidad en Vinarós y Benicarló.
 - Actuaciones Estratégicas de Vivienda protegida en el Área Funcional. En este sentido entendemos que a fin de reforzar el equilibrio territorial entre la residencia y el empleo como medida básica para facilitar la implementación de acciones orientadas a la movilidad territorial y urbana sostenible, Benicarló precisa de este tipo de intervenciones toda vez que desarrolla un rol referencial como centro de empleo comarcal dada la alta concentración de actividades económicas e industriales que presenta.
 - Proponer un conjunto de ámbitos estratégicos para la implantación de nuevos usos económicos en el territorio, entre los que se encuentra el "nodo de Actividades Económicas Benicarló-Vinarós.



ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			RED PRIMARIA	DETERMINACIONES GRÁFICAS
ZONAS RURALES DEL SUELO NO URBANIZABLE			PCV COMUNICACIONES FERROVIARIAS	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
ZONAS RURALES PROTEGIDAS			PCV COMUNICACIONES RED VARIAS	SERVIDUMBRE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
1. PROTECCIÓN POR RIESGOS			INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMENTOS Y ZONAS VERDES	ZONAS DE NUEVO DESARROLLO
ZRP-R-01. RIESGO DE INUNDACIÓN				AFECTACIÓN POR TRAZADO DE VÍA PECUARIA
2. PROTECCIÓN NATURAL				ZONA DE FOLICIA DE AGUAS
ZRP-NA-01. MONTAÑA DEL PUJO				DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
ZRP-NA-02. MONTAÑA DEL BONANAR				ZONA DE SERVIDUMBRE DE DPMAT
ZRP-NA-03. MONTAÑA DEL BONANAR				ZONA DE INFLUENCIA LITORAL 500 m.
ZRP-NA-04. MONTAÑA DEL BONANAR				AFECTACIONES FERROVIARIAS
ESTACIONES SERBIANAS DE LAS TRES COLS				ZONA AFECTACIÓN CARRETERAS
3. PROTECCIÓN AGRÍCOLA				ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD
ZRP-AG. PROTECCIÓN AGRÍCOLA				LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
4. PROTECCIÓN POR AFECTACIÓN				
ZRP-AF-01. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO				
ZRP-AF-02. DOMINIO PÚBLICO DE VÍAS PECUARIAS				
ZRP-AF-03. PROTECCIÓN LITORAL				
ZRP-AF-04. PROTECCIÓN POR REFUERZO DEL LITORAL				
ZRP-AF-05. PROTECCIÓN TERRITORIAL POR RIESGO DE CONTAMINACIÓN				
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				

Zonificación y redes primarias.

Como puede observarse la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana señala la necesidad de identificar actuaciones estratégicas en Benicarló al objeto de adecuar su realidad urbano-territorial a la condición-junto a Vinarós- de Centro de polaridad principal que debe desarrollar en el Área Funcional de Els Ports- Baix Maestrat.

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

La Alternativa 2 propone un modelo de ordenación urbanístico-territorial fruto de la interiorización en el mismo de las observaciones señaladas por las distintas administraciones sectoriales con implicaciones en la materia así como de aquellas vertidas por distintos colectivos y/o ciudadanos durante los distintos periodos de participación pública a los que se ha sometido el nuevo Plan General resultando por tanto un documento más integrado y abierto. También y como se verá a continuación se trata de un documento con un modelo de ocupación de suelo basado en criterios ambientales de diseño al estar determinado por la infraestructura verde del territorio y un modelo más ajustado, acorde a lo dispuesto en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, lo cual tiene un reflejo directo en la incidencia del mismo sobre el paisaje.

La Infraestructura Verde propuesta por la Alternativa 2 para el término municipal de Benicarló está constituida principalmente por los siguientes elementos:

- **Áreas ambientalmente relevantes.**

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

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

- a. **Estribaciones Serranas de los Tres Colls y Puig de la Nao.**

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

- b. **Basseta del Bovalar.**

La Basseta del Bovalar constituye una de las escasas áreas húmedas del interior de Benicarló. Recargado por las aguas pluviales y en ocasiones puntuales por aportes artificiales, se ha desarrollado una orla de vegetación lagunar, junto a una fauna en gran parte constituida por variedades domesticadas de anátidas. Constituye además un espacio de uso público que actúa como parque periurbano.

- **Conectores territoriales principales.**

- a. **Conectores Fluviales: Ramblas de Cervera, Alcalá y Agua D´Oliva.**

Las ramblas, a las que antes hemos hecho referencia, constituyen auténticas señas de identidad geomorfológicas del municipio, rompiendo con la fisiografía llana de la extensa vega de Benicarló.

- b. **Red de Vías Pecuarias y principales caminos rurales.**

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

- **El sistema territorial de protección**

- a. **Protección Cultural: Los Yacimientos Arqueológicos.**

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

- b. **Protección Agrícola: La Denominación de Origen "Alcachofa de Benicarló"**

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

- c. **Protección ante los riesgos de inundabilidad.**

La Alternativa 2 identifica las áreas sometidas a riesgos de inundación en los terrenos adyacentes al sistema de Ramblas, dando cumplimiento a las determinaciones del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).

- d. **Protección ante los riesgos de conurbación.**

La mayor parte de los riesgos de conurbación se encuentran salvaguardados gracias a los suelos protegidos por riesgos de inundabilidad y por su alta capacidad agrícola que limitan con los términos municipales vecinos de Peñíscola y Vinarós.

e. Protección del Litoral.

El Nuevo Plan General de Benicarló incorpora como zonas de protección del suelo no urbanizable las zonas 1 y 2 delimitadas en el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral.

- **Acupuntura territorial: dotaciones, equipamientos, parques rurales y agrícolas en el medio rural.**

El Nuevo Plan General de Benicarló identifica una serie de áreas con destino a dotaciones, equipamientos y Parques Agrícolas y Rurales. Se trata, con ello de dar acomodo a otras funciones a desarrollar por la Infraestructura Verde además de la ecológica: Función dotacional y Función Infraestructural. Para ello se han identificado tres tipos de escenarios:

- El entorno del Nodo Comarcal de Actividades Económicas.
- Espacios adyacentes a las Ramblas de Cervera y Aiguadoliva.
- Espacio de intermediación entre las Ramblas de Cervera y Aquadoliva y entre la Montaña del Puig de la Nao y de La Tossa

En cuanto al modelo de ciudad y estrategia de ocupación de suelo para usos residenciales: racionalidad y sostenibilidad la Alternativa 2 establece como principios básicos de la ordenación urbanística:

- **Mitigar la fragmentación, provocada por la excesiva dispersión y desarticulación urbana, los excesos de crecimientos de baja densidad y elevados consumos de suelo promoviendo la racionalización de los asentamientos de baja densidad.**

- **Renovación de tramas consolidadas.**

Frente a una fase en la que ha imperado un "urbanismo expansivo" caracterizado por dos enfermedades principales: la bulimia territorial (consumo excesivo de suelo) y la anorexia urbanística (predominio de las bajas densidades), hoy en día están surgiendo reflexiones que apuestan por un urbanismo "austero y transformacional" que tienda, con carácter prioritario al reciclaje, conservación y transformación de estructuras urbanas consolidadas antes que recurrir constantemente al crecimiento urbanístico como único argumento territorial para dar solución a los problemas de la ciudad.

- **Hacia modelos compactos, diversificados y polinucleares.**

Esta directriz de ordenación establecida por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana ha quedado concretada en los siguientes principios de ordenación:

- a. Promover un crecimiento urbano en continuidad con una doble condición: Ensanche de la ciudad consolidada y medida paliativa de la dispersión territorial incontrolada existente.

- b. Apostar por un modelo de ciudad compacta "ambientalmente cualificada."
- c. **Proponer una red de nuevas centralidades urbanas primarias** con la finalidad de revertir el carácter cautivo, respecto del área central de la ciudad, de la periferia de Benicarló. En este sentido, el ensanche sur y el proyecto de renovación urbana asociado a la transformación en bulvar urbano de la CN-340 se constituyen en las actuaciones más significativas.
- d. Esta estrategia conjunta y combinada de identificación de "puntos fuertes" y "ejes de articulación" permite construir una malla territorial equilibrada, isoaccesible, intermodal y relacionada con la red ambiental, depositaria de funciones, usos y actividades sobre las que gravita el reequilibrio funcional y la revitalización del tejido urbano de las zonas suburbanizadas. La densidad de esta malla procura que cualquier punto de la periferia no se encuentre distanciado de un área de centralidad urbana más de 400 metros, facilitando la concreción territorial del principio de proximidad funcional como complemento imprescindible para el desarrollo de políticas de movilidad sostenible.
- e. Asegurar la articulación de los sectores de suelo urbanizable al objeto de conformar una estructura presidida por la continuidad eficiente de los elementos de urbanización primarios y la localización selectiva de las funciones de centralidad y las dotaciones de Rango Ciudad y de escala Barrio-Ciudad.

En relación al modelo de ciudad y estrategia de ocupación de suelo para usos de actividades económicas, la Alternativa 2 establece nuevos Criterios para la Localización de Sectores de Actividad Económica.

Y es que la radical transformación del carácter de la N-340 viaria en un eje de centralidad territorial primaria, la posibilidad de mejorar el contacto con la Rambla de Cervera y la condición inundable de parte de los suelos colindantes a la Rambla de Alcalá deviene en obsoleto el uso de los suelos que albergan actividades económicas entre la propia nacional y el trazado ferroviario que, sin embargo, es razonable mantener dado su grado de desarrollo urbanístico y los compromisos adquiridos por la Administración Local con la iniciativa privada. No obstante, la paralización de la actividad urbanizadora, dada la coyuntura económica actual, y la posibilidad de proporcionar nuevos parámetros urbanísticos a estos suelos que mejoren sus condiciones funcionales y de aprovechamiento podría provocar una modificación sustancial de su caracterización urbanística adecuándola a los nuevos requerimientos que surgen a medio plazo debido a la desafección de la CN-340 a su paso por la ciudad.

Sin embargo, el Nuevo Plan General, además de la posibilidad de reformar la ordenación estructural de estos suelos, debe impulsar un modelo de ordenación de las Actividades Económicas que responda eficazmente a las potencialidades detectadas por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana para Benicarló, proponiendo, para ello, Actuaciones Estratégicas como la del Nodo de Actividad Económica propuesto junto al Parque Industrial de Collet, entre la AP-7 y la Variante de la CN-340 que cumple eficazmente con las directrices de ordenación de este tipo de suelos: óptima accesibilidad, elemento activador de sinergias con otros espacios productivos vehiculadas a través de la Variante de la CN-340 y la carretera de Calig, ubicado en un cruce infraestructural de gran potencialidad, de tamaño adecuado para incidir en la innovación productiva, diversificación funcional y competitividad económica del

Área Urbana Integrada Vinarós-Benicarló y el Área Funcional Els Ports-Baix Maestrat, de calidad ambiental y paisajística y correctamente integrado en el entorno territorial.

Las actuaciones estratégicas del nuevo modelo de ciudad integrado en la -Alternativa 2 se traducen en cuatro proyectos urbanos con vocación estructurante.

1. Transformación del Entorno de la CN-340: Una Oportunidad Territorial para reforzar la polaridad de Benicarló en el Área Funcional Els Ports- Baix Maestrat.

Sin duda, 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 que constituyen la raíz etimológica del territorio benicarlando, se constituye en un Proyecto Urbano con un elevado contenido estratégico

El proyecto urbano propuesto es el resultado del encadenamiento de tres tipos de actuaciones y conforma un Ámbito Estratégico a los efectos de aplicación de las directrices de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana:

- Transformación del área industrial localizada junto a la carretera de Calig.
- Entorno del Cementerio
- Red de Microcentralidades que se desarrollan en vacíos del suelo urbano de pequeña entidad que asoman al bulvar metropolitano.

2. Crecimiento en continuidad: Ensanches Residenciales Sostenibles para conseguir un modelo de ciudad compacta.

Se han identificado tres zonas de ensanche residencial (sur, norte y oeste) coincidentes con sectores del suelo urbanizable del Plan General vigente (Sectores 1, 4, 6 y 7) de las cuales dos de ellas- los ensanches norte y oeste; es decir los Sectores 1 y 7- se encuentran en avanzado estado de desarrollo (planes parciales, proyectos de urbanización y reparcelación aprobados definitivamente) por lo que, salvo coyuntura favorable- que pase por la aceptación de la iniciativa privada-, el Nuevo Plan General asume sus ordenaciones pormenorizadas.

Por consiguiente, la escenificación de los nuevos criterios de producción de ciudad residencial que pretende desarrollar la Alternativa 2 en términos de sostenibilidad, se aplicarán a la zona del Ensanche Sur, cuyos sectores implicados no se encuentran en desarrollo. El proyecto urbano propuesto no quiere ser un barrio más añadido a la mancha urbana sino una propuesta de complejidad de la ciudad existente. Es decir, un modelo de microciudad colaborativa con la ciudad existente; un ecodistrito que se concibe como un conjunto de microbarrios. Un nuevo espacio urbano complejo y diversificado que consiga construir una adecuada intermediación entre la ciudad y el asentamiento irregular de la partida de Sanadorlí.

3. La integración urbana y ambiental de los asentamientos irregulares de baja densidad de Playa Sur: Regularización e Intensificación Urbana.

Garantizar la integración efectiva de las áreas suburbanizadas en el modelo de ciudad es congruente con el objetivo prioritario de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana que se refiere al establecimiento de desarrollos urbanos sostenibles. Y es que desde la directriz de la sostenibilidad, resultará más oportuno propiciar un modelo de ordenación que apueste por incorporar a la estructura urbano-territorial de la ciudad, aquellas áreas de asentamientos irregulares, como las desarrolladas en Playa Sur, que presenten localizaciones con vocación urbana, cualificándolas a través de una ordenación adecuada (que al tiempo que asume básicamente el objetivo de la integración de estas edificaciones, les otorgue funciones complementarias), todo ello, antes que obviar su problemática, y trasladar las oportunidades futuras de la ciudad exclusivamente hacia la puesta en carga de otros suelos no transformados libres de edificaciones irregulares. Es la apuesta por un "Urbanismo Reparador", que es capaz de transformar territorios ya ocupados hacia posiciones aceptables antes que por un urbanismo descomprometido con la solución de las áreas conflictivas. En definitiva, el Nuevo Plan General de Benicarló no puede obviar la problemática inducida por la existencia de zonas suburbanizadas en el área de Playa Sur.

4. Creación de un Nodo Comarcal de Actividades Económicas en respuesta a la vocación de Benicarló como Centro de Polaridad Principal del Área Funcional Els Ports- Baix Maestrat.

El proyecto urbano del Nodo Comarcal propuesto en el Nuevo Plan General de Benicarló y cuyos criterios de localización territorial han sido explicitados en el apartado 5 del presente documento, ha de desarrollar las siguientes directrices relativas a la definición programática del Sector y su ordenación pormenorizada.

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

En cuanto al modelo de ciudad y movilidad sostenible la Alternativa 2 propone reinventar el espacio público para una ciudad mediterránea, compacta y compleja.

El Nuevo Plan General de Benicarló se postula como un ejercicio de ordenación urbana orientado a la consecución de un modelo de ciudad donde la movilidad general no dependa del automóvil privado y donde el conjunto de espacios públicos, los equipamientos y los lugares simbólicos sean accesibles para todos. Un modelo de ciudad donde la accesibilidad urbana esté articulada sobre determinados ejes cívicos que conforman una malla de continuidad para los principales itinerarios en modos no motorizados y de transporte público, en los que se concentran los esfuerzos de "redotación" y localización de actividades centrales.

Para que estos nuevos criterios de ordenación urbana sean factibles es preciso desarrollar una nueva manera de pensar la ciudad, una nueva cultura del espacio público, sustentada en dos axiomas fundamentales:

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

8.4. JUSTIFICACIÓN ALTERNATIVA ELEGIDA

Se sintetizan a continuación, las principales características de las tres alternativas de ordenación analizadas, realizando la valoración en relación el paisaje con la finalidad de justificar la idoneidad de la alternativa elegida.

En relación a la Alternativa 0, como ya se ha apuntado con anterioridad, debe señalarse que el mantenimiento de las determinaciones del planeamiento general vigente en Benicarló presenta, a priori, un problema evidente: la obsolescencia del modelo de ciudad establecido en dicho Plan en relación al desajuste detectado entre la realidad física -y urbanística- del municipio y las previsiones de su modelo de ordenación, por no hablar de la obsolescencia de dicho instrumento con respecto al marco legal vigente (el Plan General Municipal de Ordenación de Benicarló de 1986 no fue sometido a evaluación ambiental). Se trata de un documento cuya vigencia dura ya más de tres décadas. Muchos han sido los cambios sociales, económicos e infraestructurales acaecidos en este período, donde también -como se ha puesto de manifiesto- se han producido sustanciales cambios en el marco legislativo, tanto estatal como autonómico. por tanto, el modelo representativo del planeamiento general vigente no cumple con las directrices de la planificación territorial a la que debe estar sometido y no responde tampoco a las exigencias ambientales, sociales y económicas actuales por lo que no puede ser considerado como sostenible desde ninguna de estas perspectivas.

Por otro lado, el nivel de desarrollo de las previsiones del Plan del 86 si bien puede ser considerado como elevado especialmente en suelo urbano, no ha alcanzado un nivel suficiente y adecuado en suelo urbanizable, un desarrollo que no ha sido capaz de ofrecer a la ciudadanía las demandas en materia de crecimiento urbano, no llegándose a cubrir las necesidades previsibles en respuesta a las potencialidades y solicitudes que se presentan, ni a corto ni a medio plazo, hecho que junto al amparo que ha existido en los procesos no reglados de producción de ciudad han originado un cambio sustancial en los modos de ocupación del suelo y en los comportamientos de los diferentes actores de desarrollo urbano y por ende del paisaje.

En efecto, el mantenimiento del planeamiento vigente, merced al que se ha venido desarrollando la actividad urbanística en el municipio significa pues dar continuidad a una situación que supone una gran incidencia en el paisaje por cuanto no integra en su mecanismo de ejecución el cumplimiento de unos objetivos de calidad paisajística mínimos. No puede ser considerada por ende una alternativa idónea desde el punto de vista paisajístico.

La Alternativa 2 propone un modelo de ordenación urbanístico-territorial que prácticamente no supone pérdida de suelo no urbanizable con respecto a la Alternativa 0, esto es, con respecto al supuesto de mantenimiento del planeamiento general vigente. Este hecho se deriva del carácter sostenible que conlleva el desarrollo de la Alternativa 2, por cuanto no se produce un desarrollo en la misma basado en el crecimiento y ocupación de nuevos suelos, sino que opera básicamente en la transformación de los suelos ya desarrollados y/o cuya clasificación ya se planteaba en el propio planeamiento vigente.

Sí se tiene en cuenta la propuesta planteada para la Alternativa 1 en relación a la que incluye la Alternativa 2 destaca de forma singular la mayor ocupación de suelo planteada en la Alternativa 1 lo cual tiene una traducción directa en la incidencia que sobre el paisaje se produce.

En efecto, la Alternativa 1 supone la clasificación de casi 5 millones de metros cuadrados de suelo más que la propuesta planteada en la Alternativa 2 y en la Alternativa 0, metros cuadrados que por tanto dejan de adscribirse al suelo no urbanizable y que verían transformado su paisaje con el desarrollo de sus determinaciones.

En cuanto a la regulación y protección del paisaje que se incluye en cada una de las alternativas valoradas, resulta evidente que la obsolescencia normativa en materia ambiental de la Alternativa 0 ya de por sí impide cualquier comparativa, hecho que también determina la valoración de la Alternativa 2 frente a la Alternativa 1 ya que esta no se formula bajo los principios ni directrices establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni bajo el marco legal establecido por la Ley 5/2014 en cuanto a valoración paisajística se refiere, si bien si se formula en atención a la sostenibilidad ambiental de sus determinaciones lo cual tiene una relevancia directa en el propio tratamiento del paisaje sobre el que se interviene.

Es la Alternativa 2 la que establece un modelo de ordenación urbanístico-territorial que parte de su conformación en base al establecimiento de la infraestructura verde del territorio y en base al cumplimiento de unos objetivos de calidad paisajística lo que deriva, lógicamente en una mayor valoración e idoneidad de la misma.

La confrontación de las distintas alternativas desde el punto de vista paisajístico se sintetiza en el siguiente cuadro en el que se asigna un valor (en una escala de uno a cinco) relacionado con el cumplimiento o la puesta en marcha del objetivo de calidad paisajística analizado.

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Introducción de estrategias de valorización del paisaje.	1	3	5
Conservación activa de los espacios forestales, naturales de la sierra y del litoral.	3	4	4
Conservar y fomentar la diversidad y multifuncionalidad del paisaje rural.	1	3	4
Minimización de impactos derivados de ocupaciones irregulares	1	3	4
Proteger y poner en valor los bienes de interés cultural y relevancia local así como aquellos elementos patrimoniales y culturales más apreciados social e institucionalmente	3	3	4
Salvaguardar, gestionar y mejorar los valores del paisaje urbano en los procesos de planificación territorial y urbanística con objeto de incrementar su calidad	3	3	4
Integración, promoción y priorización de acciones de recuperación o de creación de nuevos valores paisajísticos en las áreas deterioradas, especialmente en los entornos del núcleo principal.	1	3	4
Impulsar la integración en el paisaje y la recualificación, de las áreas destinadas a albergar las principales actividades económicas.	1	4	4
Incorporación de objetivos de calidad paisajística para los crecimientos urbanos	1	4	4
VALORACIÓN PAISAJÍSTICA	1,6	3,3	4,1

La Alternativa 2 elegida tiene una mayor valoración si se tiene en cuenta la verificación y cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística justificándose de esta manera la idoneidad paisajística de la misma.

DOCUMENTO V: ESTUDIO DE PAISAJE

9

EFFECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PLAN SOBRE EL PAISAJE

En primer lugar debe señalarse que el modelo establecido por el Plan General Estructural de Benicarló, tiene una dimensión crucial como instrumento de normalización que debe atender a la realidad urbanística del municipio de Benicarló. Esto es, el documento integra desarrollos que o bien estando previstos en el planeamiento que se revisa no han culminado su ejecución (destacan en este sentido el sector de suelo urbanizable de Povet y el de Maestrat) pero también procede a la integración urbano-ambiental de las áreas del entorno del núcleo principal que han sufrido procesos de edificación irregular, insertando las mismas en la trama urbana y dotándolas de servicios.

Todo ello quiere decir que el Nuevo Plan General Estructural de Benicarló tiene como principal efecto significativo sobre el paisaje de Benicarló el de armonización de la Unidad de Paisaje 01 Urbana, que como se ha puesto de manifiesto a lo largo del presente Estudio de Paisaje es de las más vulnerables y castigadas desde un punto de vista paisajístico por cuanto ha sido la unidad que más transformación ha sufrido lo que se traduce en un mayores efectos sobre el paisaje.

El Nuevo Plan General Estructural producirá por tanto un cambio en el paisaje de esta unidad, sobre la que se han establecido una serie de objetivos de calidad que redundarán en la reconducción de la herencia recibida: se sellarán tramas urbanas inconexas dotando de legibilidad al territorio, se corregirán impactos visuales derivados del sellado de medianerías vistas, y de procesos de edificación irregular merced a la urbanización de las áreas ocupadas y no urbanizadas lo que revertirá el carácter anodino y disfuncional de estos territorios.

Por otro lado, la nueva regulación establecida para los suelos no urbanizables tendrá una incidencia directa en la corrección de impactos sobre el paisaje en las unidades de Vega de la Rambla de Cervera, por cuanto la normativa urbanística incluida en las zonas de ordenación estructural correspondientes con estas unidades de paisaje supone un giro en el tratamiento de este territorio por cuanto se trata de una normativa que se constituye desde la valoración ambiental del territorio y la armonización de los usos previstos en el mismo, una normativa por supuesto adaptada y actualizada con el nuevo marco jurídico y las nuevas políticas de sostenibilidad ambiental lo cual se traduce en un efecto corrector de la incidencia de los usos implantados en este territorio.

En relación a los efectos sobre las restantes Unidades de Paisaje, esto es, Sierras Litorales de la Comunitat Valenciana, Litoral de la Costa de Azahar y Cauces el Plan General Estructural procede al reconocimiento de los valores ambientales y patrimoniales de los terrenos incluidos en las mismas y los clasifica como suelo no urbanizable protegido por lo que los efectos significativos del mismo sobre estas unidades han de ser considerados también como correctores de las posibles incidencias paisajísticas que se den en los mismos.

Debe mencionarse no obstante la incidencia que el único crecimiento en "extensión" propuesto por el Plan General Estructural (creación del Nodo Comarcal de Actividades Económicas situado al sur del Polígono Industrial El Collet, SI-ND-03 COLLET III) tiene sobre la Unidad de Paisaje Vega de la Rambla de Cervera y que pasa por la transformación de los suelos destinados en su mayoría al cultivo de cítricos y alcachofa en zona de actividades logísticas de apoyo fundamental precisamente a ese sector. Esto tendrá por tanto un efecto significativo en el paisaje de esta zona, efecto que se verá reducido por las medidas y acciones que se describen a continuación.



Playa del Fondalet

10 | MEDIDAS Y ACCIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA

El Anexo V de la LOTUP establece que en el contenido del Estudio de Paisaje deberán figurar las medidas y acciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística, así como para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos significativos importantes en el paisaje que puedan derivarse de la aplicación del Plan.

Las medidas consistirán, con carácter general, en:

1.º Catalogación de los paisajes de mayor valor.

El presente Estudio de Paisaje otorga un valor ALTO a la Unidad de Paisaje Sierras Litorales de la Comunitat Valenciana constituyendo estos terrenos referencias desde el punto de vista paisajístico en el término municipal de Benicarló.

2.º Integración en la infraestructura verde de los paisajes de mayor valor y de sus conexiones ecológicas, funcionales, paisajísticas y visuales.

Como puede comprobarse la Unidad de Paisaje de mayor valor del presente Estudio de Paisaje forma parte de la Infraestructura Verde propuesta como Área Ambiental Relevante.

También han quedado integrados en la infraestructura verde los terrenos situados al norte de la Rambla de Cervera e incluidos en la Unidad de Paisaje Vega de la Rambla de Cervera que aun no disponiendo de una valoración ALTA, si se clasifican por el Plan General como suelos no urbanizables protegidos poniéndose en valor así su reconocimiento como zona de interés agrícola Denominación de Origen Alcachofa de Benicarló.

El Plan General Estructural de Benicarló por tanto procede al reconocimiento e integración de las zonas que aportan valor desde un punto de vista paisajístico integrando las mismas así como sus conexiones ecológicas, funcionales, y visuales en la infraestructura verde propuesta.

3.º Establecimiento de normas de integración paisajística que definan los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades.

Como se ha puesto de manifiesto el Plan General Estructural incluye una nueva regulación para el suelo no urbanizable clasificado que destacan por su fundamentación bajo criterios de sostenibilidad ambiental y paisajística. El Título III y IV incluye entre su articulado medidas para la Protección y puesta en Valor del Paisaje, adaptación al ambiente e imagen urbana, integración de nuevos desarrollos, actividades y edificaciones, medidas contra la contaminación visual, condicionantes estéticos y toda una serie de medidas conducentes al cumplimiento de los objetivos de calidad paisajísticos planteados.

4.º Definición de programas de paisaje prioritarios para la preservación, mejora y puesta en valor de los distintos paisajes.

PROGRAMA DE PAISAJE 1.

Se plantea la transformación de la carretera N-340 a su paso por el núcleo principal en bulevar urbano, con vocación de convertirse en un eje de centralidad territorial produciendo una nueva fachada urbana a dicho eje, una operación en la que se producirá el acondicionamiento del principal acceso al municipio

Los objetivos específicos para el desarrollo de este programa son:

- Operación para la fachadización de la Avinguda Juan Sebastián Elcano o travesía de la CN-340 en articulación con la bulevarización de la misma.
- Desarrollar una red viaria óptimamente conectada a los principales distribuidores primarios de la estructura urbana.
- Diseñar una estrategia selectiva de localización de equipamientos vinculada al trazado de los principales ejes viarios
- La ordenación pormenorizada procurará respetar aquellos usos y edificaciones lícitos existentes que sean conformes con el uso global residencial otorgado al ámbito y que puedan ser integrados en la misma sin desajustes relevantes, minimizando así el impacto visual y paisajístico de estos elementos.
- Contribución a la implementación de nuevas estrategias de movilidad sostenible, en la que destaque la constitución de una red viaria de coexistencia con preferencia para los modos no motorizados de movilidad así como la generación de una oferta de aparcamiento público más funcional y compleja (deberá presentar un volumen significativo y mayoritario de plazas de aparcamiento público fuera de la calzada posibilitando la eliminación de plazas anexas en los ejes permeabilización de la trama urbana así como aparcamiento disuasorio asociado a una de las entradas del

municipio), lo que redundará en la transformación de la escena urbana liberada de la omnipresencia del automóvil privado.

PROGRAMA DE PAISAJE 2

Se propone la integración urbano ambiental de la Zona de Sanadorlí - Playa Sur para conformar la integración del asentamiento irregular que se ha ido conformando en este entorno, recualificándolo, permitiendo la implementación de medidas tendentes a garantizar la reversión o al menos la minimización de las externalidades negativas que su caracterización generan (baja densidad, predominio de la vivienda unifamiliar, monofuncionalismo, impacto visual y paisajístico, etc).

Los objetivos específicos para el desarrollo de este programa son:

- Integración ambiental y paisajística de la zona semiconsolidada presente en el ámbito.
- Desarrollar una red viaria óptimamente conectada a los principales distribuidores primarios de la estructura urbana.
- Diseñar una estrategia selectiva de localización de equipamientos vinculada al trazado de los principales ejes viarios
- La ordenación pormenorizada procurará respetar aquellos usos y edificaciones lícitos existentes que sean conformes con el uso global residencial otorgado al ámbito y que puedan ser integrados en la misma sin desajustes relevantes.
- Contribución a la implementación de nuevas estrategias de movilidad sostenible, en la que destaque la constitución de una red viaria de coexistencia con preferencia para los modos no motorizados de movilidad así como la generación de una oferta de aparcamiento público más funcional y compleja (deberá presentar un volumen significativo y mayoritario de plazas de aparcamiento público fuera de la calzada posibilitando la eliminación de plazas anexas en los ejes permeabilización de la trama urbana), lo que redundará en la transformación de la escena urbana liberada de la omnipresencia del automóvil privado.

PROGRAMA DE PAISAJE 3

Se proponen una serie de actuaciones estratégicas implementadoras de la nueva imagen urbana:

- Transformación del área industrial localizada junto a la carretera de Calig.y del entorno del Cementerio.
- Red de Microcentralidades que se desarrollan en vacíos del suelo urbano de pequeña entidad que asoman al bulevar metropolitano
- Crecimiento en continuidad: Ensanches Residenciales Sostenibles para conseguir un modelo de ciudad compacta

- Creación de un Nodo Comarcal de Actividades Económicas en respuesta a la vocación de Benicarló como Centro de Polaridad Principal del Área Funcional Els Ports- Baix Maestrat.

Los objetivos específicos para el desarrollo de este programa son:

- Transformación de los usos obsoletos que cuentan con una elevada renta de emplazamiento para promover un tejido urbano diverso funcional, tipológica y socialmente, contando, por tanto, con un importante volumen de vivienda protegida, 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.
- Reconociendo las edificaciones residenciales de vivienda unifamiliar existentes e inserción de nuevas tipologías edificatorias destacando la plurifamiliar, conformando un tejido urbano funcionalmente mixto y espacialmente permeable hacia la Rambla de Cervera, acercando este conector ecológico a la ciudad.
- Contribución a la generación de centralidad urbana a lo largo del nuevo bulvar aportando funciones terciarias, residenciales y dotacionales.
- Impulsar una actuación urbanística inspirada por el principio de la compacidad urbana, medioambientalmente sensible, que garantice la variedad y diversidad típicas de lo urbano, considere los espacios libres y los equipamientos como los referentes claves para articular la propuesta urbanística y reduzcan la presencia del automóvil buscando la máxima seguridad, tanto la del tráfico como la ciudadana
- Favorecer la mixtura de usos, rehusando las posiciones extremas, ya que una rigidez extrema dificulta el desarrollo de las nuevas economías terciarias
- Optimización del aprovechamiento del suelo basando la fundamentación de la propuesta en una estrategia de ocupación sostenible del suelo.

PROGRAMA 4

Implementación de medidas de revalorización en los corredores ecológicos de la infraestructura verde

PROGRAMA 5

Se plantea un modelo de ordenación urbana y territorial para el Nuevo Plan General de Benicarló como ejercicio orientado a la consecución de un modelo de ciudad donde la movilidad general no dependa del automóvil privado y donde el conjunto de espacios públicos, los equipamientos y los lugares simbólicos sean accesibles para todos. Un modelo de ciudad donde la accesibilidad urbana esté articulada sobre determinados ejes cívicos que conforman una malla de continuidad para los principales itinerarios en modos no motorizados y de transporte público, en los que se concentran los esfuerzos de "redotación" y localización de actividades centrales

Los objetivos específicos para el desarrollo de este programa son:

- Significar la importancia que ha de tener la implementación de soluciones que favorezcan la movilidad sostenible y la mejora ambiental del espacio público. Se proponen soluciones de aparcamiento público fuera de la calle como reversión del vehículo aparcado en la vía pública como fondo paisajístico del espacio público. SE propone hibridar funcionalmente los equipamientos incorporando programas funcionales complejos que incorporen aparcamientos públicos junto a dotaciones socio-comunitarias, culturales o deportivas de proximidad.
- Se establece una estrategia de movilidad sostenible que se sustenta en la necesidad de recuperar para el ciudadano el espacio público de una ciudad que, pese a su escala, se encuentra sometida a la tiranía del automóvil privado para sus desplazamientos tanto intra como interurbanos.

PROGRAMA 6

Se propone la intervención en los corredores ecológicos a través de la reforestación ambiental en ríos y espacios forestales.

Los objetivos específicos para el desarrollo de este programa son:

- Restauración hidrológico-forestal de las márgenes de las Ramblas de Alcalá y Cervera y del Barranco d'Aiguadoliva.

PROGRAMA 7

Se plantea la intervención paisajística en el casco histórico de Benicarló

Los objetivos específicos para el desarrollo de este programa son:

- Propuesta de delimitación del Plan especial del Núcleo Histórico de Benicarló.
- Integración del ámbito en la estrategia de movilidad sostenible del Plan General.



Benicarló desde la sierra

ANEXO. EL PAISAJE Y LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Tal y como se expresa en el Plan de Participación Pública del presente Plan General Estructural, el derecho a la participación ciudadana está recogido en los acuerdos internacionales, así como en las bases legales de la Unión Europea, estando actualmente considerada como fundamental para lograr una sociedad democrática sólida. En el marco del PGE de Benicarló, es la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, la que aborda a lo largo de toda su extensión la cuestión de la participación pública en materia urbanística, quedando concretado en el artículo 53 de dicha ley el procedimiento de participación pública y consultas de tal forma que establece la obligatoriedad de someter al documento de versión inicial del plan (en la que se incluye el Estudio de Paisaje) así como el estudio ambiental y territorial estratégico a participación pública y consultas mediante las acciones definidas en el plan de participación pública y durante un período adecuado para difundir dicha documentación y facilitar su examen, informe o alegación.

Pues bien, fruto de las consultas realizadas a la administración competente en materia de paisaje se produce la emisión de un informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Generalitat Valenciana (PG/313, EP 2010/123 CS/fa) en el que se señalan una serie de observaciones al Plan, a las que se da cumplimiento en el Estudio de Paisaje que se incluye en la documentación de la Versión Definitiva del Plan.

En cuanto a las alegaciones emitidas, no se produce ninguna que revista carácter paisajístico, si bien sí se producen algunas en relación a la clasificación de zonas de afección por riesgos, valores ambientales y/o naturales que a su vez inciden en el paisaje, dichas alegaciones son también tenidas en cuenta produciéndose su estimación parcial, total o desestimándose el contenido de las mismas.

En relación con el proceso de participación en torno a la versión preliminar del Plan General Estructural (PGE), se organizó por parte del ayuntamiento de Benicarló unos talleres específicos de participación, divididos en varias convocatorias, así como una mesa redonda donde participaron también representantes de la corporación municipal, técnicos municipales, así como el propio equipo redactor del Plan. Con lo que respecta a la materia paisajística, fruto de estos talleres se evidenció la importancia de la transición del paisaje urbano al rural calificándose como correctas actuaciones encaminadas a controlar la degradación del casco antiguo (El Plan Estructural plantea la delimitación de un Plan Especial en este ámbito con una de estas acciones como objetivo), a incorporar como futuro espacio dotacional deportivo la zona en torno al pabellón municipal (El Plan Estructural plantea una gran zona verde en ese ámbito) y a mantener como industrial instalaciones existentes en suelo rural (el Plan Estructural regula las condiciones de mantenimiento de este tipo de instalaciones), por lo que estas aportaciones han sido tenidas en cuenta para la valoración definitiva del paisaje conforme establece el anexo I en su apartado b)4º de la LOTUP.