



Normas Urbanísticas SECTOR PONTAZGO

BOP número 77, 24 de junio de 2008

Normas Urbanísticas

Plan General, Planes Parciales y Planes Especiales
Actualización NOVIEMBRE de 2.008



NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Artículo 1. Alcance y ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación al Sector Pontazgo del Municipio de Benicàssim.

Su contenido y determinaciones prevalecerán frente a las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Benicàssim, aprobado definitivamente el día 28 de junio de 1994.

En todo lo no previsto expresamente en estas normas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del citado Plan General de Benicàssim.

Artículo 2. Terminología y conceptos básicos

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Normas Urbanísticas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benicàssim, y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes.

Respecto a aquellos conceptos que no estuvieren definidos en las presentes Normas Urbanísticas, ni en las correspondientes al Plan General de Benicàssim, se aplicará, con carácter supletorio, el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Artículo 3. Vigencia y revisión del Plan Parcial

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan será tramitada conforme a lo establecido en los arts. 54 y 55 de la L.R.A.U.

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. Calificación del suelo

Artículo 4. Calificación del suelo

1. En el ámbito del presente Plan Parcial existen las siguientes calificaciones de suelo, de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Benicàssim y las determinaciones del presente plan:

Sistema General de Espacios Libres - Parque Forestal (GEL-3)
Sistema General de Servicios Urbanos (GSR)

Sistema local de Espacios Libres - Jardines Públicos (EL-1)
Sistema local de Servicios Públicos (SP)
Sistema local de Servicios Urbanos (SR)
Sistema local de Red Viaria (RV)

Edificación Abierta - Pontazgo (EDA-Pontazgo)
Residencial Baja Densidad (RBD)
Hotelero (HOT)

2. Estas calificaciones corresponden a las de idéntica denominación previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Benicàssim. La equivalencia entre las denominaciones del P.G.O.U. de Benicàssim y las del R.P.C.V. es la siguiente:

PQL: Red primaria de parque público	GEL-3: Sistema General de Espacios Libres Parque Forestal
SJL: Red secundaria de jardines	EL-1: Sistema local de Espacios Libres
SAD: Red secundaria de equipamiento Administrativo-Institucional	SP: Sistema local de Servicios Públicos

SID: Red secundaria de equipamiento Infraestructura-servicio urbano

SR: Sistema local de Servicios Urbanos

PID: Red primaria de Infraestructura Servicio urbano (canalización)

GSR: Sistema General de Servicios Urbanos

PID: Red primaria de Infraestructura Servicio urbano (ferrocarril)

GTR: Sistema General de Transporte

PRV: Red primaria de red viaria

GRV: Sistema General de Red Viaria

SRV: Red secundaria de red viaria

RV: Sistema local de Red Viaria

3. Las calificaciones de suelo de dominio público son objeto, a través del presente Plan Parcial, de una regulación idéntica a la del P.G.O.U. de Benicàssim, siendo las Normas Urbanísticas de dicho Plan las que regulan las condiciones y modos de la edificación autorizada en ellas.

4. La calificación Sistema local de Servicios Urbanos (SR) admite exclusivamente el uso de instalaciones de transformación para la alimentación eléctrica del sector. Las instalaciones a ubicar se integrarán, a través del adecuado tratamiento de materiales y cerramientos, en el entorno, a fin de disminuir su impacto visual.

Artículo 5. Régimen de usos de los suelos dotacionales de dominio y uso público

Con carácter general, el régimen de usos compatibles y prohibidos en los suelos dotacionales de dominio y uso público será el correspondiente a las calificaciones equivalentes del Plan General de Benicàssim, con las precisiones señaladas en el artículo siguiente.

Artículo 6. Régimen de usos de la calificación "Parque Forestal" (GEL-3)

1. **Uso global o dominante:** *Protección del Medio natural* (Nme), que comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

2. **Usos compatibles:** *Esparcimiento en el medio natural* (Nes), que comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

3. **Usos prohibidos:** los restantes usos.

4. **Actuaciones autorizadas:** En consecuencia con su carácter de espacio medio ambiental de alto valor paisajístico (zonas forestales de valor paisajístico y natural), las actuaciones autorizadas se limitan a las necesarias para la reforestación y mejora del espacio natural. Queda expresamente prohibida cualquier actuación que altere las condiciones paisajísticas o de preservación del medio forestal. Podrán llevarse a cabo las pequeñas instalaciones y aperturas de sendas que faciliten su uso como área libre de esparcimiento.

5. **Carácter forestal:** La zona verde estructural en suelo no urbanizable queda afecta al ámbito de aplicación de la Ley 3/93 Forestal de la Comunidad Valenciana, considerándose terreno forestal de propiedad municipal, debiendo el Ayuntamiento de Benicàssim velar por su conservación, protección frente a riesgos y la ordenación del uso público de ese espacio natural. También resulta de aplicación la legislación forestal en lo que respecta a aquellas actividades consideradas como supuestos de evaluación de impacto ambiental de aplicación de la legislación forestal vigente, puesto que dicho parque queda clasificado como suelo no urbanizable y mantiene la naturaleza forestal que ostenta en el momento de aprobarse el presente Plan Parcial.

Artículo 7. Régimen de usos de las calificaciones de manzanas privadas

El régimen de usos de cada una de las calificaciones de manzanas privadas se integra en las condiciones particulares de



las zonas de calificación urbanística, que se recogen en los capítulos siguientes.

Artículo 8. Régimen de propiedad del suelo

Son suelos de dominio y uso públicos los grafiados con tal carácter en el Plano B.2. *Delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público* del presente Plan Parcial. El resto de terrenos tienen el carácter de suelos de dominio y uso privados.

Artículo 9. Alineaciones

Se entiende por alineación la línea que separa el suelo de los espacios públicos del suelo privado. Son las grafiadas en los planos de ordenación del Plan Parcial, que se expresan como *alineaciones exteriores de manzanas privadas*.

Artículo 10. Dotación de aparcamientos en parcelas privadas

1. En los **usos residenciales**, se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 m² útiles de vivienda o fracción, con un mínimo de una plaza por vivienda o apartamento en la categoría Rpf y de una plaza por unidad de vivienda en la categoría Run (incluso calificación UFH). Si se construyen más de 10 unidades residenciales por parcela, el mínimo anterior se incrementará en una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

2. En los **usos hoteleros**, se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos totales sobre rasante, del inmueble proyectado, o fracción superior a 50, o por cada 2 habitaciones o unidades de alojamiento, si resultase número mayor. En cualquier caso deberán cumplir lo previsto a este efecto en el Decreto 153/1993 de 17 de Agosto del Gobierno Valenciano o aquella normativa que pueda sustituirla.

3. En los **usos comerciales**, se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie de venta en las categorías Tco.1c, y Tco.2. Para los comercios de la categoría Tco.3 se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial alimentaria.

4. Respecto al resto de usos compatibles en la zona, se aplicará la regulación general establecida en el *Capítulo Quinto: de los locales de aparcamiento de vehículos* del *Título Quinto: Ordenanzas generales de la edificación* de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

CAPÍTULO 2. Zona de Edificación Abierta - Pontazgo (EDA-Pontazgo)

Sección Primera. Ámbito y usos

Artículo 11. Ámbito y subzona

1. La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B.1. *Calificación y asignación de destinos urbanísticos del terreno*.

2. Se desarrolla la siguiente subzona:

EDA-Pontazgo. Edificación Abierta – Pontazgo.

Artículo 12. Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.000 personas (Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

- Incluido en edificación destinada a otro uso, que no sea el de aparcamiento, en la parcela (Par.1e). Las plazas de aparcamiento estarán cubiertas mediante forjado o cubierta ordinaria, en ningún caso se admitirá un tratamiento tipo umbráculo o cubierta ligera. Las condiciones de límites de forma, altura, volumen y edificabilidad que le sean de aplicación no variarán, aunque parte del inmueble se destine a aparcamiento.

d) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja, salvo que en ellas se ubiquen piezas habitables residenciales.

e) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta zona. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

También se considera compatible en esta zona de calificación el desarrollo de edificaciones plurifamiliares o unifamiliares de menor edificabilidad según las tipologías previstas en el Capítulo Quinto del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. En este caso todos los parámetros urbanísticos de aplicación serán los recogidos en los artículos 6.22 a 6.29, ambos incluidos, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

Plan Parcial del sector "PONTAZGO"

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública.

h) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

i) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo h). Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Sección Segunda. Condiciones de la parcela y de la edificación

Artículo 13. Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de **1.500 m²**.

b) Todos y cada uno de sus linderos frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.

2. Parámetros de emplazamiento

a) La ocupación máxima de parcela será del **40%**.

b) La separación de la edificación principal de los linderos laterales será como mínimo de **0,4 x h** siendo **h** la altura de cornisa, en metros, de la edificación principal, con un mínimo de 5 metros. En el caso de edificación escalonada, esta regla se aplicará planta a planta para la altura de cornisa de cada planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca del linde lateral, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.

Podrán adosarse a los linderos laterales edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios, comerciales, etc.) de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 30% de la longitud total del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m.

c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 10 metros.

d) En una longitud máxima de una cuarta parte del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta, adosada a dicha alineación, con destino comercial o usos auxiliares (garaje, cuartos de maquinaria, vestuarios, almacén, etc.). Estas edificaciones computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m.

e) En la parte de parcela libre correspondiente al 60% de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero: pérgolas, toldos, umbráculos y cubiertas ligeras de aparcamientos.

f) Una superficie mínima del 30% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc. Las paredes de los frontones y similares se separarán de linderos laterales y exterior una distancia igual a su coronación. Bajo estos espacios ajardinados mínimos no podrán construirse sótanos.

g) Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 m., pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1 m. y diáfano, pero con cierre vegetal el resto de la altura.

h) Salvo donde exista edificación adosada a linderos laterales, deberá tratarse como jardín una franja de ancho mínimo de 1 m. a lo largo

de todos estos linderos laterales. Bajo esta franja no podrán construirse sótanos.

i) La separación entre bloques diferenciados dentro de una misma parcela será de **0,8 x h**, siendo **h** la altura de cornisa, en metros, del bloque de menor altura, con un mínimo de 8 m. En el caso de bloques escalonados, esta regla se aplicará planta a planta, pudiendo estar las plantas inferiores más próximas, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.

j) En todas las parcelas, la ubicación de bloques en ellas se llevará a cabo de modo que se asegure un mínimo de incidencias negativas en las vistas hacia la playa de las parcelas y manzanas más interiores, a cuyo efecto se tendrán en cuenta las condiciones expresadas a continuación. Se evitará la formación de pantallas arquitectónicas con bloques dispuestos con su directriz principal paralela al bulevar, por lo que la orientación principal de los bloques de edificación deberá aproximarse a la directriz de la calle perpendicular al bulevar central.

k) La longitud máxima de los bloques, medida en su eje o directriz principal, no será mayor de 40 m.

l) Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

m) La anchura máxima de los bloques no superará los 18 metros medidos perpendicularmente a su eje o directriz principal.

Artículo 14. Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. Edificabilidad

La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los linderos, por el coeficiente de edificabilidad de **1,42376 m²t/m²s**. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta. Todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 5.26 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. Número de plantas

El número máximo de plantas sobre rasante será de 4, incluida la baja, sin perjuicio de lo señalado en el apartado 6 siguiente.

3. Altura de cornisa

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,50 + 2,90 \times Np$$

Siendo **Hc** la altura de cornisa máxima expresada en metros, y **Np** el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
1	4,50
2	7,40
3	10,30
4	13,20

4. Edificios de uso dominante no residencial

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas de la edificación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 5º de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

No obstante y en los casos de edificios de uso hotelero



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

Plan Parcial del sector "PONTAZGO"

que respondan a un proyecto unitario en bloque exento y completo, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,00 + 3,30 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 3 plantas totales sobre rasante.

5. Tolerancia de alturas

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 4 plantas totales sobre rasante.

6. Cubiertas inclinadas

1. Por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, se admitirán:

a) Cubiertas inclinadas cuyas vertientes no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada en las aristas de altura de cornisa máxima del edificio en fachadas (se plantea la máxima teórica, no la proyectada), formen una pendiente de entre el 25% y el 50%. La cumbre no podrá situarse a más de 4,00 m sobre la altura de cornisa máxima teórica. Cada faldón se resolverá como máximo mediante dos planos de pendiente, cada uno de ellos, no inferior al 25% ni superior al 50%, como ya ha quedado dicho, admitiéndose por tanto cubiertas amansardadas. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 5.43 apartado 3 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y lo que se expresa a continuación).

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 4,00 metros sobre la altura de cornisa máxima teórica.

2. Por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa del edificio proyectado.

3. Los espacios situados bajo las cubiertas inclinadas, antes definidas, podrán ser habitables, contabilizando, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, independientemente de su uso, todo espacio bajo techo cuya altura libre sea igual o superior a 1,70 m.

7. Semisótanos y sótanos

Se prohíbe la construcción de semisótanos, autorizándose los sótanos con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales, y en el Capítulo Cuarto del Título Sexto, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

8. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 5.39 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y lo expresado en el apartado siguiente.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

d) Cuando en la planta baja se proyecten únicamente viviendas, trasteros y/o elementos comunes, la altura libre mínima exigible será de 2,50 metros.

9. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal, excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de

la construcción.

10. Cuerpos y elementos salientes

a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.

b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 14.1 de las presentes Normas Urbanísticas y 5.26 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

CAPÍTULO 3. Zona Residencial Baja Densidad (RBD)

Sección Primera. Ámbito y usos

Artículo 15. Ámbito

La Zona Residencial Baja Densidad está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B.1. *Calificación y asignación de destinos urbanísticos del terreno.*

Artículo 16. Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en su categoría c (Tco.1c). Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas en todas sus categorías.

b) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).

- Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a y Alm.1b.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), e Infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos:

- Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas. Expresamente se reconoce la compatibilidad del uso Residencial unifamiliar (Run).

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

b) Tco.1

- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Tan sólo se admite en edificio independiente, no adosado a otras construcciones, de uso exclusivo, aunque podrá compartir una misma parcela registral con otras edificaciones destinadas a uso residencial.



- c) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.
Se admite en edificio de uso exclusivo.

Sección Segunda. Condiciones de la parcela y de la edificación

Artículo 17. Condiciones de la parcela

- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - La superficie mínima de parcela edificable será de **1.000 m²**.
 - Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.
- Parámetros de emplazamiento
 - La ocupación máxima de parcela será del **30%** de su superficie.
 - La distancia mínima de la edificación principal a lindes laterales será de 3 metros y la distancia mínima a la alineación exterior será de 5 metros. No computará para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. Podrá adosarse a cualquiera de los lindes y a la alineación exterior, edificación en una sola planta con destino a garaje, comercio, almacén o usos complementarios, debiendo ser la altura máxima de 3,50 metros. No podrá ocuparse más del 35% de la longitud de la alineación exterior con edificación adosada, ni más del 25% de la longitud total de cada uno de los lindes laterales.
 - En la parcela podrán construirse un máximo de una vivienda por cada 200 m² de parcela o fracción superior a 150 m², sujetas a las condiciones establecidas en esta subzona RBD.
 - Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de superficie mínima de 125 m² de los que un mínimo de 40 m² estarán libres de edificación, constituyendo un área ajardinada. Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,00 m., excepto en la alineación exterior en que se ajustarán a lo previsto en el art.17.3 de las presentes Normas Urbanísticas. Quedan exceptuados del cumplimiento de las condiciones establecidas en este apartado los supuestos en los que se dispongan viviendas independientes en la planta superior.
 - La separación mínima entre bloques de viviendas independientes será de 5 metros, y la longitud máxima de un bloque o hilera de viviendas adosadas no podrá ser superior a 35 m. medidos en el eje o directriz principal, debiendo fraccionarse los que sean de longitud superior.
- Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 m. Sólo podrán ser macizos hasta 1,00 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).
- Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 18. Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad de **0,60 m²/m²s**. La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación exterior. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en la parcela en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. El número máximo de plantas será de dos sobre rasante, con las siguientes alturas de cornisa:

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	4,00
2	7,00

3. Por encima de la altura de cornisa máxima del edificio:

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.43 de las Normas Urbanísticas del Plan General. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

4. No se permite la construcción de semisótanos.

5. No se permite la construcción de entreplantas.

6. En las manzanas 3, 6 y 8 de esta calificación RBD, tal como están numeradas en el *Plano B.4 Definición de la ordenación pormenorizada*, se establecen las siguientes condiciones de acceso:

a) Todas las parcelas situadas en estas manzanas dispondrán de acceso rodado y peatonal desde la calle situada entre dichas manzanas y las numeradas como 2 y 5.

b) Las condiciones geométricas del acceso rodado reguladas por la HD-91 o norma que la sustituya permitirán el acceso a la dotación de aparcamiento mínima exigible a cada una de las parcelas de estas manzanas 3, 6 y 8.

c) El acceso peatonal asegurará el cumplimiento de las normas sobre accesibilidad, habitabilidad y diseño, protección contra incendios y otras que sean de aplicación.

d) Las parcelas situadas en las manzanas 3, 6 y 8 aludidas podrán disponer de fachada únicamente al vial peatonal que discurre junto a la zona verde estructural cuando dispongan de una servidumbre de paso de ancho mínimo de 5 metros desde el vial de tránsito rodado situado entre las manzanas 2 y 5 y 3, 6 y 8 que permita el cumplimiento de las condiciones de las letras a, b y c, antes expuestas.

7. La altura total de la edificación medida sobre la rasante natural del terreno en parcelas de pendiente superior al 15% no podrá superar los 9 m., siendo para el resto de parcelas de plena aplicación lo dispuesto en el art. 5.29 apartados 2 y 3 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. En parcelas de pendiente de terreno superior al 15%, el cerramiento de las mismas podrá ser macizo hasta una altura de 2,00 m. sobre la rasante del viario en sus lindes frontales y de esa misma altura sobre la rasante natural del terreno en los lindes laterales. En estos supuestos, el tratamiento será de fábrica de piedra. Sobre la fábrica maciza podrá elevarse cerramiento de 1,5 metros de altura máxima con tratamiento diáfano y ajardinado, (verja, setos, etc...)

8. En las **manzanas 3 y 6**, las edificaciones deberán ubicarse en la zona de menor cota de la manzana, junto al viario rodado de acceso a los correspondientes solares, y dejando los espacios libres de las parcelas en las zonas de mayor cota, próximas al suelo forestal. En este sentido las edificaciones proyectadas no podrán situarse a una distancia inferior a 15 metros de la línea de fachada del vial contiguo a la zona verde estructural. Los espacios libres de los solares de estas manzanas 3 y 6 deberán ajardinarse con especies vegetales autóctonas, de crecimiento rápido y que permitan integrar la zona urbanizada con el entorno natural próximo. Se conservarán aquellos ejemplares arbóreos y arbustivos que no se vean afectados por las obras de urbanización o edificación.

Artículo 19. Espacios libres comunes

Podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda, para establecer zonas ajardinadas comunes. El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a 12 m. y contará, al menos, con un acceso rodado de ancho no inferior a 5 m. que conecte con vía pública.



CAPÍTULO 4. Zona de Hoteles (HOT)

Sección Primera. *Ámbito y usos*

Artículo 20. *Ámbito*

La zona de Hoteles está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B.1. *Calificación y asignación de destinos urbanísticos del terreno.*

Artículo 21. *Usos*

1. El uso global o dominante de esta zona es el uso Hotelero (Tho).
2. En esta zona de calificación se admiten **exclusivamente** los siguientes usos :

a) Hotelero (Tho) en sus categorías:

- Tho.1: según los grupos (hoteles, hostales y pensiones), modalidades y categorías establecidas en el artículo 2 del Decreto 153/93 del Gobierno Valenciano, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana.

- Tho.2.

b) Terciario Comercial (Tco) en sus categorías Tco.1a y Tco.1b siempre que formen parte de la estructura arquitectónica del hotel y se constituyan como servicios complementarios del mismo.

c) Recreativo (Tre) en sus categorías: Tre.1, Tre.2, y Tre.3.

d) Dotacional (D) en sus categorías: Del, Dep, Dsc, Dsa, Das y Din.5.

e) Aparcamientos (Par) en sus categorías: Par.1a, Par.1b y Par.1c

El resto de usos queda expresamente prohibido, salvo aquellos que sean estrictamente imprescindibles y vinculados a la actividad hotelera. En particular, se prohíbe el uso de aparthoteles.

Sección Segunda. *Condiciones de la parcela y de la edificación*

Artículo 22. *Condiciones de la parcela*

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de **4.000 m²**.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 30 metros de longitud.

c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento

a) La ocupación máxima de parcela será del **35%**.

b) La separación de la edificación principal de lindes laterales será como mínimo de 0,5 x h siendo h la altura de cornisa, en metros, de la edificación principal, con un mínimo de 5 metros. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios, locales comerciales, etc.) de una planta de altura máxima.

c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 6 metros. Los cerramientos de las parcelas se realizarán con verja o cerramiento diáfano de 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser macizo hasta una altura de 1,00 m.

d) En una longitud máxima de una cuarta parte del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta adosada a dicha alineación exterior, con destino comercial o usos auxiliares (garaje, cuartos de maquinaria, vestuarios, almacén, etc.).

e) En la parte de parcela libre correspondiente al 65% de su superficie total, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero como pérgolas, toldos o umbráculos.

f) Una superficie mínima del 30% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc... Los frontones y similares se separarán de lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación.

Artículo 23. *Condiciones de volumen y forma de los edificios*

1. La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad de **1,48764 m²t/m²s**. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta.

El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. El número máximo de plantas sobre rasante será de 6, incluida la baja.

3. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,00 + 3,30 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	5,00
2	8,30
3	11,60
4	14,90
5	18,20
6	21,50

4. *Tolerancia de alturas*

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 6 plantas totales sobre rasante.

5. Se permiten cubiertas inclinadas con las limitaciones del art. 5.43 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

6. Se prohíbe la construcción de semisótanos, autorizándose los sótanos con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de las Normas Urbanísticas del Plan General.

7. *Planta baja*

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,50 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. *Cuerpos y elementos salientes*

a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún



cuerpo ni elemento saliente.

b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el art. 5.26 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

TÍTULO TERCERO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 24. Estudios de Detalle

La regulación de los Estudios de Detalle será la establecida en el art. 2.14 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 25. Gestión urbanística

Los terrenos dotacionales de dominio y uso público se obtendrán a través de la reparcelación de la unidad de ejecución, a promover por el Agente Urbanizador.

Artículo 26. Carácter orientativo de algunas determinaciones del Plan Parcial

El diseño propuesto de aceras, escaleras, secciones viarias y rasantes tienen carácter orientativo, de forma que su posible alteración no tenga la consideración de modificación de la ordenación urbanística.

ANEXO I FICHA DE GESTIÓN

FICHA DE GESTIÓN	
Actuación Integrada Sector Pontazgo	
Situación respecto a la secuencia lógica	En el ámbito de la Homologación constituido por el Área Norte, se desarrollarán en primer lugar, y de forma simultánea, el Sector Pontazgo y la Unidad de Ejecución "Gurugú". Posteriormente, y en el plazo máximo de dos años, deberán desarrollarse las Unidades de Ejecución nº 28 y "Termalismo"
Condiciones de conexión. <i>(fijadas en el apartado C de las Bases de Programación y desarrolladas en el apartado 6 de la Memoria justificativa del Plan Parcial)</i>	1, Obras de conexión al entorno (junto al Hotel Voramar) 2, Encauzamiento de los Barrancos Cantallops y Santa Àgueda 3, Canon de saneamiento 4, Solución conjunta de evacuación de aguas residuales de los Sectores 1, 2 y Pontazgo
Delimitación de unidades de ejecución	UE única <i>(Plano B.3)</i>
Área de reparto	Sector Pontazgo + RP adscrita <i>(Plano B.3)</i>
Aprovechamiento tipo	0,34003 m²/m²s (referido a m ² de uso residencial)