



Normas Urbanísticas Parcial de Mejora Benicàssim-Golf

BOP número 11, 26 de enero de 2006

Normas Urbanísticas

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



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

Plan Parcial de Mejora Benicàssim-Golf

Ordenanzas Particulares Específicas.

DISPOSICIÓN PRELIMINAR

Las ordenanzas del presente Plan Parcial de Mejora Benicàssim Golf contienen una terminología específica aplicable únicamente al citado ámbito en la que, se entenderá que:

Los terrenos pertenecientes al antiguo sector del PGOU de Benicàssim denominado SUNP NPR-1 pasa a constituir el ámbito que el Plan Parcial de Mejora señala como la Unidad de Ejecución nº 1 (UE-1) coincidente con un área de reparto.

El antiguo sector denominado SUNP NPR-2 pasa a constituir el ámbito que el Plan Parcial de Mejora define como Unidad de Ejecución nº 2 (UE-2) coincidente con un área de reparto.

Tanto el Sistema General de Parque Público del Cuadro de Santiago definido en el PGOU de Benicàssim como el ámbito de suelo objeto de reclasificación que de no urbanizable pasó a ser urbanizable en virtud de la Homologación y Plan Parcial Benicàssim Golf vigentes, se constituirán en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 3 (UE-3).

Las determinaciones jurídico-normativas y ordenanzas morfológicas y volumétricas que definen esta propuesta respetan en lo básico las determinaciones tipológicas sustantivas que establece el vigente Plan General y solo en algunos aspectos concretos se procede a su ajuste, con la finalidad de acomodarlos a la distribución parcelaria y al aprovechamiento urbanístico que otorga el Plan (ámbitos de las UE-1 y UE-2) con la finalidad de su atribución total entre los diferentes operadores actuantes (Ayuntamiento, Urbanizador y Propietarios, en función de la ordenación urbanística propuesta), o al producto inmobiliario turístico de baja densidad y alta cualificación que se demanda socialmente y que se propone en la ordenación pormenorizada para la UE-3.

Serán de aplicación para esta Actuación los parámetros propios que se señalan en estas Ordenanzas, remitiéndose al Plan General para el resto de determinaciones no contempladas en ellas.

DISPOSICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS

DG1.- Cota de referencia.-

Es la cota establecida en base a las determinaciones de este Plan Parcial de Mejora, que sirve de origen para la medición de la altura.

DG2.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.-

1. Parcelas con única alineación exterior: La cota de referencia se situará en un plano horizontal situado a 1,00 m. sobre la rasante de la calle en el punto medio de la fachada.

2. Parcelas con dos o más alineaciones exteriores: Se tomarán las rasantes en los puntos medios de cada fachada, eligiendo aquel de menor cota. La cota de referencia se situará en un plano horizontal situado a 1,00 m. sobre la rasante del punto elegido.

3. En ningún caso la o las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior a un metro con relación a la cota de referencia. En consecuencia, en los terrenos con pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

DG3.- Ocupación y tratamiento de espacios libres.-

Salvo indicación en contrario, establecida en la ordenanza particular, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela.

Sobre los sótanos se permitirá la ubicación de los espacios ajardinados que requiera la parcela, según las exigencias de cada zona, teniendo tal consideración aquellos que contengan un espesor mínimo de tierra vegetal de 40 cm.

En los espacios libres se admitirá sobre rasante las construcciones abiertas y ligeras (pérgolas, edículos, marquesinas, etc) con una altura máxima de 3,50 m. sobre la cota de referencia, destinadas al esparcimiento y para la adecuada inserción de las rampas de acceso a las plantas inferiores a la baja que se ubiquen bajo los espacios libres. Estas últimas ocuparán la superficie necesaria para cumplir su función, no contabilizando a efectos de ocupación. Tampoco contabilizarán a efectos de ocupación las cubriciones abiertas y ligeras de los aparcamientos que se ubiquen sobre los espacios libres de parcela

A ninguna de estas construcciones les será aplicable el cumplimiento de las distancias a lindes y fachada. No obstante, la superficie máxima ocupada por estos elementos ligeros y abiertos será del 15 % de la totalidad de la parcela.

Las barbacoas y paellers, deberán adosarse necesariamente a la edificación principal en toda su longitud, permitiéndose sobre ellos la reducción de un metro en las distancias a linderos y fachada, en relación a la establecida para cada zona de ordenanza respecto a la edificación principal.

DG4.- Dotación de aparcamientos en uso residencial.-

1.- En la categoría Rpf (residencial plurifamiliar), se dispondrá como mínimo la mayor de las siguientes magnitudes:

a). Una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 m² útiles de vivienda o fracción.

b). Una plaza por vivienda. Si en la parcela se pretendieran construir más de 10 viviendas se dispondrá de una plaza más adicional por cada 10 unidades residenciales.

2.- En la categoría Run (residencial unifamiliar), se dispondrá como mínimo de dos plazas de aparcamiento de automóvil por vivienda, para las viviendas que superen los 50 m² útiles y una plaza de aparcamiento por vivienda para las de dimensión menor.

En la zona de calificación de vivienda unifamiliar golf (UF Golf), se exigirá que la dotación mínima de aparcamiento se diseñe de forma que sus accesos no interfieran o condicionen negativamente la vía contigua. De esta forma, para el caso de tipologías de edificación agrupada, se permitirá únicamente un acceso por cada 2.000 m² de parcela.

3.- En la categoría Rcm (residencial comunitario), se dispondrá de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m² útiles sobre rasante o fracción superior a 50 m² de la edificación pretendida.

DG5.- Dotación de aparcamientos en uso comercial (Tco).-

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza por cada 25 m² construidos, excepto para uso hostelero (Nomenclátor 651 y 653) que será de una plaza por cada 50 m² construidos.

DG6.- Dotación de aparcamientos en uso recreativo(Tre).-

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza por cada 25 m² construidos.

DG7.- Dotación de aparcamientos en otros usos terciarios.-

Se estará a lo dispuesto en el plan general y nunca menos de una plaza por cada 100 m² construidos.

DG8.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros (Tho).-

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos sobre la cota de referencia o fracción superior a 50, o por cada 2 habitaciones si resultase número mayor. Respecto a las reservas de plazas de aparcamiento para autobuses se estará a lo dispuesto, para cada caso, en la legislación específica en la materia, con un mínimo de una plaza de aparcamiento de autobús por cada 100 plazas hoteleras.

DG9.- Dotación de aparcamientos en parcela deportiva privada Campo de golf.-

Se dispondrá, un mínimo de 50 plazas de aparcamiento vinculadas a este uso deportivo, que se podrán localizar tanto en la



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

Plan Parcial de Mejora Benicàssim-Golf

parcela del golf como en los espacios libres de la parcela de uso hotelero M3 Tho Golf señalada en los planos de ordenación.

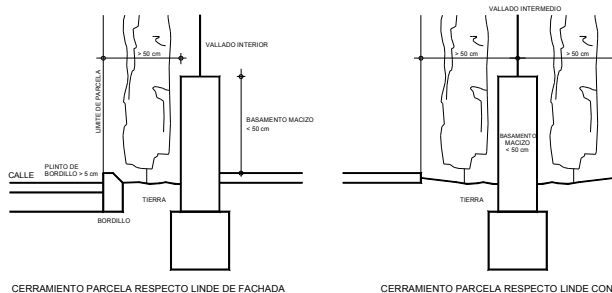
DG10.- Criterios para el diseño del vallado de las parcelas.-

Los cerramientos de las parcelas serán de tipo vegetal con una altura máxima de 2,00 metros, debiendo disponerse de un sistema de riego automatizado para su mantenimiento.

El cerramiento respecto a la alineación exterior (alineación de calle o zona verde) de cada parcela podrá contener además, verjas o vallado, siempre que estos se sitúen en la parte interna de la parcela y tras el seto o tratamiento ajardinado, con objeto de que el ajardinamiento oculte sus vistas desde el exterior, y con ello se asegure un tratamiento ajardinado uniforme, pudiendo quedar únicamente enrasadas en la alineación las cancelas de cierre, y en su caso las edificaciones que permita la ordenanza particular de cada zona.

En cuanto a los linderos laterales y en el caso de utilizarse verjas o vallado, la alineación de estos podrá coincidir con el eje de medianería de la parcela, debiendo disponerse ajardinamiento a ambos lados del mismo en el interior de cada parcela.

En ambos casos, su base podrá ser maciza hasta una altura de 0.50 m. respecto de la rasante del terreno o de la acera, a partir de la cual, tendrá un tratamiento diáfano, salvo que se disponga lo contrario en la ordenanza particular de cada zona.



Las cancelas de cierre de la parcela deberán quedar enrasadas en la alineación salvo en la zona de calificación TER Golf, THO Golf y la Zona Deportiva Privada (Campo de Golf), cuando por razones funcionales ello no sea aconsejable.

1. ZONA DE EDIFICACION ABIERTA.

Sección Primera: Ambitos y Usos.

Art. 1.1. Ambito y Zonas.

1. La Zona de edificación Abierta está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas EDA-Golf en los planos de Calificación Urbanística del Plan Parcial de Mejora.

Art. 1.2. 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.

Para el caso concreto de las Manzanas M1 y M2 en el ámbito EDA Golf, no se permitirán accesos directos desde el bulevar definido por la antigua traza del ferrocarril.

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 estas Zonas. 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.

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

Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) Tre.- Actividades recreativas.



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

Plan Parcial de Mejora Benicàssim-Golf

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.

i) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores. Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

Sección Segunda: Condiciones de la Parcela y de la Edificación.

Art. 1.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela para la EDA-Golf será de **1.500 m²**

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

2. Parámetros de emplazamiento.

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

b) La separación de la edificación principal de los lindes 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 lindes 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 0,4 x h metros, con un mínimo de 5 metros.

d) En una longitud máxima de una cuarta parte del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta con destino comercial. Esta edificación computará, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrá tener una altura total superior a 3,50 m, sobre la cota de referencia.

e) En la parte de parcela libre correspondiente al 65% 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 lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación. Bajo estos espacios ajardinados mínimos podrán construirse sótanos, debiendo cumplir para ello las disposiciones generales de las presentes ordenanzas.

g) Los cerramientos de parcela cumplirán las disposiciones generales de las presentes ordenanzas.

h) Salvo donde exista edificación adosada a lindes laterales, deberá tratarse como jardín una franja de ancho mínimo de 0,50 m. a lo largo de todos estos lindes laterales, según las especificaciones señaladas en la Disposición General Décima. Bajo esta franja no podrán construirse sótanos.

i) La separación entre bloques diferenciados dentro de una misma parcela será de 0,8xh., 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. Estas medidas podrán reducirse a la mitad, si las fachadas enfrentadas entre edificios se constituyen como testeros con alineaciones paralelas, permitiéndose en ellos únicamente ventanas y huecos para la iluminación y ventilación de escaleras y cuartos húmedos de las viviendas y ocasionalmente aquellos huecos y ventanas que aun practicándose en el resto de dependencias de las viviendas no sean estrictamente necesarios para el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y diseño señaladas en el plan general, para cada una de ellas.

j) 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.

k) No se establece ninguna limitación en relación con la longitud máxima ni la dirección de la directriz principal de los bloques de edificación a implantar. No se permite la construcción de patios interiores de iluminación en los edificios.

Art.1.4.- 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 lindes, por el coeficiente de edificabilidad aplicable para cada ámbito, según la siguiente tabla:

UE-1	1,3285 m²t/m²s
UE-2	1,4569 m²t/m²s
UE-3	1,4100 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 Plan General. 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 6, incluida la baja.

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 :

$$Hc = 4,50 + 3,00 \times Np$$

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	7,50
3	10,50
4	13,50
5	16,50
6	19,50

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 del PGOU.



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

Plan Parcial de Mejora Benicàssim-Golf

5. Tolerancia de alturas.

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

6. Cubiertas inclinadas.

Se permiten cubiertas inclinadas, que se ajustarán a lo previsto en el art. 5.43.1, de las Normas del PGOU. En este espacio bajo cubierta se admitirán únicamente los espacios destinados a infraestructuras de telecomunicaciones, de energía solar y casetones de escalera y ascensor.

7. Semisótanos y sótanos.

Se autorizan los sótanos y semisótanos definidos según lo señalado en las disposiciones generales de las presentes ordenanzas.

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 del PGOU y lo expresado en el apartado d) 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 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 en la zona EDA-Golf

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. 1.4 de las presentes ordenanzas y 5.26 de las normas urbanísticas del PGOU.

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.

2. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Sección Primera. Ambito y usos

Art.2.1. Ambito.

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas UF Golf en los Planos de Calificación Urbanística del Plan Parcial de Mejora.

Art.2.2. Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run)

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

Comerciales y recreativos 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.

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):

Los Aparcamientos de uso privado Par.1, 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).

Sección Segunda: Condiciones comunes de la parcela y de la edificación.

Art.2.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de **400 m²**

b) Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo de 12 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. Las parcelas edificables cumplirán las anteriores condiciones y las específicas que se señalaran en las Secciones Tercera y Cuarta.

3. Los cerramientos de parcela cumplirán las disposiciones generales de las presentes ordenanzas, con las excepciones que se establecen en la Sección Tercera.

4. Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4 del PGOU.

Art.2.4. 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 aplicable para cada ámbito, según la siguiente tabla:

UE-1 0,7067 m²t/m²s



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

Plan Parcial de Mejora Benicàssim-Golf

UE-2 0,6831 m²/m²s

UE-3 0,6845 m²/m²s

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.

La manzana M 31 de la UE 3, se regirá por lo establecido en la ordenanza específica de la Torre del Baró y en el Plan Especial de la Torre del Baró.

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

número de plantas	altura de cornisa en m
1	4,00
2	7,00
3	10,00

No obstante, la eventual tercera planta, no superará el 60 % de la superficie de forjado de la segunda sobre la que se edificará.

3. Por encima de la altura de cornisa proyectada:

Se permiten cubiertas planas o inclinadas. En las cubiertas inclinadas solo podrán sobresalir sobre la altura de cornisa proyectada y en un máximo de 2 metros, la cumbrera de los faldones, cuando esta sea la solución adoptada para cubrir la eventual tercera planta, así como las chimeneas, conductos de evacuación de humos y olores e instalaciones de energía solar, con un acceso para mantenimiento desde espacios exteriores a la vivienda.

Sección Tercera: Condiciones Específicas para la tipología de viviendas agrupadas.

Se definen como viviendas agrupadas aquellas en las que la parcela registral contiene 3 o más viviendas.

Art.2.5. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de **1000 m²**

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del **45%** de su superficie.

b) La distancia mínima de la edificación principal tanto a lindes laterales como a la alineación exterior será de 2 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, incluidos los privativos, y a la alineación exterior, edificación auxiliar en una sola planta con destino a garaje, almacén, lavadero, o cualquier otro uso complementario al residencial, debiendo ser la altura máxima de 3,50 metros medida sobre la rasante de la calle en el punto medio donde recaiga, en el caso de adosarse a linde de fachada y respecto a la rasante del terreno donde se encuentre, cuando se separe de linde de fachada y quede adosada a linde lateral o posterior. Si no se adosa al linde de fachada deberá separarse de esta alineación una distancia mínima de 2 metros. No podrá ocuparse más del 30% de la longitud de la alineación exterior con edificación adosada, ni más del 30% de la longitud total de cada uno de los lindes laterales. Esta edificación no podrá adosarse a la edificación principal, debiendo guardar una distancia mínima de 2 metros a la misma.

c) En la parcela podrán construirse un máximo de una vivienda por cada 200 m² de parcela, sujetas a las condiciones específicas de esta Sección, sin que cada vivienda tenga asignada una superficie mínima de parcela privativa.

d) Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,00 m., excepto en la alineación exterior y los dos primeros metros de los linderos confluyentes a esta, que se regirán por las disposiciones generales de estas ordenanzas. Los cerramientos de linderos de las zonas comunes (resto de parcela registral en condominio) se regirán por las disposiciones generales de estas ordenanzas.

e) La separación mínima entre bloques de viviendas independientes será de 4 metros, y el número máximo de viviendas de un bloque o hilera de viviendas adosadas no podrá ser superior a 7 viviendas.

Art.2.6. Espacios y servicios comunes.

En estos espacios se podrán establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes de la parcela registral y lindes de las zonas privativas de cada vivienda una distancia igual a la altura de coronación.

Sección Cuarta: Condiciones específicas para la tipología de viviendas aisladas o pareadas

Se definen como viviendas aisladas aquellas en las que la parcela registral no contiene más de dos viviendas.

Art.2.7. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 2.3.1.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del **45 %** de su superficie.

b) La distancia mínima entre la edificación principal tanto a lindes laterales como a la alineación exterior será de 2 metros. No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. Podrá adosarse tanto a cualquiera de los lindes laterales, como a fachada, como a los límites que definen las zonas de uso privativo vinculadas a cada vivienda (límites resultantes de la división "horizontal" de la parcela, que no recaigan a vial) como a la edificación principal, edificación auxiliar de una sola planta para uso garaje, almacén, barbacoa, lavadero, o cualquier otro uso complementario al residencial, debiendo ser la altura total no superior a 3,50 m. medida sobre la rasante de la calle en el punto medio donde recaiga. No podrá ocuparse más del 30% de cualquiera de los lindes sobre los que se adose. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela. Cuando la edificación auxiliar se destine al uso residencial principal, necesariamente, deberá situarse a 2 m. de los lindes frontales. En ningún caso se podrá incrementar el ratio establecido en una vivienda por cada 200 m² de parcela. Cuando la edificación auxiliar se destine al uso residencial, esta construcción deberá proyectarse inequívocamente vinculada y físicamente adosada a la principal de forma que no pueda deducirse un posible incremento del número máximo de viviendas previstas.

c) En cada parcela mínima de 400 m² se podrá construir bien una vivienda aislada, bien dos viviendas pareadas, sin que en ningún caso se pueda superar la edificabilidad total correspondiente a la parcela ni la ocupación máxima.

d) Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,00 m., excepto en la alineación exterior y los dos primeros metros de los linderos confluyentes a esta, que se regirán por las



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

Plan Parcial de Mejora Benicàssim-Golf

disposiciones generales de estas ordenanzas. Los cerramientos de linderos de las zonas comunes (resto de parcela registral en condominio) se registrarán por las disposiciones generales de estas ordenanzas.

3. ZONA DE TERCIARIO.

Sección primera: Ambito y usos.

Art.3.1. Ámbito.

La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas TER Golf en los planos de Calificación Urbanística del Plan Parcial de Mejora.

Art.3.2. Usos (Terciario)

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T).
2. En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos :

a) Terciario Comercial (Tco) en sus categorías: Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c, Tco.2. y Tco.3.

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

c) Almacén (alm.) en sus categorías :Alm.1a, Alm.1b, Alm.1c, Alm.2

d) Dotacional (D) en sus categorías :Dad, Das, Dcm, Ded, Del, Dep, Din.5, Dre, Dsa, Dsc, Dsr

e) Industrial (Ind) en su categoría Ind.1.

f) Aparcamientos (Par) en sus categorías: Par.1a, Par.1b, Par.1c, Par.1d

3. 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) Ind.1.- Locales industriales.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos terciarios.

b) 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.

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

- 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.

Para el caso concreto de la Manzana M1 en el ámbito TER Golf, no se permitirán accesos directos desde el bulevar definido por la antigua traza del ferrocarril.

Sección segunda. Condiciones de la parcela y la edificación.

Art.3.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de **1.500 m²**, o la superficie ya señalada expresamente para esta zona de ordenanza, y reflejada al efecto en los planos de ordenación del presente Plan Parcial de Mejora para las manzanas M5, M6, M7 y M8 aunque su superficie fuere menor.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.

2. Ocupación máxima de parcela.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del **60 %** de su superficie neta.

Art. 3.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios en la zona TER Golf

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta para cada ámbito, según la siguiente tabla:

UE-1	0,7388 m ² /m ² s
UE-2	0,46 m ² /m ² s
UE-3	1,0053 m ² /m ² s

b) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 metros. El número máximo de plantas que se pueden materializar sobre rasante será de 3. El diseño de la edificación podrá libremente optar por alcanzar la altura máxima de cornisa incluso proyectando una única planta.

c) Por encima de la máxima altura de comisa se permiten antepechos, barandillas, cubiertas inclinadas, cajas de escalera y ascensor, instalaciones, remates ornamentales, elementos arquitectónicos singulares y letreros publicitarios. La altura total de cualquiera de los elementos enunciados no podrá superar una altura máxima total de 5 metros medidos desde la altura de cornisa proyectada.

Las vertientes de las cubiertas, no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 0.80 cm. por encima de las aristas de la línea de cornisa del edificio (en fachadas y patios), formen una pendiente del 50%.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales del PGOU.

e) 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. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39 del PGOU.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del PGOU.

g) La edificación deberá retirarse un mínimo de 5 metros de la alineación exterior y lindes laterales, salvo para las parcelas M5, M6, M7 y M8, en las que la separación mínima al linde lateral y fachada será de 2 metros.

Para todas las parcelas, en una longitud máxima del 30% de la alineación exterior no será obligatorio el retiro, debiendo en este caso enrasarse al linde de fachada de la parcela, siempre que la edificación que se enrasa a fachada tenga una altura máxima de 1 planta y 5.00 metros, quedando siempre retirada de los lindes de parcela, según las distancias señaladas, la parte de edificación que supere esta altura máxima, conformando una tipología de edificación abierta.

h) La parte de parcela libre deberá destinarse en un mínimo del 50% de su superficie a zonas ajardinadas. No obstante esta superficie podrá reducirse en la mitad en los casos en que el diseño de la solución de dotación de aparcamientos sobre los espacios libres proponga la inclusión de arbolado y espacios ajardinados intermedios, con un mínimo de 1 árbol y 4 m² de superficie ajardinada por cada cuatro plazas de aparcamiento en superficie.

i) Aquellos suelos destinados a actividades recreativas y de ocio, con características de atracción ferrial o lúdica podrán albergar instalaciones destinadas a estos fines (norias, montañas rusas, circos, etc) cuya altura exceda lo previsto en el apartado b) de este artículo, según demande el diseño y las características propias de la "atracción" de que se trate. El resto de los parámetros urbanísticos de aplicación, serán los señalados por este artículo 3.4. En cualquier caso la autorización de estas instalaciones estarán sujetas a los trámites administrativos regulados por la normativa que le sea de aplicación.



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

Plan Parcial de Mejora Benicàssim-Golf

4. ZONA DE HOTELES

Sección Primera: Ambito y usos.

Art.4.1. Ámbito.

La Zona de Hoteles está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con las siglas THO Golf en los planos de Calificación Urbanística del Plan Parcial.

Art.4.2. 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 y 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 y Das Y Din 5.

Das Y Din 5.

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

- f) Instalaciones vinculadas a un Club de Golf.

El resto de usos queda expresamente prohibido, salvo aquellos que sean estrictamente imprescindibles y vinculados a la actividad hotelera.

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

Art.4.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela será de **3.500 m2**.

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

2. Parámetros de emplazamiento

- a) La ocupación máxima de parcela será del **60%**.

b) La separación de la edificación principal de lindes laterales será como mínimo de $0,4 \times h$ siendo h la altura de cornisa, en metros, de la edificación principal, con un mínimo de 5 metros. 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. Respecto de los lindes con la parcela que constituye el Campo de Golf no será necesario respetar retiro alguno ni por la edificación principal ni por las auxiliares. Las edificaciones de planta baja, de una sola altura (garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios, locales comerciales, etc.) no tendrán que guardar distancias a lindes, pudiendo incluso adosarse a los mismos. La longitud máxima en la que estas construcciones no precisarán guardar distancia a linde podrá abarcar la longitud total de cada linde lateral.

c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será de $0,4 \times h$ con un mínimo de 8 metros. No precisarán guardar distancia alguna a linde de fachada los porches abiertos de libre acceso público desde la inmediata red viaria diseñados para la protección e integración de la entrada de la instalación hotelera.

Los cerramientos de parcela cumplirán las disposiciones generales de las presentes ordenanzas, respecto de los lindes frontales y con vecinos, no siendo de aplicación respecto a la parcela que constituye el Campo de Golf, donde el diseño será libre.

d) En una longitud máxima del 50% del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta que no guardará el retiro preceptivo respecto de la alineación exterior, con destino comercial o usos auxiliares (garaje, cuartos de maquinaria, almacén, etc.). Esta

edificación podrá constituirse en prolongación unida a la edificación principal que mantendrá no obstante la distancia a lindes y fachada señaladas.

e) En la parte de parcela libre correspondiente al 40% 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, marquesinas, soportales y los porches abiertos de libre acceso público señalados en el artículo 4.3.2.c de las presentes ordenanzas.

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.

g) Salvo donde exista edificación adosada a lindes laterales o en el caso de los lindes que constituyen el Campo de Golf, deberá tratarse como jardín una franja de ancho mínimo libre de 0,50 m. a lo largo de todos los lindes laterales.

Art.4.4. 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 para cada ámbito, según la siguiente tabla:

UE-1	1,4122 m²/m²s
UE-3	1,4294 m²/m²

La superficie edificable 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.

Los porches abiertos de libre acceso público desde la inmediata red viaria definidos en el artículo 4.3.2.c), diseñados para la protección e integración de la entrada de la instalación hotelera, no contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad.

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

2. El máximo número 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:

$$Hc = 5,00 + 3,50 \times Np$$

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	8,50
3	12,00
4	15,50
5	19,00
6	22,50

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 del PGOU.



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

Plan Parcial de Mejora Benicàssim-Golf

6. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, con las limitaciones que se establecen en las disposiciones generales de las ordenanzas del presente plan parcial de mejora.

7. Planta baja

a) El pavimento acabado de la planta baja no podrá situarse a más de 1,00 metro 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 del PGOU.

8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la altura libre que requiera su uso. 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 en la Zona THO Golf.

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 del PGOU.

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.

d) Se admite la construcción de hitos o elementos arquitectónicos proyectados para soporte anunciador del establecimiento hotelero, situados por encima del plano de cubierta o en la porción de parcela libre de edificación, adosados a la alineación exterior. Dada su finalidad, su altura, composición y características serán libres, debiendo integrarse adecuadamente en la edificación hotelera.

5. ZONA DEPORTIVA PRIVADA (CAMPO DE GOLF)

Art.5.1. Ámbito.

Se destina a Uso de Equipamiento Comunitario Deportivo la superficie grafiada al efecto en los planos de ordenación del presente plan parcial de mejora, que se califica como Campo de Golf de uso colectivo y titularidad privada.

Art.5.2. Usos.

En el ámbito ocupado por la instalación deportiva se podrán realizar las obras, infraestructuras e instalaciones propias al desarrollo del ejercicio del deporte señalado y que normalmente se vinculan al mismo, siendo una relación no exhaustiva las referidas a garajes, almacenes, vestuarios, cuartos de instalaciones y maquinaria y también las derivadas del encauzamiento del barranco de la Parreta cuya solución proyectual deberá integrarse armónicamente con el diseño de la instalación del Campo de Golf.

Art.5.3 Condiciones de la parcela.

La parcela mínima será coincidente con la señalada expresamente para esta zona de ordenanza, y reflejada al efecto en los planos de ordenación del presente Plan Parcial de Mejora.

1. Parámetros de emplazamiento

a) La ocupación máxima de parcela será del **0,5%**.

b) La separación de la edificación principal de lindes se regirá por las mismas reglas que lo señalado para la zona de ordenanza Tho Golf, y en concreto:

- La separación de la edificación principal de lindes 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 m.

- La separación de la edificación principal de la alineación exterior será de 0,4 x h con un mínimo de 8 m.

c) El cerramiento de parcela será diáfano mediante vallado de 2 metros de altura, siendo optativa la utilización de setos o tratamiento ajardinado.

Art.5.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La edificabilidad máxima sobre rasante para la totalidad del ámbito será de **0,005 m²t/m²**

2. El máximo número de plantas sobre rasante será de 1, incluida la baja.

3. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en 5,00 m. Por encima de la altura de cornisa máxima se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.43 del PGOU. La cubrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

6.- ZONAS DOTACIONALES

Art.6.1. Ordenanzas de aplicación.

Se estará en todo caso a lo previsto en los capítulos Duodécimo y Decimotercero de las normas urbanísticas del Plan General de Benicàssim con la siguiente correspondencia en su denominación:

Plan Parcial de Mejora	Plan General Benicàssim
P-QL	GEL-1
S-JL	EL-1
S-EQ	EC-SP-SR
RV+AV	RV

7.- TORRE DEL BARÓ

Art.7.1. Ámbito.

Se identifica como zona diferenciada de la calificación genérica UF Golf, la parcela grafiada en los planos de ordenación del presente plan parcial de mejora como M 31 UF Golf donde se sitúa la Torre del Baró, incluida con la categoría de monumento, con el código de identificación R-I-51-0010925, dentro del Registro General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español, de titularidad privada, y que se incluye dentro del ámbito de desarrollo del futuro Plan Especial que completará su régimen urbanístico y concreta ordenación.

Art.7.2. Edificabilidad.

1. La edificabilidad y volumetría de la **parcela M-31** se corresponden con las que actualmente tiene la torre, **sin que puedan incrementarse en ningún modo.**

2. No obstante mientras no se redacte el Plan Especial de Protección del presente Bien de Interés Cultural, únicamente se permiten las **obras de conservación del inmueble** en cumplimiento de lo señalado para los inmuebles acogidos al nivel de protección integral en el Catálogo de Patrimonio Histórico de Benicàssim.

3. Para el resto de intervenciones sobre la parcela M-31 y sobre la torre deberá redactarse y aprobarse previamente el Plan Especial de La Torre del Baró.

8. CRITERIOS ORIENTATIVOS DE COMPOSICIÓN.

Art.8.1 Criterios compositivos y de diseño.



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

Plan Parcial de Mejora Benicàssim-Golf

Se podrán redactar ordenanzas municipales asimilables a las del artículo 15 de la LRAU, que regulen los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, su composición arquitectónica, así como el diseño concreto de los elementos de urbanización con la finalidad de perseguir un criterio adecuado para toda la actuación, siguiendo las directrices y principios básicos rectores de la ordenación.

Para el caso concreto de las parcelas calificadas UF, además de lo que pueda señalarse en las ordenanzas municipales, se adoptarán criterios compositivos en los que se establezcan ritmos de modulación que propicien discontinuidad en el lienzo de fachada, de modo que el conjunto edificado se adapte a las alineaciones sinuosas de los viales de la trama secundaria, y para el caso de los tramos rectilíneos de viales, se proyectarán los tramos de edificación de modo que se garantice un movimiento de la fachada que asegure la discontinuidad de paños de edificación de mas de cuatro viviendas.

Todo ello se podrá conseguir o bien identificando las modulaciones de las distintas viviendas, bien con diseños que conjuguen módulos con elementos de distintas viviendas en la misma alineación, bien con edificaciones auxiliares para garajes o mediante pérgolas, porches y umbráculos, debiendo aportar plano justificativo del cumplimiento de este requisito, no solo de la parcela objeto de edificación sino también de las inmediatamente contiguas, ya construidas en la misma alineación.



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

Plan Parcial de Mejora Benicàssim-Golf

Con objeto de aportar mayor información se adjuntan los apartados III y VII del Anexo del PP de Mejora, adaptado al contenido del informe favorable emitido por el Director General de Patrimonio Cultural Valenciano sobre el Plan Parcial de Mejora Benicàssim Golf de fecha 12 de septiembre de 2005.

III. RÉGIMEN ADICIONAL A DETERMINAR POR EL PLAN ESPECIAL

Régimen adicional a determinar por el Plan Especial

Las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Protección de la Torre del Baró serán de aplicación a los solares resultantes de la gestión y el desarrollo del Plan Parcial de Mejora.

A este respecto cabe señalar que los espacios públicos y dotaciones del entorno de la torre quedan definidos por el Plan Parcial de mejora y el proyecto de urbanización que acompaña el programa. Así mismo el plan parcial de mejora establece la normativa urbanística de aplicación para las manzanas de calificación Ter-Golf, M5 y M6 y para las de calificación UF-Golf, manzanas M 34, M35, M36, M38 y M40.

El plan especial identificará los valores del bien que justifican la declaración, proporcionará una descripción detallada del mismo, de modo que se permita la precisa identificación de las

características y valores esenciales del inmueble, sus características volumétricas, espaciales, morfológicas y artísticas, así como las aportaciones de distintas épocas que hayan enriquecido sus valores originales, estableciendo aquellos elementos que deben ser conservados y aquellos que pueden ser sustituidos o eliminados, así como las condiciones en que estas actuaciones deben ejecutarse.

El plan especial también establecerá las determinaciones que se han de seguir para:

- Asegurar el mantenimiento de la edificabilidad consumida por la Torre en la manzana M-31, sin que se incremente.
- Posibles modificaciones de planeamiento.
- En caso de considerarse necesario, establecerá otros requisitos, además de los ya establecidos por el plan parcial de mejora, a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los solares edificables incluidos dentro del ámbito del plan especial, permitiendo en cualquier caso que puedan agotar la edificabilidad que les asigna el plan.

En cualquier caso todas las intervenciones sobre la torre requerirán de informe previo de la Consellería de Cultura.

VII. RESUMEN DE SUPERFICIES

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LA TORRE DEL BARÓ		
SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA		30.535,76 m²
Superficie edificable		9.079,67 m ²
Torre del baró		
M 31 UF-Golf	2.778,33 m ²	2.778,33 m ²
Resto Residencial		
M 34 UF-Golf (parte)	455,19 m ²	4.819,92 m ²
M 35 UF-Golf (parte)	1.228,46 m ²	
M 37 UF-Golf (parte)	1.275,37 m ²	
M 38 UF-Golf (parte)	1.439,67 m ²	
M 40 UF-Golf (parte)	421,23 m ²	
superficie de uso terciario		
M 5 Ter-Golf	724,91 m ²	1.481,42 m ²
M 6 Ter-Golf	756,51 m ²	
Suelo dotacional público		6.141,18 m ²
Zonas Verdes		
S-ZV-JL 26 (parte)	460,09 m ²	6.109,58 m ²
S-ZV-JL 27	2.594,70 m ²	
S-ZV-JL 28	2.594,70 m ²	
S-ZV-JL 29 (parte)	460,09 m ²	
Equipamiento ID		
S-EQ-ID 6	31,60 m ²	31,60 m ²
Viales		15.314,91 m ²
TOTAL TECHO MATERIALIZABLE EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL		5.818,46 m² t
Total superficie materializable		5.818,46 m ² t
Superficie materializable Torre del Baró		
M 31 UF-Golf	1.030,00 m ² t	1.030,00 m ² t (1)*
Superficie materializable de uso residencial		
M 34 UF-Golf (parte)	311,58 m ² t	3.299,21 m ² t
M 35 UF-Golf (parte)	840,88 m ² t	
M 37 UF-Golf (parte)	872,98 m ² t	
M 38 UF-Golf (parte)	985,45 m ² t	
M 40 UF-Golf (parte)	288,33 m ² t	
Superficie materializable de uso terciario		
M 5 Ter-Golf	728,74 m ² t	1.489,25 m ² t
M 6 Ter-Golf	760,51 m ² t	

(1)* La volumetría de la parcela dónde se encuentra ubicada la Torre del Baró deberá corresponder con la que actualmente tiene, sin que pueda incrementarse en ningún modo.



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM
Plan Parcial de Mejora Benicàssim-Golf
