



Normas Urbanísticas SECTOR PRR-1

BOP número 125, 14 de octubre de 2008



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

PLAN PARCIAL SECTOR PRR-1

TITULO I: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO: SOBRE LA COTA DE REFERENCIA.

Art. 1.- Cota de referencia.

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

Art. 2.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1.- Parcelas con una única alineación exterior.

La cota de referencia se situará en un plano horizontal situado a 0,50 m. de 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 0,50 m. sobre la rasante del punto elegido.

3.- En ningún caso la o las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior a 2,00 m. con relación a la cota de referencia. En consecuencia en los terrenos de 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.

CAPÍTULO SEGUNDO: APARCAMIENTOS.

Art. 3.- Dotación de aparcamientos en uso residencial.

1.- En la categoría Rpf.

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 si en la parcela se construyen menos de 10 unidades, y una plaza más adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

2.- En la categoría Run. (incluso calificación UFH)

Se dispondrá, de una plaza de aparcamiento de automóvil por unidad de vivienda si en la parcela se construyen menos de 10 unidades, y si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

3.- En la categoría Rcm.

Se dispondrá, de una plaza por cada 100 m². útiles o fracción superior a 50 m².

Art. 4.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales (Tco).

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

Art. 5.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos (Tre).

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

Art. 6.- Dotación de aparcamientos en otros usos.

Se estará a lo dispuesto en el Plan General, y nunca menos de una plaza por cada 100 m². construidos.

Art. 7.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros (Tho).

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m². construidos totales o fracción superior a 50 m² o por cada 2 habitaciones si resultase número mayor, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario. Se entenderá que es necesario y

posible para parcelas superiores a 5.000 m² de superficie. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

CAPÍTULO TERCERO: SUPERFICIE OCUPABLE

Art. 8 .1- Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

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

3- En los espacios libres, se admitirá sobre rasante las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, etc.), de 3,50 m. de altura máxima sobre la cota de referencia, destinadas al esparcimiento de los espacios libres y también, elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo los espacios libres. Estas últimas ocuparán la superficie necesaria para cumplir su función.

CAPÍTULO CUARTO: REPARCELACION

Art. 9 El ámbito de los proyectos de reparcelación forzosa o instrumento de gestión urbanística de finalidad equivalente no tendrá por que coincidir con el Plan Parcial. En especial, podrá ampliarse o reducirse el ámbito con la finalidad de no dejar restos de parcelas inedificables de posible agregación con terceros colindantes exteriores al sector.

TITULO II: NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES.

CAPÍTULO PRIMERO: ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA)

SECCIÓN PRIMERA: AMBITO Y USOS.

Art. 10.- Ambito y subzonas.

1. La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente graficadas con este título en el Plano de Calificación del suelo.

2. Se diferencian las siguientes subzonas:

- EDA-prr1. Edificación abierta en el ámbito del sector PRR-1.
- EDA-prr1-VP. Edificación abierta en el ámbito del sector PRR-1, destinada a construcción de viviendas protegidas.

Art. 11.- Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf), y concretamente en la subzona EDA-prr1-VP la vivienda protegida.

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), Servicios Funerarios (Dsf) e 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.



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM PLAN PARCIAL SECTOR PRR-1

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, entendiendo 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, entendiendo 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. En este caso todos los parámetros urbanísticos de aplicación serán los recogidos en los artículos 6.22 a 6.29 ambos incluidos.

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 y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

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. 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.

Art. 12.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de 2.500 m².

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 30 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 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 10 metros.

d) En una longitud máxima de una cuarta parte del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta, retirada únicamente 2 metros de la alineación exterior, con destino comercial o usos auxiliares (garaje, cuartos de maquinaria, vestuarios, almacén, etc.). Este retiro de 2 metros recibirá un tratamiento superficial y rasante idénticos a los de la acera contigua. 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. si se adosan a lindes laterales. El resto del total de parcela recayente a alineación exterior y en una profundidad mínima de 10 m. deberá recibir tratamiento ajardinado, admitiéndose las piscinas en este espacio, así como los accesos de vehículos.

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 40% 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 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 lindes laterales, deberá tratarse como jardín una franja de ancho mínimo de 1 m. a lo largo de todos estos lindes laterales. 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.

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.



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM PLAN PARCIAL SECTOR PRR-1

k) Dotación de aparcamientos. Para aparcamientos de uso privado se estará a lo que resulte de la aplicación de las Ordenanzas Generales de la edificación de este Plan Parcial.

Art. 13.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona EDA-prr1.

1. Edificabilidad.

La edificación máxima sobre la cota de referencia 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 **1,08614 m²/ m²s** para la subzona EDA-prr1 y de **1,11883 m²/ m²s** para la subzona EDA-prr1-VP. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre la cota de referencia, 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 la cota de referencia, será de 5, 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:

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

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
1	4,50
2	7,40
3	10,30
4	13,20
5	16,10

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 Plan General.

No obstante y en los casos de edificios de uso hotelero 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 5 plantas totales sobre rasante, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 11 siguiente sobre Estudios de Detalle en esta zona de calificación.

5. Tolerancia de alturas.

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 5 plantas totales sobre rasante.

6. Cubiertas inclinadas.

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

7. Semisótanos y sótanos.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, autorizándose los semisótanos con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales, y en este capítulo.

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 Plan General, 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 solo 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. 6.20.1 y 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.

11. Estudios de Detalle.

1.- El número máximo de plantas para esta zona de calificación urbanística, establecido en 5 sobre rasante con carácter general, podrá aumentarse hasta 8 sobre rasante a través de un Estudio de Detalle cuando la edificación tenga como destino el uso hotelero exclusivo, no admitiéndose esta posibilidad para apartoteles. Deberá cumplir a su vez el Decreto 153/93 del Gobierno Valenciano, regulador de establecimientos hoteleros, o norma que lo sustituya.

2.- Los Estudios de Detalle que se redacten en estas parcelas cumplirán, además de lo regulado en la legislación urbanística de aplicación y en el art. 2.14 de las Normas urbanísticas del Plan General, las condiciones adicionales siguientes:

a) El número máximo de alturas de la edificación será de 8 sobre rasante.

b) La altura máxima de cornisa será la resultante de aplicar las fórmulas establecidas en los apartados 3 y 4 anteriores.

c) Se cumplirán íntegramente el resto de condiciones establecidas para la edificación y régimen de usos en esta calificación EDA.

Se justificará asimismo la carencia de incidencia del incremento de altura de cornisa en el soleamiento de piscinas



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM PLAN PARCIAL SECTOR PRR-1

existentes en las parcelas colindantes para los equinoccios de Junio y Septiembre.

12. Forma de los edificios.

Las viviendas se distribuirán de tal manera que la iluminación y ventilación de salones, comedores, dormitorios y cocinas se realice directamente a fachada.

CAPITULO SEGUNDO: ZONA DE TERCIARIO (TER)

SECCIÓN PRIMERA: AMBITO Y USOS.

Art. 14.- Ambito y subzonas.

1. La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano de Calificación del suelo.

2. Se diferencian las siguientes subzonas:

- TER-prr1. Terciario de ordenación abierta en el ámbito del sector PRR-1.

Art. 15.- Usos.

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 y Tco.2 y Tco.3.

b) Hotelero (Tho) en sus categorías: Tho.1 y Tho.2.

c) Oficinas (Tof)

d) Recreativo (Tre) en sus categorías :Tre.1, Tre.2, Tre.3. El grado Tre.4 se admite únicamente en la zona de calificación Ter.2.

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

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

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

h) 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 (Par.1c).

- 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 y volumen y edificabilidad que le sean de aplicación no variarán aunque el inmueble se destine a aparcamiento.

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

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.

4. Por debajo de la cota de referencia sólo se permite el uso Par.1.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA PARCELA Y LA EDIFICACIÓN.

Art. 16.-Condiciones de la parcela.

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 metros cuadrados.

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

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 30 x 20 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. Ocupación máxima de parcela.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 70 % de su superficie neta.

3. Dotación de aparcamientos.

Para aparcamientos de uso privado se estará a lo que resulte de la aplicación del Capítulo Primero de las Ordenanzas Generales de la edificación de este Plan Parcial.

Para aparcamientos públicos, el Plan Parcial realiza una previsión genérica de 1 plaza por cada 200 m² construidos, para usos genéricos terciarios por lo que si los usos efectivamente implantados se corresponden con comerciales, recreativos u hosteleros, se deberá establecer una dotación suplementaria de aparcamientos en suelo dotacional público:

Usos comerciales y recreativos. Para cada 200 m² construidos se necesitan 4 plazas de aparcamiento (200 / 50), de las cuales estará ya prevista 1, por lo que serán necesarias 3 plazas más. Por tanto, corresponderá 1 plaza por cada 67 m² construidos (200 / 3 = 66,6).

Usos hosteleros por cada 200 m² construidos se requiere 2 plazas de aparcamiento (200 / 100), de las cuales ya está prevista 1, por lo que deberá reservarse otra nueva plaza, 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Las parcelas que deban incorporar la dotación complementaria de aparcamientos antes señalada determinarán el suelo dotacional público necesario para su implantación mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

El suelo dotacional así definido, se cederá al ayuntamiento y se urbanizará con cargo a la parcela de forma previa o simultánea a la obtención de las autorizaciones administrativas correspondientes a la ejecución de las obras y la actividad.

El Estudio de Detalle expresará la edificabilidad que resulta atribuible a la nueva parcela neta, resultado de aplicar a la parcela original el coeficiente de edificabilidad que le correspondía. No obstante no se podrán alterar los parámetros urbanísticos previstos para cada zona de calificación a excepción del mencionado coeficiente de edificabilidad.

Art. 17.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona TER-prr1.

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de **1,13915 m²/t/ m²s**.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 14 metros y 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 cornisa 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), forman una pendiente del 50%.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

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 de las Normas Urbanísticas del Plan General.



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM PLAN PARCIAL SECTOR PRR-1

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

g) 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.

La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 5 metros, con el tratamiento de parcela libre, sujeta a las condiciones del párrafo siguiente y del apartado h) de este artículo. El cerramiento de la parcela se realizará con verja o cerramiento diáfano de 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser macizo hasta una altura de 1,00 m.

En una longitud máxima de una cuarta parte del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta adosada a la alineación exterior, 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. si se adosan a lindes laterales. El resto del total de parcela recayente a alineación exterior y en una profundidad mínima de 10 m. deberá recibir tratamiento ajardinado o el que se señala en el apartado h) siguiente, para zonas no ajardinadas.

h) Deberá destinarse en un mínimo de 5% de su superficie total a zonas ajardinadas, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, acceso de vehículos, aparcamientos, etc.

CAPITULO TERCERO: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (UFP-pr1)

SECCIÓN PRIMERA: AMBITO, SUBZONAS Y USOS.

Art. 18.- Ambito.

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos de Calificación del suelo.

Art. 19.- Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

a) UFP-pr1.- Vivienda unifamiliar protegida, en el ámbito del sector PRR-1.

Art. 20.- Usos.

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

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios: Todos.

b) Industriales y almacenes:

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

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

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dad), Cementerio (Dce), Servicios Funerarios (Dsf) 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):

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.

SECCIÓN SEGUNDA CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA SUBZONA UFP-pr1. VIVIENDA UNIFAMILIAR PROTEGIDA.

Art. 21.- Condiciones de volumen y de parcela.

Las viviendas existentes incluidas en esta subzona, mantendrán el grado de protección previsto en el Plan General.

Las viviendas de nueva implantación estarán a lo dispuesto para la tipología UFA definida en el Plan General.

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de **0,50 m²/ m²s.**

CAPITULO CUARTO: ZONA DE HOTELES (HOT-pr1)

SECCIÓN PRIMERA: AMBITO Y USOS.

Art. 22.- Usos y condiciones de volumen y parcela.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benicàssim para la tipología HOT, a excepción del art. 6.45.2.c cuyo contenido queda como:

c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 8 metros. El vallado de la parcela se realizará con verja o cerramiento diáfano de 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser macizo hasta una altura de 1,00 metro. Si como consecuencia de lo indicado en el artículo 6.45.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, el forjado de suelo de la planta baja llegara hasta la línea del vallado, la parte maciza del cerramiento podrá alcanzar el plano superior del pavimento acabado de dicha planta baja.

Y del art. 6.46 para el que se fija un único coeficiente de edificabilidad neta de **2,00 m²/ m²s.**

CAPITULO QUINTO: ZONAS DOTACIONALES (PR, SR, EC y EL.1)

Art. 23.- Ordenanzas de aplicación.

Se estará en todo caso a lo previsto en el Capítulo Decimotercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de Benicàssim.

PLANOS CON EFICACIA NORMATIVA.

O.1.- Calificación

O.2.- Reservas de suelo dotacional público.

O.3.- Alineaciones, rasantes y replanteo.

O.5.- Delimitación de las unidades de ejecución.