



Normas Urbanísticas SECTOR PRR-6

BOP número 83, 12 de julio de 2005



TÍTULO 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 1,00 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 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 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.

Art. 3.- Vertido de aguas pluviales.

Los edificios contarán con red separativa, al menos, para la superficie libre de parcela, salvo que por pendiente desagüe directamente a la calle.

Art. 4.- Vertido de aguas fecales.

Solo se permiten cuartos húmedos o elementos que requieran desagüe por debajo de la cota de referencia, cuando dispongan de las adecuadas bombas de achique, que viertan el agua a una arqueta de acometida de saneamiento, situada en el interior de la parcela, dotando a la instalación de las válvulas de retención y compuerta necesarias para evitar retornos desde la red general.

CAPÍTULO SEGUNDO: APARCAMIENTOS.

Art. 5.- 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. 6.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales (Tco)

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

Art. 7.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos (Tre).

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

Art. 8.- 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.

Art. 9.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros (Tho)

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m² construidos totales sobre la cota de referencia 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: CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Art. 10.- Condiciones constructivas.

En las zonas sujetas a riesgo de inundación, grafiadas en el plano O-3b se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Las edificaciones de una planta que se realicen deberán contar con cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.

- b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

- c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

- d) Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

Condiciones adicionales en las zonas de riesgo 2,3 y 4:

- 1ª.- No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en el uso residencial intensivo, que a los efectos del presente Plan Parcial se asimila a EDA-3, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El acceso del vallado sea estanco.

- b) El sistema de drenaje no esté conectado a la red de alcantarillado y disponga de un sistema de bombeo independiente alimentado mediante grupo electrógeno.

- c) El uso de estos sótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.

- d) La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm.) sobre la rasante de la acera.

- e) Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior, deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

- 2ª.- Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

- 3ª.- En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:

- a) La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm.) por encima de la rasante de la calle en el punto mas desfavorable.

- b) Puertas, ventanas y cerramientos de fachada de la edificación, serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m.) por encima de la rasante de la calle.

- c) Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm.) por encima de la cota del forjado de planta baja.

- 4ª.- Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de cuarenta centímetros (40 cm.) de altura y en todo su perímetro.

- 5ª.- Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de los edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m.). Los



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

PLAN PARCIAL SECTOR PRR-6

depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

CAPÍTULO CUARTO: SUPERFICIE OCUPABLE

Art. 11

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, como 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

TÍTULO II: NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES.

CAPÍTULO PRIMERO: ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA)

SECCIÓN PRIMERA: AMBITO Y USOS.

Art. 12.- Ámbito y subzonas.

1. La Zona de Edificación Abierta 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:

- EDA.3. Edificación abierta de grado 3.

Art. 13.- 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.

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) 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.

También se considera compatible en esta zona de calificación el desarrollo de edificaciones unifamiliares en hilera o agrupadas grado 2. En este caso se aplicarán todos los parámetros urbanísticos recogidos en el capítulo tercero del título segundo de estas Normas.

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

Sólo podrán ubicarse en planta baja o en semisótanos existentes ya construidos con ese uso específico y amparados, en su momento, con licencia para dicho uso. 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.



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM PLAN PARCIAL SECTOR PRR-6

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 14.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcela será de **1.500 m²**.
 - b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.
 - c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
2. Parámetros de emplazamiento.
 - a) La ocupación máxima de parcela será del **40%**.
 - b) La separación de la edificación principal de los 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 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, 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, 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 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 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 $0,8 \times h$., siendo h . la altura de cornisa, en metros, del bloque de menor altura, con un mínimo de 8 m. En el caso de bloques escalonados, esta regla se aplicará planta a planta, pudiendo estar las plantas inferiores más próximas, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.

j) En todas las parcelas, la ubicación de bloques en ellas se llevará a cabo de modo que se asegure un mínimo de incidencia negativa en las vistas hacia la playa de las parcelas y manzanas más interiores, a cuyo efecto se tendrán en cuenta las condiciones expresadas a continuación.

Los bloques se dispondrán de modo perpendicular a la alineación paralela a línea de costa o formando ángulos con ella no inferior a 75° 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 $F_{proyectada}$ y $F_{cuadrilátero}$.

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

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

A continuación sobre la figura $F_{proyectada}$ se planteará la figura $F_{cuadrilátero}$. En la figura $F_{cuadrilátero}$ 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 $F_{cuadrilátero}$.

El Ayuntamiento de Benicàssim podrá imponer una diferente configuración de bloques, sin alterar el aprovechamiento de la parcela, con el objetivo de preservar las vistas de los predios colindantes, mediante resolución motivada y en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la solicitud de licencia, pudiéndose evacuar consultas con carácter vinculante como trámite previo a una licencia. Estas consultas tendrán el trámite y plazos de un certificado de condiciones urbanísticas.

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

l) Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

m) 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. 15.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona EDA.3.

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 **1,108 m²/m²**. 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



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM PLAN PARCIAL SECTOR PRR-6

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 4, 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

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 4 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 Urbanísticas del Plan General. Los espacios bajo cubierta no serán habitables en ningún caso.

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 suelo de la planta baja deberá situarse, como mínimo, por encima de la cota de referencia.

b) 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.

c) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 5.39. de las Normas Urbanísticas del Plan General y lo expresado en el apartado d) siguiente.

d) No se permite la construcción de entreplantas.

e) 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 4 sobre rasante con carácter general, podrá aumentarse hasta 6 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. Además de este requisito básico de uso, este incremento podrá llevarse a cabo en las parcelas en que concurren todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Comprender como mínimo una manzana completa.

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 6 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.

d) El Estudio de Detalle deberá aportar estudio de la incidencia en el entorno del incremento de número de plantas propuesto, acotando la distancia resultante a los bloques de las parcelas colindantes, distancia que no podrá, en ningún caso ser inferior a la altura de cornisa máxima, en metros, de la edificación remodelada mediante Estudio de Detalle.

Se justificará asimismo la carencia de incidencia del incremento de altura de cornisa en el soleamiento de piscinas existentes en las parcelas colindantes para los equinoccios de Junio y Septiembre.

3.- Podrán, asimismo, redactarse y tramitarse Estudios de Detalle en la zona de calificación a fin de modificar, exclusivamente, los parámetros mínimos establecidos en los apartados j) y k) del art. 11.2 de estas Ordenanzas, en parcelas que cumplan las siguientes condiciones:

a) Tengan una superficie mínima de parcela de



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

PLAN PARCIAL SECTOR PRR-6

4.000 m².

b) Dispongan de fachada al menos a dos calles.

El resto de especificaciones (incluido el límite máximo de 4 plantas) de la zona EDA.3 deberán respetarse en los Estudios de Detalle que se formulen.

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

CAPITULO SEGUNDO: ZONA DE TERCIARIO (TER)

SECCIÓN PRIMERA: AMBITO Y USOS.

Art. 16.- Ámbito 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.2b.** Terciario de ordenación abierta b.

Art. 17.- 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

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 parte del 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. 18.-Condiciones de la parcela.

1 Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

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

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.

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

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

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 Segundo de las Ordenanzas Generales de la edificación de este Plan Parcial.

Cuando en la parcela se vaya a implantar un uso hostelero, comercial o recreativo, deberá reservarse una dotación suficiente para completar la dotación de aparcamientos no previstos en el Plan Parcial en la siguiente proporción:

- Uso hostelero (Tho): 1 plaza/200 m².

- Uso comercial (Tco) o recreativo (Tre): 1 plaza/67 m².

Dicha dotación será de dominio privado y de uso público.

Art. 19.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona TER.2b.

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de **2,151 m²/m²**.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del uso, con un máximo de 4 plantas totales sobre la cota de referencia, con arreglo al siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
1	5,20
2	9,00
3	12,80
4	16,60

Si el uso a ubicar sobre plantas de uso terciario es hotelero, la altura de cornisa máxima para estas plantas vendrá dada por la fórmula $h=3,60 np$.

(h= altura de cornisa máxima, np= número de plantas)

En ningún caso y bajo ninguna combinación de usos podrán superarse las 4 plantas totales sobre la cota de referencia ni una altura total de cornisa de 16,60 m.

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

Se permite la construcción de elementos ornamentales por encima de la máxima altura de cornisa, siempre que se trate de cuerpos no cerrados.

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

e) La cara inferior del forjado de suelo de la planta baja deberá situarse, como mínimo, por encima de la cota de referencia, situada a 1,50 metros por encima de la rasante de la acera. 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-6

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 10 metros. En la C/ Doctor Fleming y en la rotonda intersección de esta con el Camí de la Ratlla, de estos 10 m. de retiro, deberá quedar los 3 primeros metros de uso público, con un tratamiento superficial y rasante idénticos a los de la acera contigua, pudiendo el resto tener el tratamiento de parcela libre, sujeta a las condiciones del párrafo siguiente y del apartado h) de este artículo. La separación entre esta franja de 3 metros y el resto 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 retirada únicamente 3 metros en la parte indicada en el párrafo anterior o adosada a la alineación exterior en el resto, 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.

i) Podrán redactarse Estudios de Detalle para esta subzona cuando se implante un uso hotelero. En este supuesto la edificabilidad se ajustará a lo dispuesto para la zona de calificación Hoteles (HOT) del Plan General, tanto en cuanto a condiciones de la parcela como en cuanto a alturas máximas y disposición de la edificabilidad, pero no en cuanto al coeficiente de edificabilidad neta, pudiendo combinarse en una misma parcela, a través del Estudio de Detalle, el uso hotelero y el terciario de otros tipos. Esta posibilidad de remodelación a través de Estudio de Detalle no será aplicable a aparthoteles o similares.

CAPITULO TERCERO: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (UF)

SECCIÓN PRIMERA: AMBITO, SUBZONAS Y USOS.

Art. 20.- Ámbito.

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. 21.- Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- UFH-2 Vivienda unifamiliar en hilera o agrupada, grado 2.
- UFE-1 Vivienda unifamiliar existente, grado 1.

Art. 22.- Usos.

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

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Terciarios:

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

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.1, Tre.2, Tre.3 y Tre.4)

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), 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.

b) Tco.1a.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

En UFH-2 y UFE-1 tan sólo se admite en edificio independiente, no adosado a otras construcciones, de uso exclusivo, aunque podrá compartir una misma parcela registral con otras edificaciones destinadas a uso residencial.

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

Se admite en edificio de uso exclusivo.

d) Tre.- Actividades recreativas.

En UFH-2 tan sólo se admite en edificio aislado de las viviendas, aunque podrá compartir parcela con edificación residencial.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES COMUNES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 23.- Condiciones de la parcela.

1. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 1.00 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.)

2. 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.

Art. 24.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad para esta subzona de **0,80 m²/m²** para UFH-2 y de **0,35 m²/m²** para UFE-1. 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 la cota de referencia, 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.



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

PLAN PARCIAL SECTOR PRR-6

2. El número máximo de plantas será de dos sobre la cota de referencia, situada a 1,50 m. sobre la rasante con las siguientes alturas de cornisa:

Número de plantas	Altura de cornisa
1	4,00
2	7,00

No obstante, podrá construirse una tercera planta si se cumplen las siguientes condiciones y características:

- Se debe adoptar como solución constructiva de la totalidad de la segunda planta de la edificación la cubierta plana.
- La tercera planta no podrá ocupar más de un 60% de la superficie de la segunda, contabilizando en ambos casos dicha superficie en la forma establecida por las Ordenanzas Generales del Plan General.
- La altura máxima de cornisa será de 10,30 m.
- En este caso, no será de aplicación el apartado siguiente.

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

- a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.43. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.
- b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

4. Se permite la construcción de semisótanos. No obstante, sólo lo podrán destinar al uso Par.1.

5. No se permite la construcción de entreplantas.

6. La cara inferior del forjado de suelo de la planta baja deberá situarse, como mínimo, por encima de la cota de referencia, situada a 1,50 metros por encima de la rasante de la acera.

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

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA SUBZONA UFH-2. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA O AGRUPADA.

Art. 25.- 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 linderos frontales tendrá, como mínimo, 12 metros de longitud.
- c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos linderos 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.

- a) La ocupación máxima de parcela será del **30%** de su superficie.
- b) La distancia mínima de la edificación principal a linderos laterales será de 3 metros y la distancia mínima a la alineación exterior será de 5 metros. No computará para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. Podrá adosarse a cualquiera de los linderos 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 linderos laterales.
- c) En la parcela podrán construirse un máximo de una vivienda por cada 200 m² de parcela o fracción superior a 150 m., sujetas a las

condiciones establecidas en esta subzona UFH2.

d) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de superficie mínima de 125 m² de los que un mínimo de 40 m² estarán libres de edificación, constituyendo un área ajardinada. Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,00 m., excepto en la alineación exterior en que se ajustarán a lo previsto en el art. 6.25.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

e) La separación mínima entre bloques de viviendas independientes será de 5 metros, y la longitud máxima de un bloque o hilera de viviendas adosadas no podrá ser superior a 35 m. medidos en el eje o directriz principal, debiendo fraccionarse los que sean de longitud superior. No computará para la medición de estas distancias los aleros hasta una longitud de vuelo inferior a 40 cm.

Art. 26.- Espacios y servicios comunes.

a) En esta subzona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda, para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación.

b) 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.

c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a 12 m. y contará, al menos, con un acceso rodado de ancho no inferior a 5 m. que conecte con vía pública.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA SUBZONA UFE-1. VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE GRADO 1.

Art. 27.- Condiciones de parcela.

Se declaran como condiciones exigibles aquellas que en la actualidad tengan las edificaciones existentes en cuanto a superficie mínima de parcela, lindes frontales y ocupación máxima.

Cualquier ampliación de una vivienda existente, o nueva construcción se adaptará, en cuanto a condiciones de parcela, a los parámetros exigidos por ordenanza para la subzona UFH-2.

Art. 28.- Espacios y servicios comunes.

Se declaran como condiciones exigibles para estos espacios y servicios comunes aquellos que en la actualidad tengan los existentes en las parcelas calificadas como UFE-1.

Cualquier ampliación, o nueva construcción se adaptará, a los parámetros exigidos por ordenanza para la subzona UFH-2.

CAPITULO CUARTO: ZONAS DOTACIONALES (SJL Y SRV-SAV)

Art. 29.- Ordenanzas de aplicación.

Se estará en todo caso a lo previsto en el Capítulo Decimotercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de Benicàssim con la siguiente correspondencia de usos:

NOMENCLATURA PLAN PARCIAL	NOMENCLATURA PLAN GENERAL
SRV-SAV	RV
SJL	EL-1
SED	EC

PLANOS CON EFICACIA NORMATIVA.

O.1.- Calificación

O.2.- Reservas de suelo dotacional público.

O.3a.- Alineaciones, rasantes y replanteo.



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM
PLAN PARCIAL SECTOR PRR-6

- O.3b.- Alineaciones, rasantes, replanteo e inundabilidad.**
- O.4.- Secciones de viario.**
- O.5.- Delimitación de las unidades de ejecución.**
- O.6.- Justificación de aparcamientos.**