



**Normas Urbanísticas. Plan Especial de Conservación y  
Preservación de “Las Villas de Benicàssim”**

Actualización NOVIEMBRE 2.008 (hasta la modificación puntual 1 incluida)

---

**Normas Urbanísticas**

Plan General, Planes Parciales y Planes Especiales  
Actualización ABRIL de 2.014

---



# AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

## Plan Especial de Conservación y Preservación de “Las Villas de Benicàssim”

### B.1. NORMAS URBANÍSTICAS

#### B.1.1. NORMAS DE PROTECCIÓN PARA EDIFICIOS, ELEMENTOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS.

Para los edificios, elementos y conjuntos catalogados el Plan Especial establece tres niveles de protección según su distinta naturaleza.

En base a los criterios utilizados para la valoración del patrimonio arquitectónico, se establecen tres niveles de protección, de forma que todos y cada uno de los elementos incluidos en el listado y reseñado en ficha, está adscrito a uno de ellos. Cada nivel de protección corresponde a una descripción de obras posibles permitidas y al establecimiento de unas normas para la tramitación de licencias y obligaciones, tanto de la propiedad como de la Administración.

#### NIVELES DE PROTECCIÓN

Se establecen los siguientes niveles de protección:

##### Nivel de protección integral (P1)

El nivel de protección integral incluirá las construcciones o recintos que deban ser conservadas íntegras por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

Por su carácter monumental constituyen elementos sobresalientes, cualificadores de su entorno y representativos de la memoria histórica colectiva de Benicàssim.

Así mismo se estará a lo dispuesto en las condiciones de ordenación de la ficha del edificio.

##### Condiciones particulares de la edificación

Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección solo podrán ser objeto de obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble.

Podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

Sé prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar excepto las placas con las características y dimensiones especificadas en la Ordenanza de Publicidad Exterior que a tal efecto se redacte. Así mismo quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada.

##### Nivel de protección parcial (P2)

El nivel de protección parcial incluirá las construcciones o recintos que por su valor histórico artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

##### Condiciones particulares de la edificación

Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección solo podrán ser objeto de las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios. Estas obras serán las de conservación y restauración, así como las de rehabilitación.

Se autoriza la demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y, además, sean de escaso valor definitivo del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

En cualquier caso, las obras de reforma deberán integrar coherentemente las permanencias tipológicas catalogadas y definidas, como elementos a conservar en las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas individualizadas de cada edificio, así como aquellos elementos que se consideren de interés.

Se podrán autorizar obras de reforma en la fachada siempre que estén debidamente justificadas en la mejor integración entre ésta y las funciones asignadas a los que sirven, así como no

desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada.

Sé prohíben todo tipo de rótulos en fachadas, en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse según lo dispuesto en la ordenanza municipal a tal efecto. Así mismo sé prohíbe la colocación de toldos en fachada.

##### Nivel de protección ambiental (P3)

El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aún sin presentar en sí mismas un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas sujetas a procesos de renovación tipológica.

##### Condiciones particulares de la edificación

Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección solo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de conservación y restauración, así como las obras de rehabilitación y reestructuración.

Se podrán autorizar obras de reforma en la fachada siempre que estén debidamente justificadas en la mejor integración entre ésta y las funciones asignadas a los que sirven, así como no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada.

Sé prohíben todo tipo de rótulos en fachadas, en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse según lo dispuesto en la ordenanza municipal a tal efecto. Así mismo sé prohíbe la colocación de toldos en fachada.

### TIPOS DE OBRAS

A efectos de la vinculación normativa que implica la catalogación y consiguiente protección de los edificios y elementos, se consideran los siguientes tipos de obras, con carácter general:

#### Conservación

Se entiende como obras de conservación aquellas cuya finalidad son mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones, así como pequeñas reparaciones de elementos parciales: solados, carpinterías, etc.

Se incluyen también dentro de este tipo de obras las de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

#### Restauración

Se consideran intervenciones de restauración aquellas que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen las partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar confusiones miméticas.

Se entienden también como obras de restauración aquellas que tienen por objeto mejorar o transformar las



# AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

## Plan Especial de Conservación y Preservación de “Las Villas de Benicàssim”

condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

Las obras de restauración han de ser el resultado de un proceso de investigación sobre el organismo arquitectónico, por lo que han de estar debidamente justificadas.

### Rehabilitación

Se entiende por actuaciones de rehabilitación aquellas en las que, conservándose las fachadas, estructura, cubiertas, y crujiás asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patios y elementos de articulación espacial: galerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

### Reestructuración

Se definen como intervenciones de reestructuración aquellas en las que manteniendo la fachada y el tipo de cubierta así como, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

aplicará independientemente, para cada subzona de la parcela registral lo señalado en el artículo N6.2d (subzona RBDA) y artículo N.7.2.f (subzona UFP), sin que pueda en ningún caso acumularse el número máximo de viviendas resultante total en alguna de las dos subzonas.

Con estas normas el Ayuntamiento pretende favorecer las obras de reforma y ampliación de las villas que se conservan, con el fin de limitar en lo posible el deterioro del paisaje urbano que, potencialmente, toda nueva construcción conlleva, y al mismo tiempo permitir la promoción de nueva edificación.

Para todas aquellas parcelas o parte de las mismas, incluidas dentro del ámbito del límite del Plan Especial, se estará a lo dispuesto en **las siguientes normas**:

### B.1.2. NORMAS DE APLICACIÓN EN PARCELAS DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial además de recoger las normas de protección de los edificios catalogados, también desarrolla las normas que se utilizarán para la construcción de nuevas edificaciones, dentro de las parcelas donde se encuentran edificios catalogados, edificación existente sin catalogar, o parcelas sin edificar.

En este apartado distinguiremos dos subzonas en la estrecha franja que abarca el Plan Especial. Estas dos subzonas estarán separadas por una línea intermedia que marcará el final de la primera y el inicio de la segunda (**plano A.02 y A.03**).

La primera subzona (*Vivienda Unifamiliar Protegida. UFP*) es una franja que corre paralela a los Paseo Marítimos Pilar Coloma y Bernat Artola. Se crea con la intención de preservar el espacio que configura la actual fachada litoral de la zona de “Las Villas”. Para la delimitación de esta banda se ha teniendo en cuenta el perímetro, volumen, alturas y demás características morfológicas de los edificios y conjuntos de interés arquitectónico, así como del porte, características y altura de la masa arbórea, que en ella se encuentran.

La segunda subzona (*Residencial de Baja Densidad Agrupada. RBDA*) es una banda limitada por las calles La Corte, Jorge Comín, Conde Bau, la avenida de Barcelona, y la línea de separación con la subzona UFP. Es en esta segunda banda donde se pretende localizar el desarrollo urbano de esta zona, permitiendo la construcción de nuevas edificaciones, reguladas por las normas que veremos a continuación.

La diferenciación de dos calificaciones de suelo dentro de la misma parcela registral, está orientada a limitar la volumetría y configuración espacial de las edificaciones, pero no impide el trasvase de la edificabilidad sobrante entre las subzonas. No obstante, para el cumplimiento del número máximo de viviendas se



## NORMAS DE APLICACIÓN EN PARCELAS DEL PLAN ESPECIAL DE "LAS VILLAS"

### N.1. Ámbito

La Zona está constituida por el área grafiada en los Planos A.02-A.03 del presente Plan Especial.

### N.2. Subzonas

Se diferencian las siguientes subzonas:

- RBDA Residencial de baja densidad agrupada.
- UFP Vivienda unifamiliar aislada protegida.

### N.3. Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

#### 2.a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en su categoría c (Tco.1c). Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3). En la subzona RBDA se prohíben, cuando la parcela no posea fachada a calle de ancho igual o superior a 10 metros, los grupos 651 y 653, correspondientes a Restaurantes y Establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos, del Decreto 54/90 del Consell de la Generalitat Valenciana

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4). En la subzona RBDA se prohíbe los usos recreativos en todas sus categorías.

#### 2.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.

#### 2.c) Dotacionales:

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

#### 2.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):

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

Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

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).

#### 4.b) Tco.1

- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Tan solo 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.

#### 4.c) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

#### 4.d) Tre.- Actividades recreativas.

En UFP 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.

### N.4. Condiciones comunes de parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan para cada Subzona en los apartados N.6 y N.7 de las presentes Normas.

2. La separación entre las subzonas situadas dentro de una misma parcela se realizará a través de la propia edificación o mediante una valla ciega de una altura máxima de 1,00 m. Los cerramientos de separación entre parcelas tendrán una altura máxima de 2,50 metros en las todo el ámbito. Sólo podrán ser macizos hasta 1.00 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.). Los cerramientos exteriores cumplirán las condiciones específicas que se señalan para cada Subzona en los apartados N.6 y N.7 de las presentes Normas.

3. Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4. del P.G.O.U. de Benicàssim.

### N.5. Condiciones comunes de volumen y forma de los edificios

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad para las subzonas RBDA y UFP, de **0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**. 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 serán las condiciones especificadas para cada Subzona en los apartados N.6 y N.7 de las presentes Normas.

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

3.a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.43. del P.G.O.U. de Benicàssim. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

3.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. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos en la subzona RBDA, siempre y cuando la delimitación del Patricova lo permita. También se permite la construcción de sótanos y semisótanos en la subzona UFP en el caso de nuevas edificaciones, siempre y cuando la delimitación del Patricova lo permita.

5. En el caso de existencia de semisótanos, estos no podrán sobrepasar la altura de 1,00 metro en cada punto del terreno medido desde la rasante de las acera hasta la cara inferior del forjado de cubrición.

6. No se permite la construcción de entreplantas.

7. Se permiten vuelos de longitud menos o igual a 0,40 m. siempre y cuando estén destinados a la protección solar de huecos.

8. No podrá incrementarse la edificación existente en una parcela cuando la edificabilidad ya construida supere el coeficiente de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medido con los criterios del art. 5.26. del P.G.O.U. de Benicàssim, quedando, en este supuesto, sin efecto las determinaciones del presente Plan Especial relativas a edificabilidad adicional sobre la ya existente.



**N.6. Condiciones específicas para la subzona RBDA Residencial de baja densidad agrupada.**

**N.6.1.- Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

1.a) La superficie mínima de parcela edificable será de **1.000 m<sup>2</sup>**.

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

1.c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones 1.a) y 1.b), aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

2.a) La ocupación máxima de parcela será del **25%** de su superficie. **Los sótanos o semisótanos no podrán ocupar más del 50% de la superficie de esta subparcela RBDA (Modificación puntual nº 1)**

2.b) El número máximo de plantas será de **cuatro** sobre rasante, con las siguientes alturas de cornisa (**Modificación puntual nº 1**)

Número de plantas	altura de cornisa en metros
1	4,00
2	7,00
3	10,00
4	13,00

En estas subparcelas o parcelas RBDA se tomará como cota de referencia el punto medio de la calle La Corte, calle Conde Bau o Avda. de Barcelona a la que dan frente, en la línea de fachada o alineación oficial de la parcela.

Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensor podrán alcanzar una altura máxima de hasta **4,50 metros** medidos desde la altura de cornisa del edificio. (**Modificación puntual nº 1**)

2.c) La distancia mínima de la edificación principal a lindes laterales será de 3 metros, la distancia mínima a la alineación exterior será de 5 metros, y la distancia mínima a las edificaciones situadas en la misma parcela pero dentro del la subzona UFP será la recogida en el plano de alineaciones y rasantes del presente Plan Especial (**planos A.04-A.05**).

La separación entre bloques diferenciados dentro de la subparcela RBDA será de **0,8 h.**, siendo h. la altura de cornisa, en metros, del bloque de mayor altura, con un mínimo de **8 metros**.

Para la medición de las distancias antes referidas (a lindes, a alineación exterior, a edificio situado en subparcela UFP y entre bloques diferenciados de subparcela RBDA), no computarán las aleros que tengan una longitud de vuelo inferior a **40 cm**. No obstante cuando se diseñen aleros de longitud superior se contabilizarán en su totalidad a los efectos del cómputo de las referidas distancias. (**Modificación puntual nº 1**)

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.

2.d) En la parcela podrán construirse un máximo de una vivienda por cada  $100 \text{ m}^2$  de parcela o fracción superior a  $75 \text{ m}^2$ , sujetas a las condiciones establecidas en esta subzona RBDA.

2.e) La longitud máxima de un bloque o hilera de viviendas adosadas no podrá ser superior a **30 m**. medidos en el eje o directriz principal, debiendo fraccionarse los que sean de longitud superior (**Modificación puntual nº 1**)

2.f) 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

mas interiores, a cuyo efecto se tendrán en cuenta las condiciones expresadas a continuación.

Los bloques se dispondrán de modo perpendicular a la alineación paralela a la línea de costa o formando ángulos con ella no inferior a 75 grados sexagesimales, tomando como referencia el eje o directriz principal del edificio.

A los efectos de obtener el eje o directriz principal del edificio se procederá del modo que se relata a continuación.

Se definen en primer lugar las figuras geométricas  $F_{\text{proyectada}}$  y  $F_{\text{cuadrilátero}}$ .

$F_{\text{proyectada}}$ : la figura geométrica que se configura por la proyección horizontal del inmueble proyectado (incluyendo todos los salientes y cuerpos volados).

$F_{\text{cuadrilátero}}$ : cuadrilátero o polígono de cuatro lados de menor superficie posible tangente exterior a la figura geométrica  $F_{\text{proyectada}}$ .

A continuación sobre la figura  $F_{\text{proyectada}}$  se planteará la figura  $F_{\text{cuadrilátero}}$ . En la figura  $F_{\text{cuadrilátero}}$  se trazarán los dos segmentos que unen los puntos medios de los lados opuestos de esta figura geométrica. Al mayor de estos segmentos se le considerará eje o directriz principal del edificio.

La anchura máxima de los bloques no superará los 18 metros medidos perpendicularmente al eje o directriz principal del edificio antes definido, considerando la zona mas desfavorable que se pueda plantear sobre la figura  $F_{\text{cuadrilátero}}$ .

**3. Los cuerpos salientes o vuelos que se diseñen de hasta 80 cm. de longitud, no computarán a los efectos de la ocupación o edificabilidad cuando cumplan TODOS los requisitos y características siguientes:**

- No sean transitables ni accesibles.
- No sean incorporables a las estancias contiguas.
- No sean prolongación de terrazas o espacios pisables ni estén situados sobre terrazas o espacios pisables (salvo los espacios COMUNES de las plantas bajas).
- Estén contruidos y diseñados de forma que su objeto sea ornamental, de ajardinamiento tipo macetero o de protección solar de los huecos de fachada. En concreto cuando se trata de elementos tipo “visera” se emplearán elementos de poco canto con un máximo de **15 cm**.

(**Modificación puntual nº 1**)

**N.6.2. Espacios y servicios comunes.**

1. En esta subzona se permitirá cualquier instalación deportiva, excepto frontones, retirada de lindes una distancia igual a la altura de coronación. Una superficie mínima del **25%** del total será necesariamente ajardinada, debajo de la cual no podrán construirse sótanos (**Modificación puntual nº 1**)

2. La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 25% de su perímetro cerrado.

3. El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en él un círculo de diámetro no inferior a 12 m. (**se elimina la exigencia relativa a dimensiones de acceso rodado**) (**Modificación puntual nº 1**)

4. Se autoriza la construcción de piscinas enterradas, con una separación de lindes de 1,00 m.

**N.7. Condiciones específicas de la subzona UFP. Vivienda Unifamiliar Protegida.**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

1.a) La superficie mínima de parcela edificable será de **400 m<sup>2</sup>**.

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

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

1.d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes



# AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

## Plan Especial de Conservación y Preservación de “Las Villas de Benicàssim”

laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

1.e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

### 2. Parámetros de emplazamiento.

2.a) La ocupación máxima de parcela será del 30% de su superficie.

2.b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será la que establecen los planos de alineaciones y rasantes del presente Plan Especial (**planos A.04-A.05**) La distancia a lindes laterales cuando exista un edificio catalogado en la parcela adyacente será de 1,5 veces la altura de cornisa del edificio catalogado de menor altura, y de 3 metros cuando no exista en la parcela adyacente ningún elemento catalogado. Del mismo modo la distancia entre edificaciones situadas dentro de una misma parcela será de 1,5 veces la altura de cornisa del edificio, si este está catalogada, y de 5 m. en el caso en el que el inmueble no esté catalogado.

No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela.

En ningún caso se podrá incrementar el número de viviendas por parcela señalada en el apartado 2.f) de estas Normas.

2.c) No se permite en la zona recayente al Paseo Marítimo, la colocación de ninguna construcción auxiliar destinada a cualquier uso.

2.d) Se permitirá la construcción de piscinas en la zona de parcela recayente al Paseo Marítimo, teniendo en cuenta para ello la Legislación Sectorial den materia de Costas.

2.e) 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

2.f) Cuando sobre una misma parcela registral se pretende la construcción de un conjunto de viviendas unifamiliares en un número de 3 ó más, el número máximo de viviendas a desarrollar será de una por cada 400 m<sup>2</sup> de parcela o fracción residual superior a 350 m<sup>2</sup>.

De esta forma la superficie de parcela mínima neta para construir 3 viviendas será de 1.150 m<sup>2</sup>, para 4 viviendas, 1.550 m<sup>2</sup>, para 5, 1.950 m<sup>2</sup> y así sucesivamente.

Podrán establecerse zonas y servicios comunes, debiendo en cualquier caso mantener una superficie vinculada de suelo de uso privativo exclusivo para cada vivienda de al menos 350 m<sup>2</sup>.

Las viviendas podrán adosarse **dos a dos**. En este supuesto no registrarán las distancias mínimas de separación a linde lateral entre las viviendas agrupadas. En otro caso la distancia mínima entre edificaciones será de 6 metros. No computarán para la medición de esta distancia los aleros que tengan un vuelo inferior a 40 cm.

3. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, edificaciones con terrazas delanteras para proteger del sol, huecos de proporciones verticales, fachadas simétricas, revestimientos de fachada con predominancia del revoco.

4. El cerramiento de parcela que linda con el Paseo Marítimo deberá estar formado por verja de hierro o madera que obligatoriamente armonice con las de los edificios protegidos. Los rótulos que se pretendan colocar deberán quedar integrados en dicha verja sin menoscabo de las características anteriormente citadas.

5. Se prohíbe la tala de los árboles, que debido a su especie, porte y altura, se considera necesario proteger con el fin de preservar la fachada paisajística de la zona de “Las Villas”, autorizándose únicamente las labores de poda precisas para su conservación, tales como poda de ramas muertas o deterioradas, limpieza de ramillas y hojas, etc. Toda transformación en el arbolada existente deberá ser autorizada por los técnicos municipales.

### B.2. CATÁLOGO

Este catálogo recoge los edificios situados dentro del ámbito de protección establecido por el Plan Especial de Conservación y Preservación de “Las Villas de Benicàssim, y que por sus características morfológicas, tipológicas e históricas, son herederos de la Arquitectura típica Benicàssim.

Los edificios que se recogen dentro de este catálogo son los existentes en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Benicàssim, dentro del apartado **B.1.5. FICHAS DE “LAS VILLAS”**, enumeradas desde la ficha 83 hasta la 134, por lo que para su consulta se remite a tal documento, elaborado a tal efecto. Dentro de ese apartado encontramos ejemplos de elementos tan significativos como *Villa Elisa, Villa María, Villa del Mar, Villa Amparo*, hasta un total de 52.

Los criterios empleados en la designación de estos elementos así como su nivel de protección derivan del estudio realizado en la elaboración del propio Catálogo, y que se desarrolla en el apartado **A.1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA** del mismo.

### B.3. PLANOS DE ORDENACIÓN

#### LISTADO DE PLANOS

A.01 Calificación urbanística y delimitación del PECP	E 1/ 10.000
A.02 Calificación del suelo A. Usos	E 1/ 2.000
A.03 Calificación del suelo B. Usos	E 1/ 2.000
A.04 Alineaciones y rasantes A.	E 1/ 2.000
A.05 Alineaciones y rasantes B.	E 1/ 2.000
A.06 Norma gráfica. Secciones	E 1/ 200