

## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.
2. OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE OCUPACIÓN DE SUELO EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.
3. EL DOCUMENTO DE REFERENCIA DEL PLAN GENERAL DE BENICARLÓ.
4. OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES.
  - 4.1. LA OCUPACIÓN DE SUELO PREVISTA PARA USOS RESIDENCIALES.
  - 4.2. LA OCUPACIÓN DE SUELO PREVISTA PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.



# 1 | INTRODUCCIÓN

---

El presente documento de Análisis de Ocupación del Suelo se redacta por encargo del Ayuntamiento de Benicarló como anexo a la documentación integrante del Plan General de Ordenación Estructural, de acuerdo con los criterios de sostenibilidad establecidos en el documento de Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV).

Se valorará en este sentido las directrices y objetivos que la ETCV dispone para la ocupación sostenible de suelo analizando su incidencia en el marco de la conformación del modelo de ordenación urbanístico territorial que se establezca en el Plan General de Ordenación Estructural.

Destaca de entre la regulación establecida por la ETCV la directriz 97 en la que se define el índice máximo de ocupación de suelo para satisfacer las demandas municipales y territoriales para el desarrollo de actividades económicas propuesto por la estrategia territorial, así como la establecida en la directriz 82 para determinar la máxima ocupación de suelo admitida para usos residenciales.

Se tendrá además en cuenta lo establecido por el objetivo 23 y por la directrices 77, 78, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 99, 100, 101, 104, 111 y 112, de la ETCV por cuanto, como se comprobará, tienen una incidencia directa en la configuración del modelo de ocupación que establezca el Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló.

Así mismo se valorará para el análisis de ocupación del territorio las observaciones que en relación a este tema se vierten en el Documento de Referencia del Plan General de Benicarló, emitido por la Dirección General de Gestión del Medio Natural de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge en febrero de 2011.



# 2

## OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE OCUPACIÓN DE SUELO EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

---

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana es el instrumento que establece los objetivos, metas, principios y directrices para la ordenación del territorio de la Comunitat Valenciana y cuya finalidad es la consecución de un territorio más competitivo en lo económico, más respetuoso en lo ambiental y más integrador en lo social.

Entre los objetivos que establece, se incluye el objetivo 23 *Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.*

El análisis de la ocupación de suelo del Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló se convierte así en un elemento de crucial importancia para la conformación del nuevo modelo de ordenación urbanístico territorial del mismo.

Tal y como se dispone en el propio documento del Objetivo 23, la Estrategia Territorial propone un esquema general de crecimiento -con el punto de mira en la ciudad mediterránea tradicional, rica en cuanto a la variedad de tipologías edificatorias, compacidad, mezcla de usos e integración social, como también es reconocido por la legislación urbanística y territorial vigente- adaptado para cada municipio donde el primer factor de limitación es la propia capacidad de acogida del territorio. Es decir, no puede haber crecimientos urbanísticos que rompan la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.

Una vez superado este factor limitador, se propone un crecimiento urbanístico, orientativo y no impositivo, relacionado con el incremento de la población esperada en el municipio para el periodo de vigencia de su Plan General, corregida por criterios de equidad territorial, los

objetivos de vertebración de la Comunitat Valenciana y un ajuste para atender a la demanda previsible del mercado inmobiliario.

El objetivo 23 se desarrolla mediante una serie de metas incluidas en las siguientes directrices:

- **Directriz 77, Objetivo de los criterios de crecimiento para el suelo residencial**
  1. *La Estrategia Territorial propone un conjunto de criterios de crecimiento de suelo para uso residencial, y de las dotaciones que le acompañan, con la finalidad de orientar a los municipios hacia la consecución de unas pautas de ocupación racional y sostenible del suelo para estos usos.*
  2. *Dichos criterios serán considerados en el proceso de elaboración y aprobación de la planificación urbana y territorial.*
  3. *El suelo es un recurso no renovable a escala humana y portador de valores ambientales y culturales y, como tal, su desarrollo debe ser compatible con la conservación y mejora de estos valores.*

En este sentido, como se acredita en la memoria justificativa, del presente documento de Plan General Estructural de Benicarló se han considerado los criterios de crecimiento para uso residencial y sus dotaciones en su proceso de elaboración. Véase en este sentido con detalle el capítulo de la memoria justificativa referido a *LOS CRITERIOS GENERALES DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y URBANO DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ. MODELO DE CRECIMIENTO: SATISFACIÓN DE LAS DEMANDAS REALES Y ADECUACIÓN A LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.*

La ETCV propone ese conjunto de criterios en las directrices que siguen a continuación incluidas en el documento del Objetivo 23, por lo que se irá detallando para cada una de ellas el cumplimiento detallado de las mismas.

- **Directriz 78. Principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial**
  1. *Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de ocupación de suelo para uso residencial a los siguientes principios directores:*
    - a. *Compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la Infraestructura Verde del territorio.*
    - b. *Integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio. Ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen.*
    - c. *Apoyar los crecimientos urbanos en el sistema de ciudades, reforzando las polaridades de los nodos que produzcan una vertebración territorial más eficiente.*

- d. *Reforzar el carácter polinuclear de la Comunitat Valenciana y su diversidad urbana.*
- e. *Alcanzar masas críticas en los tejidos urbanos que permitan rentabilizar los sistemas de transporte público y los equipamientos de cohesión social.*
- f. *Procurar la creación de cinturones verdes alrededor de los núcleos urbanos, que pueden estar formados por los paisajes agrícolas habituales de cada zona, favoreciendo su singularidad física y visual.*
- g. *Favorecer la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional.*
- h. *Evitar los continuos urbanos y conurbaciones no deseadas favoreciendo modelos compactos discontinuos apoyados en la estructura urbana existente.*
- i. *Considerar la oferta de viviendas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.*
- j. *Excepcionar las nuevas piezas urbanas en el territorio priorizando la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes.*
- k. *Armonizar el crecimiento de los nuevos desarrollos urbanísticos con el crecimiento de la población en el territorio.*
- l. *Garantizar la correcta integración en el paisaje de los desarrollos de los municipios rurales preservando su silueta tradicional y características y el paisaje del entorno.*
- m. *Potenciar el desarrollo del territorio en red, de forma que las ciudades sean nodos de una densa malla de relaciones generadora de un mayor valor añadido al conjunto del territorio.*
- n. *Extender la Infraestructura Verde del territorio a los tejidos urbanos, conectando e integrando paisajísticamente los espacios verdes urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos.*
- o. *Desarrollar itinerarios peatonales y carriles bici para comunicar los núcleos urbanos entre sí y de estos con otras implantaciones en el territorio.*
- p. *Preservar las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativas evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.*
- q. *Fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos. Adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación.*

2. *Estos principios directores deben ser tenidos en cuenta en la formulación y aprobación del planeamiento urbanístico y territorial, sin perjuicio de disposiciones normativas más específicas.*

Como se pone de manifiesto en la memoria justificativa del Plan (en el capítulo referido a *MODELO DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y URBANO: CRITERIOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.*), el nuevo modelo de ordenación previsto opta de manera preferente por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, con la salvedad de la realidad territorial impuesta por los asentamientos residenciales irregulares de la zona sur del término municipal.

Es por ello que la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana advierte de la necesidad de reconocer, integrar y cualificar las áreas de baja densidad promoviendo su racionalización si bien no establece criterios que induzcan una determinada instrumentación urbanística para ello

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

La ordenación de los suelos vacantes debe procurar aportar espacios que proporcionen sentido y legibilidad al territorio difuso. Para cumplimentar estrategia de ordenación, el PGOE procede a definir las determinaciones urbanísticas básicas, realizando un detallado análisis de la ocupación de parcelas por viviendas en este ámbito teniéndose ello en cuenta a la hora de establecer dichas determinaciones.

- **Directriz 80, Índice de ocupación de suelo para uso residencial**

1. *En desarrollo de lo establecido en el artículo 13.4 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y artículo 45.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre. de la Generalitat, Urbanística Valenciana, el planeamiento determinará el índice máximo de ocupación de suelo para uso residencial.*

*La clasificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables de uso prioritario residencial por el planeamiento urbanístico y territorial se atenderá a ese índice. que adoptará como primer criterio para su determinación el crecimiento previsible de la población en el horizonte temporal que contemplen dichos instrumentos de ordenación.*

2. *El crecimiento previsible de la población en el horizonte temporal del plan. como criterio para la determinación del índice máximo de ocupación de suelo racional y sostenible para uso residencial. se corregirá tomando en consideración los siguientes tres factores:*
  - a. *Un factor determinado por el distinto tamaño de los municipios.*
  - b. *Un factor determinado por los objetivos de vertebración territorial.*



c. *Un factor determinado por la flexibilización del suelo residencial.*

Se justifica en el presente documento en el capítulo OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES el cumplimiento por parte del Plan General Estructural de esta directriz.

- **Directriz 81, Marco de referencia para el cálculo de la tasa de crecimiento de población anual**
  1. *La Estrategia Territorial prevé, en función de los escenarios demográficos contemplados, una tasa anual de crecimiento global de la población de la Comunitat Valenciana. Esta tasa se podrá actualizar en función de las distintas coyunturas socioeconómicas.*
  2. *La Estrategia Territorial da cuenta asimismo de unas tasas de crecimiento demográfico anual para cada comarca, según las define el Instituto Valenciano de Estadística, tasas que deberán tener en cuenta los municipios en las revisiones y modificaciones de sus planeamientos urbanísticos. Estas tasas de crecimiento de población por comarcas tienen carácter orientativo y se pueden consultar en el documento de la Estrategia Territorial correspondiente al Objetivo 23: "Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo".*
  3. *Estas tasas anuales de crecimiento demográfico, la global de la Comunitat Valenciana y la tasa por comarcas, que podrán ser concretadas por los Planes de Acción Territorial, son el marco de referencia para el cálculo de la tasa de crecimiento demográfico anual municipal. Al ser anuales, se acumularán por el número de años al que cada plan extienda su periodo de vigencia. Se recomienda la adopción de periodos máximos de 20 años.*

Como se puede comprobar en el capítulo OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES del presente documento se da cumplimiento a esta directriz.

- **Directriz 82, Fórmula para el cálculo del índice de ocupación de suelo para usos residenciales**

*El índice máximo de ocupación de suelo para satisfacer las demandas municipales y territoriales para uso residencial propuesto por la Estrategia Territorial se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula empírica:*

$$IMOS = TCD \times FCTM \times FCVT$$

*Siendo IMOS el índice máximo de ocupación de suelo para uso residencial; TCD la tasa de crecimiento demográfico; FCTM el factor de corrección por tamaño municipal; y FCVT el factor de corrección por vertebración territorial.*

Como se puede comprobar en el capítulo OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES del presente documento se da cumplimiento a esta directriz.

- **Directriz 83, El factor de corrección por tamaño municipal.**

*La tasa de crecimiento demográfico se corregirá. a los efectos de calcular el índice máximo de ocupación de suelo, por un factor que refleje el tamaño municipal que se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:*

$$FCTM = - 0'1914 \times \ln (X + 3'007)$$

*Siendo X la población actual del municipio y Ln (X) el logaritmo neperiano de X.*

Como se puede comprobar en el capítulo OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES del presente documento se da cumplimiento a esta directriz.

- **Directriz 84, El factor de corrección por vertebración territorial**

1. *La tasa de crecimiento demográfico se corregirá igualmente con un factor de vertebración territorial aplicable a los núcleos urbanos constituyentes del Sistema Nodal de Referencia, previstos por la Estrategia Territorial en los siguientes términos:*

- a. *En los núcleos urbanos situados en el ámbito de la Plan Litoral - Cota 100 se aplicará un incremento del 10 por ciento.*

- b. *En los núcleos urbanos situados en el ámbito de la Franja Intermedia del territorio se aplicará un incremento del 25 por ciento.*

- e. *En los núcleos urbanos pertenecientes al Sistema Rural se aplicará un incremento del 50 por ciento.*

2. *A los efectos de determinar el factor de corrección por vertebración territorial en el caso del Sistema Nodal de Referencia de los Sistemas Urbanos Metropolitanos. se tendrá en cuenta lo establecido en esta Estrategia Territorial. En el sentido de que su crecimiento no debe ser potenciado más allá del que les corresponde por los criterios demográficos y económicos*

Como se puede comprobar en el capítulo OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES del presente documento se da cumplimiento a esta directriz.

- **Directriz 85, Suelo computable a los efectos de la aplicación del índice de ocupación de suelo para uso residencial**

1. *El índice máximo de ocupación de suelo resultante de la ponderación de los factores de crecimiento demográfico, tamaño municipal y vertebración territorial. se aplicará tomando como base de cálculo los tejidos urbanos en los que predomine la categoría de centro histórico y ensanche definido según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano, incluyendo la superficie de infraestructuras, zonas verdes urbanas, equipamientos y dotaciones*

*integradas en esas tramas urbanas. Este suelo es el existente a la fecha de aprobación de la Estrategia Territorial.*

2. *Como margen de seguridad para el cálculo del suelo computable a los efectos de la aplicación del índice máximo de ocupación de suelo para uso residencial, se recomienda el trazado de una envolvente al suelo correspondiente a las categorías de centro histórico y ensanche definido según la cartografía SIOSE de 500 metros de ancho, contabilizando los tejidos urbanos residenciales existentes correspondientes a cualquier categoría de las definidas según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano en dicho perímetro, incluyendo la superficie de infraestructuras, zonas verdes urbanas y equipamientos y dotaciones integradas en la trama urbana.*

*El suelo computado de acuerdo con la regla anterior, dentro de la envolvente de 500 metros, no podrá aumentar en más de un 50 por ciento el suelo resultante de la aplicación de la regla establecida en el apartado primero.*

3. *Los municipios que cuenten con varios núcleos urbanos computarán la superficie de éstos y podrán aplicar los mismos criterios que al núcleo principal.*
4. *A los municipios del litoral se les aplica un factor de corrección específico en función de la tipología de éstos, definida al dar cuenta del sistema de ciudades en el presente Título, de acuerdo con los siguientes criterios:*
  - a. *A los municipios litorales del tipo A se les aplicarán los criterios generales definidos en las directrices anteriores.*
  - b. *A los municipios litorales del tipo B, en los tejidos urbanos residenciales de la franja de 500 metros de la línea de costa se les aplicará un coeficiente de ponderación de 1 si es tejido de casco, de 0,50 si es tejido de ensanche y 0,25 si es tejido urbano discontinuo*
  - c. *A los municipios litorales de los tipos C y D, en los tejidos urbanos residenciales de la franja de 500 metros de la línea de costa se les aplicará un coeficiente de 0,25 al tejido de ensanche y un 0,10 al tejido urbano discontinuo.*

Como se puede comprobar en el capítulo OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES del presente documento se da cumplimiento a esta directriz.

- **Directriz 86, Factor de corrección de flexibilidad del suelo residencial**

1. *Los resultados que arroje el cálculo del índice máximo de ocupación de suelo para uso residencial de acuerdo con las reglas anteriores se podrá incrementar hasta un 25 por ciento en función de las necesidades de cada municipio u ámbito territorial específico, para evitar rigideces en el mercado de suelo y la aparición de procesos especulativos sobre el mismo.*

*El factor de corrección de flexibilidad del suelo residencial se puede utilizar entre otros fines. para satisfacer incrementos de población no previstos. cubrir las posibles variaciones del tamaño medio familiar y sus efectos en las demandas de viviendas. o atender la demanda de vivienda secundaria.*

2. *De forma justificada, este factor de corrección podrá alcanzar hasta el 50 por ciento en los municipios localizados en la Franja Intermedia del territorio. aumentando hasta el 100 por ciento en aquellos municipios que no superen una tasa de suelo sellado del 2.5 por ciento de la superficie de su término municipal, definido según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano.*
3. *El coeficiente corrector de flexibilidad del suelo residencial a que se hace referencia en los apartados anteriores. no será de aplicación a los municipios de la Comunitat Valenciana cuya tasa de suelo sellado, definido según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano, supere el 10 por ciento de la superficie de su término municipal.*

Como se puede comprobar en el capítulo OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES del presente documento se da cumplimiento a esta directriz.

- **Directriz 88, Otros crecimientos**

*La planificación municipal y territorial podrá plantear una ocupación de suelo para uso residencial superior al resultante de la aplicación de los preceptos anteriores, siempre que se justifique adecuadamente en uno o varios de los siguientes motivos:*

- a. *Cierre de tramas urbanas y racionalidad del crecimiento.*
- b. *Previsión de vivienda protegida.*
- c. *Localización de equipamientos de carácter supramunicipal.*
- d. *Dotaciones cualificadoras del municipio o ámbito territorial.*
- e. *Actuaciones estratégicas definidas como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.*
- f. *Procesos urbanísticos de compactación de asentamientos urbanos de baja densidad.*
- g. *Otros motivos de interés público.*

Como luego se justificará en el apartado de OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES del presente documento y como se justifica en la memoria justificativa del Plan dentro de esta categoría de actuaciones urbanísticas se encuentran, las siguientes:

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

La superficie total de estas actuaciones se sitúa en el entorno de las 56 hectáreas.

- **Directriz 91, Objetivo de los criterios de crecimiento del suelo para actividades económicas**

*La Estrategia Territorial propone un modelo de crecimiento de suelo para actividades económicas, industriales y terciarias, con el fin de orientar a los municipios hacia la consecución de unas pautas de ocupación racional y sostenible del suelo para estos usos.*

*La definición de suelo para actividades económicas deberá de compatibilizar la máxima eficiencia de las actividades económicas con el respeto a los valores ambientales, culturales y paisajísticos del territorio.*

En el Plan General Estructural de Benicarló esta directriz se vincula estrechamente a la directriz 111 en la que se proponen ámbitos estratégicos para actividades económicas del territorio, ya que como se dispone en el anexo de necesidades para suelo de actividades económicas y en la memoria justificativa del presente Plan, en cuanto a suelo para actividades económicas el nuevo Plan reconoce los polígonos existentes en el municipio y los desarrollos de los mismos aún por culminar procediendo al establecimiento de una gran pieza para este tipo de usos en continuidad con el principal polígono industrial existente. Es por tanto, desde esta óptica de eficiencia basada en la activación del suelo ya destinado a este uso y la óptima localización de nuevas piezas desde la que se da cumplimiento a esta directriz.

- **Directriz 92, Principios directores de la ocupación racional y sostenible del suelo para actividades económicas**

1. *Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de ocupación de suelo para actividades económicas a los siguientes principios directores:*
  - a. *Compatibilizar el crecimiento del suelo para actividades económicas con el mantenimiento de la integridad de la Infraestructura Verde del territorio.*
  - b. *Incentivar la promoción y gestión mancomunada de polígonos para actividades económicas con el fin de minimizar la ocupación del suelo y la fragmentación paisajística.*

- c. *Reducir el número y la distancia de los desplazamientos por motivos de trabajo mediante el equilibrio entre la localización de la población y el empleo.*
  - d. *Compatibilizar, cuando sea posible, los usos residenciales con los del suelo para actividades económicas.*
  - e. *Concentrar las actuaciones estratégicas en materia de suelo para actividades económicas en emplazamientos de elevada accesibilidad y disponibilidad de sistemas de transporte intermodal.*
  - f. *Fomentar la integración paisajística de los desarrollos del suelo para actividades económicas preservando en lo posible los elementos propios y de valor singular del paisaje donde se ubican, así como los accesos a los mismos.*
  - g. *Procurar condiciones de urbanización y diseños arquitectónicos de calidad en las áreas de actividad económica con especial incidencia en los frentes visibles desde las carreteras.*
  - h. *Evitar como regla general los continuos urbanizados y la formación de cinturones urbanos de usos del suelo industriales y terciarios.*
  - i. *Desarrollar los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas partiendo de los tejidos existentes procurando evitar la dispersión de estos usos en el territorio.*
  - j. *Facilitar la conexión de estos suelos con las zonas residenciales mediante sistemas de transporte público y modos no motorizados.*
  - k. *Permitir crecimientos adaptados a las necesidades y características de los municipios integrantes del Sistema Rural.*
  - l. *Reubicar los tejidos industriales y terciarios obsoletos o de localización inadecuada.*
  - m. *Favorecer el suministro de materias primas minerales para actividades económicas básicas o estratégicas sin menoscabar los valores ambientales y paisajísticos del territorio*
  - n. *Considerar la oferta de instalaciones para actividades económicas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.*
  - o. *Fomentar la rehabilitación y la integración paisajística de los tejidos industriales y terciarios en desuso orientándolos hacia funciones acordes con la nueva realidad económica.*
2. *Estos principios directores, en ausencia de disposiciones normativas más específicas, deberán ser incorporados al planeamiento urbano y territorial.*

Como se puede comprobar en el capítulo *LOS CRITERIOS GENERALES DE CRECIMIENTO TERRITORIAL Y URBANO DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE BENICARLÓ* en los apartados *MODELO DE CRECIMIENTO: SATISFACIÓN DE LAS DEMANDAS REALES Y ADECUACIÓN A LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, EL CRECIMIENTO URBANO DE USO DOMINANTE INDUSTRIAL* el presente Plan da cumplimiento a esta directriz.

Así, se dispone que el Plan General de Ordenación Estructural de Benicarló, impulsa un modelo de ordenación de las Actividades Económicas que responda eficazmente a las potencialidades detectadas por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana para Benicarló, para lo cual se establecen las directrices de planeamiento instrumentadas para la localización y establecimiento de parámetros urbanísticos básicos en los nuevos sectores de uso dominante industrial, que se resumen en el siguiente cuadro:

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



- **Directriz 93, Infraestructura Verde a incremento da la ocupación de suelo para actividades económicas**
  1. *La capacidad de acogida del territorio en función de la conservación de los valores ambientales, paisajísticos, económicos y culturales de la Infraestructura Verde y de la integridad de sus procesos, es el primer condicionante de los nuevos desarrollos de los usos industriales y terciarios en el territorio.*
  2. *La planificación territorial y urbanística deberá definir esta Infraestructura Verde en sus documentos de planificación con carácter previo al análisis y determinación de las necesidades de suelo para futuros desarrollos para actividades económicas.*

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

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

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

Con el establecimiento de la infraestructura Verde del territorio de Benicarló se da cumplimiento a esta directriz.



- **Directriz 95, Índice de ocupación de suelo para actividades económicas**

1. *En desarrollo de lo establecido en el artículo 13.4 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y artículo 45.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre. de la Generalitat, Urbanística Valenciana, el planeamiento determinará el índice máximo de ocupación de suelo para usos económicos.*

*La clasificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables para usos industriales y terciarios por el planeamiento urbanístico y territorial se atenderá a ese índice, que adoptará como primer criterio para su determinación el crecimiento previsible de los empleos de los sectores industrial y terciario en el horizonte temporal que contemplen dichos instrumentos de ordenación.*

2. *El crecimiento del empleo en los sectores industrial y terciario se corregirá tomando en consideración los siguientes tres factores:*
  - a. *Un factor relacionado con el número de empleos actuales del municipio.*
  - b. *Un factor relacionado con los objetivos de vertebración territorial.*
  - c. *Un factor relacionado con la flexibilización del suelo para actividades económicas*

Como se puede comprobar en el capítulo OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES del presente documento se da cumplimiento a esta directriz.

- **Directriz 96, Marco de referencia para el cálculo de la tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario anual**

1. *La Estrategia Territorial prevé, en función de los escenarios económicos contemplados. una tasa anual de crecimiento global del empleo industrial y terciario en la Comunitat Valenciana.*

*Esta tasa se podrá revisar en función de las distintas coyunturas socioeconómicas.*

2. *La Estrategia Territorial da cuenta asimismo de unas tasas de crecimiento del empleo anual en los sectores industrial y terciario para cada comarca, según las define el Instituto Valenciano de Estadística, tasas que deberán tener en cuenta los municipios en las revisiones y modificaciones de sus planeamientos urbanísticos. Estas tasas de crecimiento del empleo por comarcas tienen carácter orientativo y se pueden consultar en el documento de la Estrategia Territorial correspondiente al Objetivo 24: "Prever suelo para la actividad económica en cantidad suficiente y adecuada".*
3. *Estas tasas anuales de crecimiento del empleo industrial y terciario global de la Comunitat Valenciana y por comarcas. Que podrán ser concretadas por los Planes de Acción Territorial. son el marco de referencia para el cálculo de la*

*tasa de crecimiento del empleo anual municipal. Al ser anuales se acumularán por el número de años al que cada plan extienda su periodo de vigencia. Se recomienda la adopción de periodos máximo de 20 años.*

Como se puede comprobar en el capítulo OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES del presente documento se da cumplimiento a esta directriz.

- **Directriz 97, Fórmula para el cálculo del índice de ocupación de suelo para actividades económicas**

*El índice máximo de ocupación de suelo para satisfacer las demandas municipales y territoriales para el desarrollo de actividades económicas propuesto por la Estrategia Territorial se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:*

$$1MOSE = TCE \times FCEA \times FCVT$$

*Siendo 1MOSE el índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas; TCE la tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario; FCEA el factor de corrección por empleos municipales actuales; y FCVT el factor de corrección por vertebración territorial*

Como se puede comprobar en el capítulo OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES del presente documento se da cumplimiento a esta directriz.

- **Directriz 99, El factor de corrección por vertebración territorial para actividades económicas**

1. *La tasa de crecimiento del empleo industrial y terciario se ha de corregir igualmente con un factor de vertebración territorial aplicable en el cálculo del índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas en los siguientes términos:*
  - a. *En los núcleos urbanos situados en el ámbito de la Plan Litoral - Cota 100 se aplicará un incremento del 10 por ciento.*
  - b. *En los núcleos urbanos situados en el ámbito de la Franja Intermedia del territorio se aplicará un incremento del 25 por ciento*
  - c. *En los núcleos urbanos pertenecientes al Sistema Rural se aplicará un incremento del 50 por ciento.*
2. *A los efectos de determinar el factor de corrección por vertebración territorial, aplicable al cálculo del índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas. en el caso del Sistema Nodal de Referencia de los Sistemas Urbanos Metropolitanos se tendrá en cuenta lo establecido en esta Estrategia Territorial, en el sentido de que su crecimiento no debe ser potenciado más allá del que les corresponde por los criterios demográficos y económicos.*

Como se puede comprobar en el capítulo **OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES** del presente documento se da cumplimiento a esta directriz.

- **Directriz 100, Suelo computable a los afectos de la aplicación del índice de ocupación de suelo para actividades económicas**

*El índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas resultante de la ponderación de los factores de crecimiento del empleo en los sectores industrial y terciario, número de empleos municipales actuales en estos sectores y vertebración territorial, se aplicará tomando como base de cálculo todo el suelo industrial y terciario determinado según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano a fecha de aprobación de la Estrategia Territorial, correspondiente a cada municipio u ámbito territorial específico, incluyendo la superficie de infraestructuras, zonas verdes y equipamientos integrados en la trama urbana en que el uso prioritario sea el industrial o terciario.*

Como se puede comprobar en el capítulo **OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES** del presente documento se da cumplimiento a esta directriz.

- **Directriz 101, Factor de corrección de flexibilidad del suelo para actividades económicas**

1. *A los resultados que arroje el cálculo del índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas de acuerdo con las reglas anteriores, se le podrá añadir un incremento de hasta un 25 por ciento en función de las necesidades de cada municipio, u ámbito territorial específico, para evitar rigideces en el mercado de suelo y la aparición de procesos especulativos sobre el mismo.*
2. *De forma justificada este factor de corrección podrá alcanzar hasta el 50 por ciento en los municipios localizados en la Franja Intermedia del territorio, aumentando hasta el 100 por ciento en aquellos municipios que no superen una tasa de suelo artificial del 2,5 por ciento de la superficie de su término municipal.*
3. *Este coeficiente no será de aplicación a los municipios de la Comunitat Valenciana cuya tasa de suelo sellado, definido según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano, supere el 10 por ciento de la superficie de su término municipal.*

Como se puede comprobar en el capítulo **OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES** del presente documento se da cumplimiento a esta directriz.

- **Directriz 104, Otros crecimientos para usos económicos**

*La planificación municipal y territorial podrá plantear una ocupación de suelo para actividades económicas superior al resultante de la aplicación de los preceptos anteriores, siempre que se justifique adecuadamente de acuerdo con la regulación contenida en estas directrices para los Ámbitos Estratégicos.*

Esta directriz se vincula a la directriz 111 donde se regulan los ámbitos estratégicos, detallándose pues a continuación el cumplimiento de las mismas.

- **Directriz 111 Los Ámbitos Estratégicos para las actividades económicas en el territorio**

*La Estrategia Territorial define Nodos de Actividad Económica, Parques Comarcales de Innovación y Polígonos Industriales y Terciarios en el Medio Rural.*

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

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

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

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

- a. El crecimiento de suelo propuesto es compatible con el mantenimiento de la Infraestructura Verde del Territorio.

- b. La Actuación Estratégica prevista se localiza en un emplazamiento de elevada accesibilidad y con alta disponibilidad potencial de sistemas de transporte intermodal (Transporte motorizado privado, transporte público y transporte en modos no motorizados garantizado por su contribución a la conectividad de la Infraestructura Verde urbano-territorial).
  - c. La ordenación propuesta en estos suelos fomenta la integración paisajística al preservar elementos propios y de valor singular del suelo donde se localiza la Actuación Estratégica (integración de plantaciones frutales en la red de espacios libres)
  - d. La localización prevista para estos suelos se ubica en continuidad con el Polígono Industrial Collet. Con ello se evita la dispersión de usos en el territorio.
  - e. Esta Actuación Estratégica debe actuar como argumento para favorecer la reubicación de tejidos industriales obsoletos localizados en el entorno de la CN-340 y, por tanto, impulsar el desarrollo de las Áreas de Oportunidad identificadas este ámbito territorial (Área Industrial junto a CV-145 y Entorno del Cementerio).
- **Directriz 112 Otros Ámbitos Estratégicos**

*La Estrategia Territorial incluye como Ámbitos Estratégicos a los suelos no urbanizables de la franja litoral de 500 metros desde la línea interior de la ribera del mar, los cuales se rigen por las Directrices sobre el litoral.*

El ámbito del litoral de playa norte que discurre entre la ribera del mar y la CN-340, se encuentra clasificado, en su mayor parte, como suelo no urbanizable común. Dando cumplimiento a esta directriz, el Plan General Estructural propone la inclusión de los suelos estratégicos que no se han visto sometidos a procesos de ocupación irregular con edificaciones residenciales que se encuentran incluidos en la franja Litoral de 500 metros desde la línea interior de la ribera del mar.

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



# 3

## EL DOCUMENTO DE REFERENCIA DEL PLAN GENERAL DE BENICARLÓ

---

El Documento Consultivo para Concierto Previo de 2009 del Plan General de Benicarló fue objeto de análisis por parte del órgano ambiental, el cual en febrero de 2011 emitió Documento de Referencia del Plan General de Benicarló (Expediente 79/2009 - EAE), donde se definió la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Versión Preliminar del Plan General.

La evaluación realizada por el Documento de Referencia al Documento Consultivo del Plan General de Benicarló concluye que el modelo urbano-territorial propuesto por éste presentaba ciertas deficiencias que era preciso subsanar.

Destacan entre dichas observaciones las referidas al modelo de ocupación de suelo. En efecto, el Documento de Referencia realiza un detallado análisis de la ocupación del territorio que se derivaba del Documento Consultivo, destacando el apartado 2.3 *Suelos a incorporar en las estrategias de evolución urbana en el que se dispone lo siguiente:*

*La propuesta identifica tres grandes áreas, dos de las cuales se encuentran más próximas al núcleo urbano, aunque separadas del mismo por el trazado del ferrocarril y la rambla de Cervera, respectivamente. La primera de ellas pretende destinarse al uso residencial, con tipología de vivienda unifamiliar aislada, la segunda se centraría en la creación de nuevas ofertas turísticas (modelos de alojamiento de carácter hotelero y ofertas lúdico-deportivas). La tercera de ellas, más alejada, se dispone longitudinalmente entre la CV-135 y la rambla de Cervera, incorporando el suelo destinado a la nueva EDAR. Se destina a fines productivos y asociados a las actividades económicas. No se especifica la regulación de usos en cada área.*

El área comprendida entre la línea de ferrocarril, la variante de la CN-340, el terciario y los sectores "Sant Gregori" y "Ciudad Senior", junto al área terciaria, supone la pérdida de conectividad entre espacios en el área comprendida entre la vía férrea y la variante de la CN-340. La presencia de dichas infraestructuras genera afecciones acústicas, sin perjuicio de las indicaciones del informe de la D.G. de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias respecto al riesgo de accidente por el transporte de mercancías peligrosas.

Como ya se ha indicado para el suelo residencial propuesto sobre la franja litoral norte, no se considera adecuado sobrepasar la rambla de Cervera, manteniendo dicho elemento como límite natural de la población hacia el norte.

El área situada al oeste de la AP-7, junto a la nueva depuradora, supondría también una nueva barrera frente a la conectividad deseada en dirección norte-sur, así como una nueva carga sobre la CV-135. En caso de que fuese necesario, cabe estudiar otros emplazamientos alternativos en el municipio, al este de la AP-7, más adecuados.

[...]

- El crecimiento planteado hacia el noroeste engloba el ámbito comprendido entre el actual trazado de la CN-340, la vía de ferrocarril (parcialmente superado) y suelos de uso industrial. Su desarrollo debería quedar supeditado a la transformación de la CN-340 en bulevar, **no se considera adecuada la superación de la vía de ferrocarril dada la desconexión que se produciría entre estos terrenos respecto del núcleo principal. Existen afecciones acústicas, se trata de un ámbito con alto riesgo de accidente por el transporte de mercancías peligrosas (según informe de la D.G. de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias) y está próximo a suelos industriales, aspectos que deberán analizarse en el ISA. Todas estas circunstancias también son aplicables a la zona propuesta donde se compatibilizan los usos residenciales y terciarios, situada en las proximidades del ferrocarril y junto al suelo terciario.**

También hacia el noroeste del casco urbano, pero de forma aislada, desvinculado del mismo por los trazados de la CN-340 y el ferrocarril se encuentran suelos urbanizables del planeamiento vigente (Sector 15 "Sant Gregori" y "Ciudad Senior"). Ambos disponen de Declaración de Impacto Ambiental en sentido aceptable con condiciones.

- Respecto al crecimiento planteado hacia el norte, entre las ramblas de Cervera y Aigua Oliva hay que analizar la propuesta presentada en el documento consultivo en relación con las indicaciones de la ETCV:
- Referidas a los suelos no urbanizables disponibles en los primeros 500 metros de costa ... a preservar por sus valores agrícolas, ambientales y paisajísticos. Al mantenimiento de una agricultura sostenible en el litoral ... (objetivo 9).

Se cartografía específicamente esta zona como suelo no urbanizable, se considera como de carácter estratégico. (pág. 35 del objetivo 9).



- Se señala el tramo Vinarós-Puerto de Benicarló como de regresión del litoral. Debería hacerse un estudio específico sobre este riesgo en el Plan General (acompañando al ISA).
- La ETCV pretende evitar la consolidación de nuevos continuos edificados en el litoral y la conurbación.

Se debe analizar la propuesta respecto a los Principios Directores de "Planificación y gestión de /os riesgos naturales e inducidos" (Directriz 65), "Suelo para uso residencial" (Directriz 78), "La planificación y gestión del litoral" (Directriz 135); así como las directrices 145, 146 o 136.

**Estos crecimientos no se consideran ambientalmente adecuados. Su ocupación supondría la pérdida de conectividad ecológica entre los elementos ambientales del interior y la zona de costa. Se realiza sobre terrenos de alto valor agrícola, en una zona en la que existe el riesgo de regresión de la costa debido a los temporales marinos y a la subida del nivel del mar.**

Como puede comprobarse el Documento de Referencia establece LÍMITES claros y objetivos para la implantación de nuevos crecimientos a integrar en el nuevo modelo de ocupación establecido por el Plan General Estructural. Estos límites son respetados en el nuevo modelo planteado como puede comprobarse en la documentación gráfica integrante del nuevo Plan.

Así, y como se ha puesto de manifiesto en el presente documento, en la zona denominada como Playa Norte, entre la Rambla de Cervera y el Barranco d'Aiguadoliva se propone para su clasificación como suelo rural protegido, ya sea esta protección motivada por la influencia del litoral o por el interés agrícola de los suelos vinculado a la denominación de origen Alcachofa de Benicarló. Su efectiva regulación se efectuará como se ha puesto de manifiesto para la zona del litoral a través de un Plan Especial.

Por otro lado, los crecimientos establecidos en el Documento de Concierto Previo localizados entre el trazado del ferrocarril y la variante de la CN-340 también son inadecuados para su ocupación según se dispone en el Documento de Referencia.

Como puede comprobarse en la documentación gráfica del presente Plan General estos suelos no son propuestos para su clasificación como zonas de nuevo desarrollo (en este ámbito, eso sí, el Plan General Estructural incorpora por tener Programa de Actuación Integrada definitivamente aprobado los suelos del sector de Sant Gregori), dando cumplimiento así a lo establecido en el propio Documento de Referencia.



## 4 | OCUPACIÓN MÁXIMA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES

- 4.1. LA OCUPACIÓN DE SUELO PREVISTA PARA USOS RESIDENCIALES.
- 4.2. LA OCUPACIÓN DE SUELO PREVISTA PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

---

### 4.1. LA OCUPACIÓN DE SUELO PREVISTA PARA USOS RESIDENCIALES.

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

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

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

$$IMOS = TCD \times FCTM \times FCVT.$$

TCD = Tasa de crecimiento demográfico. Dada la similitud antes explicitada se ha adoptado como valor de cálculo el establecido en la ETCV para el ámbito comarcal (1,65%). El horizontal temporal considerado. En aplicación de la regulación del artículo

22.1 de la LOTUP el horizonte temporal contemplado es de 20 años, por lo que el crecimiento demográfico total utilizado para el cálculo es del 33%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con estos datos, la superficie máxima de suelo a ocupar por nuevos usos residenciales es de 614.257 m<sup>2</sup> x 1,25 = 767.821,25 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

#### 4.2. LA OCUPACIÓN DE SUELO PREVISTA PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

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

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

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

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

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

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

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

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

**El IMOSE que resulta de la aplicación de los valores obtenidos es del 50,248%.** Según se regula en la Directriz 100, el índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas resultante de la ponderación de los factores de crecimiento del empleo en los sectores industrial y terciario, número de empleos municipales actuales en estos sectores y vertebración territorial, se aplicará tomando como base de cálculo todo el suelo industrial y terciario determinado según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano a fecha de aprobación de la estrategia territorial, correspondiente a cada municipio u ámbito territorial específico, incluyendo la superficie de infraestructuras, zonas verdes y equipamientos integrados en la trama urbana en que el uso prioritario sea el industrial o terciario. Según se ha visto anteriormente el suelo de categorización urbana de uso industrial y terciario presenta -según el SIOSE- una superficie de 164,6 Has, por lo que **la máxima ocupación de suelo para actividades económicas permitida por la ETCV asciende a 827.082 m<sup>2</sup>.**

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

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

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

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

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

