

**CAPITULO I**

**REGIMEN Y DESARROLLO DEL PLAN  
GENERAL**

## ASPECTOS GENERALES

### Art. 001 Definición y marco legal

1. Las normas que integran este capítulo forman parte del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Benicarló, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 29 de julio de 1.986, publicado en el B.O.P. número 106 del 4 de Septiembre de 1.986.
2. El presente texto del Plan General es el resultado de la revisión del proyecto de Plan General aprobado el 19 de Mayo de 1.965 y de la adaptación del mismo a la Ley de 5 de mayo de 1.975 que reformó la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los términos previstos en su Disposición Transitoria Primera.
3. El Plan se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente. Las referencias a la Ley del Suelo han de entenderse hechas al Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril. Las referencias al Reglamento han de entenderse hechas al Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. Las otras disposiciones complementarias se mencionan con su denominación completa.
4. El Plan General se aplica con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio.

5. En lo no previsto por estas Normas y en general por el Plan, son de aplicación las normas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente y estética.

#### **Art. 002 Contenido**

El Plan general está integrado por los siguientes documentos:

1. Memoria
2. Información Urbanística
3. Planos de Ordenación
4. Normas Urbanísticas
5. Programa de Actuación
6. Estudio Económico-Financiero

#### **Art. 003 Revisión**

1. El Plan tiene vigencia indefinida una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva.
2. Procede la revisión del Plan en los supuestos siguientes:
  - a) Al cumplirse 16 años de vigencia.
  - b) Cuando se apruebe un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al término municipal de Benicarló.
  - c) Cuando se produzcan desequilibrios en las hipótesis sobre crecimiento urbanístico del municipio, previstas en la documentación del Plan.

- d) Saturación en sus dos terceras partes de las previsiones de suelo urbanizable, programado o no, destinado a un uso homogéneo por el Plan.
- e) Cuando disposiciones de orden superior obliguen a la previsión de espacios públicos más amplios.

#### **Art. 004 Modificación**

1. Si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento del Plan General. El alcance del proyecto de modificación deberá ser coherente con lo previsto en los números 3 y 4 del artículo 154 del Reglamento.  
Esta coherencia deberá justificarse expresamente.
2. El proyecto de modificación del Plan deberá tener en cualquier caso el grado de precisión propio del Plan General y comprender un estudio de carácter macro-urbanístico que explique la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida por el Plan General.
3. En su caso, el proyecto de modificación deberá cumplir las prescripciones del artículo 159 del Reglamento en lo que se refiere al aprovechamiento medio.
4. Los proyectos de modificación se tramitarán de acuerdo con lo previsto en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y 161 y 162 del Reglamento.

**Art. 005 Programa de Actuación**

1. El Programa de Actuación se revisará cada cuatro años.
2. Si fuese necesario alterar el suelo urbanizable programado, según lo previsto en el artículo 48 de la Ley del Suelo y 158 del Reglamento deberá tramitarse el correspondiente proyecto de modificación del Plan General.
3. En ningún caso podrá clasificarse como urbanizable el suelo no urbanizable.
4. No se podrá incrementar la superficie del suelo urbanizable programado si no se han cumplido las previsiones anteriores del Programa de Actuación, a nivel de urbanización, por lo menos en sus dos terceras partes.

**Art. 006 Interpretación**

1. Las determinaciones del Plan General y concretamente estas Normas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.
2. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que conste en los planos que reflejen de forma más pormenori-

zada la ordenación. En Suelo urbano se estará a lo grafiado en la serie E.

3. Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan en los diferentes documentos se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público más amplios y una menor densidad de viviendas o índice de aprovechamiento.
4. En el encabezamiento de la regulación de los sistemas, zonas y sectores se señalan las correspondientes claves para su identificación en la serie de planos de ordenación.

#### **Art. 007 Obligatoriedad**

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las disposiciones o determinaciones de este Plan, y especialmente de las presentes Normas. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, y ya sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mencionadas disposiciones, según está previsto en los artículos 57 y 58 de la Ley del Suelo.

## DESARROLLO DEL PLAN

### Art. 008 Desarrollo del Plan

1. Con el objetivo de complementar las determinaciones del Plan General, se elaborarán, según lo previsto en la Ley del Suelo, en el Reglamento y en estas Normas, Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística y Estudios de Detalle.
2. Cuando no sea necesaria o no esté prevista la previa aprobación de los documentos mencionados en el párrafo anterior, las determinaciones del Plan serán susceptibles de aplicación inmediata y directa.
3. El Programa de Actuación del Plan General establece el orden y los plazos para el desarrollo de sus determinaciones.
4. Para completar la regulación urbanística se pueden aprobar asimismo Planes Especiales de protección, ordenanzas especiales y Catálogos.

### Art. 009 Desarrollo del Plan en suelo urbano

1. Será obligatoria la formación de Estudios de Detalle y Planes Especiales de Concreción de Alineaciones y de Creación de Dotaciones, cuando así se prevea en estas Normas.

2. No obstante, en las restantes áreas del suelo urbano se podrán aprobar Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle.

#### **Art. 010 Desarrollo del Plan en suelo urbanizable**

1. En suelo urbanizable programado el Plan General se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales. La aprobación definitiva de éstos es condición imprescindible para la realización de intervenciones en el territorio correspondiente.
2. El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá corresponderse necesariamente con los sectores de planeamiento delimitados en el Plan General. Si desarrollan un Programa de Actuación Urbanística, los Planes Parciales deberán incluir el territorio completo ligado a cada etapa de ejecución, o la totalidad del suelo si hay una única etapa.
3. En suelo urbanizable no programado, el Plan General se desarrollará obligatoriamente a través de Programas de Actuación Urbanística, y sucesivamente de Planes Parciales.
4. Los Programas de Actuación Urbanística deberán comprender por lo menos una extensión de terrenos igual a los sectores delimitados en Suelo Urbanizable No Programado.

#### **Art. 011 Desarrollo del Plan en suelo no urbanizable**

1. Las determinaciones del Plan General que regulan el

suelo no urbanizable se aplican directa e inmediatamente.

2. No obstante, se podrán desarrollar las previsiones del Plan General mediante Planes Especiales que tengan alguna de las siguientes finalidades:

- a) Protección del paisaje.
- b) Protección de las vías de comunicación.
- c) Protección de huertas, cultivos y espacios forestales.
- d) Mejora del medio rural.

**Art. 012 Desarrollo de las determinaciones sobre sistemas generales**

Para desarrollar las determinaciones del Plan General sobre sistemas generales se podrán formar Planes Especiales. Estos deberán tener como objetivo una regulación pormenorizada que puede comprender la previsión de medidas de protección, de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la Ley del Suelo y en los artículos 76 y 77 del Reglamento, de los siguientes aspectos, que definen la estructura orgánica del territorio:

1. Sistema general viario.
2. Sistema ferroviario.
3. Sistema de espacios libres.
4. Sistema costero y portuario.
5. Sistema de equipamientos.
6. Sistema de infraestructura de servicios técnicos.

**Art. 013 Planes Parciales**

1. Los Planes Parciales de ordenación deben contener las determinaciones previstas en los artículos 13 de la Ley del Suelo y 45 y siguientes del Reglamento y la documentación señalada en los artículos 57 y siguientes del Reglamento. Además, deberán incluir un resumen de las determinaciones urbanísticas.
2. El Plan de Etapas no podrá prever un plazo superior a ocho años para la realización de la urbanización. De establecerse varios polígonos, deberá fijarse el orden de prioridad entre los mismos.
3. Asimismo, deberán prever la delimitación de los polígonos y el sistema de actuación aplicables. Posteriormente, estas determinaciones podrán ser modificadas a través del procedimiento previsto en los artículos 118 y 119 de la Ley del Suelo.
4. Cuando los Planes Parciales sean de iniciativa particular habrán de prever además las determinaciones y la documentación a que se refieren los artículos 46 y 64 del Reglamento, respectivamente.
5. Las determinaciones deberán tener la precisión suficiente para permitir su inmediata ejecución.

**Art. 014 Adecuación al Plan General**

1. Los Planes Parciales de Ordenación no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del Plan General y, del Programa de Actuación Urbanística que desarrollen. Por tanto, no se admitirán redis-

tribuciones de la edificabilidad entre las diversas zonas, aunque se respete el aprovechamiento medio y se mantengan en el sector índices de ocupación y edificabilidad iguales al promedio de las zonas que comprenda.

2. Los Planes Especiales no podrán modificar las determinaciones del Plan General, especialmente las que regulan el volumen y el uso del suelo, si bien podrán precisarlas.
3. En particular, los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Especiales de Concreción de Alineaciones y Creación de Dotaciones no podrán modificar la estructura general del Plan General.
4. Los Estudios de Detalle deben respetar las determinaciones del Plan General y, en su caso, de los Planes Parciales. En ningún caso podrán reducir el ancho de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de sus previsiones sobre alineaciones podrán originar aumentos de volumen. La ordenación de volúmenes que puedan realizar los Estudios de Detalle no puede implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de población, ni alteración del uso global fijado por el Plan General.

#### **Art. 015 Precisión de límites y trazado de infraestructuras**

Los límites de las zonas, sectores o sistemas podrán precisarse en los correspondientes planes parciales o especiales de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Los ajustes que se produzcan deberán responder a:
- 1) alineaciones o líneas de edificación vigentes;
  - 2) características topográficas del terreno;
  - 3) límites de la propiedad rústica o urbana;
  - 4) existencia de arbolado u otros elementos de interés.
- b) No producirán distorsiones en la forma de las unidades de zona, sector o sistema, ni aumentos o disminuciones de superficie de más de un cinco por ciento en relación con las superficies delimitadas en los planos de ordenación a escala 1:2.000 y en su caso 1:5.000 de este Plan General.
- c) El trazado de las redes de infraestructuras es indicativo, en los correspondientes proyectos de urbanización se definirá su trazado definitivo de acuerdo con las reglamentaciones vigentes.

Cuando uno de los límites hubiera sido precisado por un Plan Parcial, o respondiera a alineaciones o límites de calificación del suelo preestablecidos y mantenidos por este Plan General, aquel límite se ajustará a lo preestablecido o definido por el Plan Parcial.

#### **Art. 016 Catálogo de edificios de interés**

1. Deberá formarse un catálogo de las construcciones o edificios de interés artístico, histórico, arqueológico o típico y de los sitios y puntos naturales de interés, de acuerdo con lo previsto en los art. 25 de la Ley del Suelo y 86 del Reglamento, que al menos deberá comprender los edificios y sitios objeto de protección al amparo de la legislación sobre el Patrimonio Artístico y Cultural, o Espacio

Naturales Protegidos. Este catálogo será complementario del correspondiente planeamiento especial.

2. Mientras se procede a la redacción de los documentos citados en el párrafo anterior se considera Catálogo complementario de esta Plan General la relación de edificaciones contenida en el anexo 1 de estas Normas.
  
3. Sin perjuicio de lo que se establezca en la regulación concreta que se apruebe al formularse el planeamiento y catálogo al que se refiere el párrafo número 1 y sin perjuicio de lo previsto en otros preceptos de estas Normas, la inclusión de una edificación en el mismo y en el interín de su mención en el Catálogo complementario de este Plan General, supone la prohibición de obras de derribo, transformación o mutación de las características del edificio o sitio y de su entorno ambiental, pudiéndose autorizar únicamente obras de restauración y conservación y usos idóneos a los valores que se pretenden proteger.

**GESTION DEL PLAN****Art. 017 Ejecución del Plan**

La ejecución de este Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos por la Ley del Suelo.

**Art. 018 Concesiones para equipamientos**

Sobre el suelo destinado a equipamientos y dotaciones, que en ejecución del Plan será de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del correspondiente equipamiento o dotación.

Esta concesión, que no confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años.

**Art. 019 Actos sujetos a la licencia municipal**

1. Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a que se refiere el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realizan en el término municipal. Asimismo, es preciso obtener la licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la extracción de áridos, la realización de cortafuegos y en general cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno.

2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta asimismo a los sectores o actividades sujetos también a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal, de forma que sin ésta, la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad u obra.

#### **Art. 020 Actos promovidos por otras Administraciones Públicas**

En relación con los actos señalados en el artículo anterior, cuando sean promovidos por órganos del Estado o Entidades de derecho público que administren bienes estatales es también obligatoria la solicitud de licencia. En caso de urgencia o excepcional interés, se estará a lo previsto en el apartado 2 del artículo 180 de la Ley del Suelo y en los artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **Art. 021 Caducidad**

Las licencias caducan al año de su otorgamiento, salvo que se justifique mayor plazo debido a la embergadura de las obras, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. También caducan a consecuencia de interrupción en la realización de las obras y actividades por un período superior al señalado. Esta determinación se hará constar expresamente como condición de la licencia.

**Art. 022 Imposibilidad de concesión de licencias**

No podrán concederse licencias para edificación u obras en terrenos que sean resultado de parcelaciones ilegales.

**Art. 023 Contenido**

Las licencias se otorgarán según las previsiones de la Ley del Suelo y de sus Reglamentos, las prescripciones de este Plan, especialmente las particulares que para cada zona o sistema se contienen en estas Normas y las condiciones que se señalan en este Capítulo. El interesado acompañará a su solicitud el correspondiente proyecto técnico cuando la naturaleza del objeto de la licencia lo requiera. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación local.

**Art. 024 Requisitos de la documentación para la solicitud de licencia**

1. A los efectos de concesión de licencias, los proyectos técnicos se compondrán, como mínimo, de Memoria, planos y presupuesto resumido por capítulos.
2. En la Memoria se describirá la obra o instalación, se expondrá su finalidad y se justificará la solución adoptada, poniéndose de manifiesto el cumplimiento de las presentes Normas y las del Plan Parcial, cuando lo hubiere, y de las Ordenanzas y demás disposiciones de aplicación.

3. Los planos de edificación deberán ser perfectamente legibles y se harán como mínimo a escala 1:50, excepto casos justificados por la magnitud del proyecto, en que podrán ser a escala de 1:100, debiéndose presentar las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada. Será obligatoria la presentación de un plano de emplazamiento y situación, en el que se relacione la obra proyectada con encuentros de vías y elementos destacados que permitan una fácil localización de la obra a realizar. Si existiera Plan Parcial o Especial o Estudio de Detalle aprobado, se dibujarán las líneas de éste que afecten al lugar de emplazamiento de la obra, a fin de que puedan comprobarse que dichas líneas han sido tomadas en consideración en el proyecto.

En el emplazamiento particular deberá figurar, necesariamente:

S.U.: Longitud de fachada del solar y de los colindantes, número de plantas construídas en los colindantes, distancia a la boca-calle más próxima, anchura de la calle y de la acera recayente a la fachada o fachadas, número de policía y profundidad del solar.

S.N.U.: Polígono y parcela catastrales.

## **Art. 25 Requisitos de urbanización**

1. Para otorgar la licencia de edificación en el suelo urbano es preciso que la parcela reúna los siguientes elementos de urbanización: acceso rodado, encintado de aceras, pavimentación de calzada y aceras, abastecimiento de agua, alumbrado público y

red de saneamiento. En el suelo de nueva creación se exigirá además jardinería y redes de riego e incendio.

Sin embargo, se podrá otorgar licencia, condicionada a la terminación de las obras de urbanización.

En todo caso, deberán cumplirse las condiciones y requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En suelo urbanizable deberán observarse las reglas contenidas en los artículos 42 y 43 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Art. 026 Proyectos de demolición**

Los proyectos técnicos que acompañarán las solicitudes de licencia de demolición de edificaciones se compondrán como mínimo de plano de situación a escala 1:200, proyecto de derribo con Memoria descriptiva, pliego de condiciones y presupuesto y documentación gráfica compuesta de esquemas por plantas y secciones y fotografía por duplicado de las fachadas.