



**DOCUMENTO BORRADOR DE PLAN RELATIVO A:
MODIFICACIÓN PUNTUAL NU/6-2023-80 DEL P.G.O.U. DE BENICÀSSIM
APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 28 DE JUNIO DE 1994.**

Regulación de la **altura de cornisa** en:

- **Zona de calificación EDA 1 y EDA 2.** Afecta a los artículos 6.20.3, 6.20.6.1.a, 6.21.3 y 6.21.6.1.a
- **Zona de calificación UFA. para el ámbito situado entre la avenida Ferrandis Salvador y el dominio público marítimo terrestre.** Afecta al último párrafo del artículo.6.26.2.

1.- ANTECEDENTES

2.- MODELO TERRITORIAL VIGENTE. OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN

2.1.- Planeamiento vigente

2.1.1.- Para las zonas EDA 1 y EDA en los artículos 6.20.3, 6.20.6.1.a, 6.21.3 y 6.21.6.1.a

2.1.2.- Para la zona de calificación UFA. en el ámbito situado entre la avenida Ferrandis Salvador y el dominio público marítimo terrestre. Artículo 6.26.2, último párrafo

2.2.- Objetivos principales de la propuesta de modificación puntual

2.3.- Infraestructura y urbanización proyectada

2.4.- Estructura de la propiedad

3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. ALCANCE Y CONTENIDO

3.1.- Para las zonas EDA 1 y EDA 2: artículos 6.20.3, 6.21.3, 6.20.6.1.a y 6.21.6.1.a

3.2.- Para la zona de calificación UFA. en el ámbito situado entre la avenida Ferrandis Salvador y el dominio público marítimo terrestre: nuevo último párrafo en el artículo.6.26.2

4.- POSIBLES ALTERNATIVAS A LA PROPUESTA

4.1.- En cuanto a la altura de cornisa de las zonas EDA 1 y EDA 2

4.2.- En cuanto a la altura de cornisa de la zona de calificación UFA. en el ámbito situado entre la avenida Ferrandis Salvador y el dominio público marítimo terrestre.

5.- AFECCIONES SECTORIALES Y AMBIENTALES

Benicàssim, en fecha al margen

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE





1.- ANTECEDENTES

El Concejal delegado de Urbanismo, mediante oficio de fecha 25 de mayo de 2023, ha instado a iniciar los trabajos para llevar a cabo una modificación puntual del PGOU según el siguiente tenor literal:

“ Que tras las reuniones celebradas con el Colegio de Arquitectos a la vista del escrito presentado, en el que se solicitaba la revisión del criterio de alturas de cornisa establecido en el PGOU, en relación tanto a su delimitación en Zona EDA como en Zona UFA, con entrada en el Registro Municipal el día 05/07/2022, con nº registro 2022-E-RE-8261, se ha recibido nueva comunicación de este Organismo en el que señalan:

*“Visto el informe del arquitecto municipal remitido a este colegio el pasado día 12 de abril de 2023 referido a las **Conclusiones de la reunión técnica celebrada en el Colegio Territorial de Arquitectos de Castellón el pasado 14 de febrero de 2023**, relativa a posible modificación del PGOU relacionada con el régimen urbanístico vigente de la **altura de cornisa** en zonas de calificación EDA y UFA para el ámbito situado entre la avenida Ferrandis Salvador y el dominio público marítimo terrestre.*

Indicamos nuestra conformidad con dicho informe, fiel relejo de las cuestiones plantadas en dicha reunión y de la propuesta de modificación del PGOU finalmente consensuada entre los arquitectos interesados y el arquitecto municipal de Benicàssim.

Sirva la presente como manifestación del apoyo del colectivo que representamos a la modificación puntual del PGOU de Benicàssim planteada, con objeto de revolver la disfunción planteada entre la regulación de la altura de cornisa y la realidad de las necesidades actuales.”

Que a la vista de estos antecedentes se debe instar al Arquitecto municipal, a la redacción de los documentos necesarios para tramitar una modificación puntual del PGOU que recoja las siguientes alteraciones de la Normas Urbanísticas:

I.- Nueva fórmula para determinar la altura máxima de cornisa, zona de calificación EDA:

3,50 m + número de plantas x 3,30 m

De esta forma para **EDA-1** resultará: **$3,50 + 5 \times 3,30 = 20 \text{ m}$**
(el régimen vigente indica $4,50 + 5 \times 2,9 = 19$ metros)

De esta forma para **EDA-2** resultará: **$3,50 + 3 \times 3,30 = 13,40 \text{ m}$**
(el régimen vigente indica $4,50 + 3 \times 2,9 = 13,20$ metros)

II.- Modificación de la redacción de los artículos 6.20.6.1 y artículo 6.21.6.1 referidos a las zonas EDA1 y EDA 2, respectivamente, con un texto como el que sigue:

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

a) Cubiertas inclinadas cuyas vertientes no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 150 cm por encima de las aristas de la altura de cornisa proyectada del edificio en fachadas, formen una pendiente de entre el 25% y el 50%. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,00 m sobre la altura de cornisa proyectada. Cada faldón se resolverá como máximo mediante dos planos de pendiente, cada uno de ellos, no inferior al 25% ni superior al 50%, como ya ha quedado dicho, admitiéndose por tanto cubiertas amansardadas. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 5.43 apartado 3 y lo que se expresa a continuación).

En cualquier caso estas construcciones deberán separarse al menos 3 metros del plano de fachada del edificio (esta exigencia no será de aplicación al





casetón de ascensor y escalera, pero si a cualquier otro elemento o espacio comunitario o privativo que se diseñe)

A los efectos de este apartado se considera plano de fachada al plano vertical principal de cada paramento exterior del inmueble, no considerando los salientes o recercados que se proyecten, las pérgolas, las estructuras exentas y otros elementos ornamentales. Si la edificación se proyecta escalonada o presenta retranqueos en planta se tomará el plano de fachada de la última planta situada bajo la altura de cornisa.

III.- Modificación del último párrafo del apartado 2 de artículo 6.26.- Condiciones de volumen y forma de los edificios (zona UFA), con un texto como el que sigue:

La altura máxima de cornisa en el área calificada UFA comprendida entre la Avenida Ferrandis Salvador y la línea de dominio público marítimo terrestre, será de 7,00 metros medidos desde el punto medio de la fachada de la parcela en la alineación de la avenida Ferrandis Salvador a la que da frente. El número máximo de plantas será de dos sobre rasante.

No se permiten en esta área cubiertas inclinadas sobre al altura de cornisa del edificio, salvo lo señalado en el punto a) siguiente.

Las cubiertas planas se proyectarán como no transitables, accesibles solamente para efectos de mantenimiento y conservación de la cubierta o de instalaciones sobre la misma, por personal especializado para tales funciones

Por encima de la altura del edificio únicamente se permiten:

a) La cubiertas planas y las cubiertas inclinadas en las que la cara inferior de la parte más elevada de la misma no sobrepase la altura máxima de cornisa (ver esquema)

b) 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. Su altura no sobrepasará el mínimo exigible.

b) Las infraestructuras fotovoltaicas y de captación térmica solar cuya altura no sobrepase los 60 cm medidos desde la cara superior de la superficie acabada de cubierta.

Estos elementos distarán al menor 4 metros de los planos de fachada de la edificación con objeto de reducir su visibilidad desde el entorno.

c) Antenas y pararrayos.

d) Petos de altura máxima de 60 cm medidos desde la altura de cornisa de la edificación (se trata de cubiertas no transitables)

e) Instalaciones de aire acondicionado cuya altura no supere los 50 cm medidos desde la cara superior de la superficie acabada de cubierta. Si estas instalaciones requirieran una altura mayor deberán implantarse en otra localización.

Estos elementos distarán al menor 4 metros de los planos de fachada de la edificación con objeto de reducir su visibilidad desde el entorno.

f) Cubiertas de escaleras escamoteables o similares de acceso para mantenimiento de cubierta cuya altura no sobrepase los 50 cm medidos desde la cara superior de la superficie acabada de dicha cubierta.”





2.- MODELO TERRITORIAL VIGENTE. OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN

La modificación puntual propuesta afecta a las zonas del suelo urbano con calificación EDA1 y EDA2, así como a la zona de calificación UFA, lindante con el dominio público marítimo terrestre en la zona comprendida entre la Avda Ferrandis Salvador y dicho dominio público.

2.1.- Planeamiento vigente:

El Plan General vigente APROBADO en 1994 establece con respecto a la **altura de cornisa:**

2.1.1.- Para las zonas EDA 1 y EDA en los artículos 6.20.3 y 6.21.3 se determina que la altura de cornisa se obtiene sumando a la altura de la planta baja (4,50 m), 2.90 m por cada planta alta. Literalmente se indica:

“Artículo 6.20.3. Altura de cornisa. Zona EDA 1

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

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

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

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

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	4,50
2	7,40
3	10,30
4	13,20
5	16,10
6	19,00

“Artículo 6.21.3. Altura de cornisa. Zona EDA 2

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

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

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

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

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

Por otra parte los artículos 6.20.6.1.a y 6.21.6.1.a de las Normas Urbanísticas establecen para las zonas EDA 1 y EDA 2 respectivamente, un contenido similar en la regulación de las cubiertas inclinadas que se pueden ejecutar por encima de la altura de cornisa:

“6. Cubiertas inclinadas.

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

a) Cubiertas inclinadas cuyas vertientes no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada en las aristas de altura de cornisa máxima del edificio en fachadas (se plantea la máxima teórica, no la proyectada), formen una





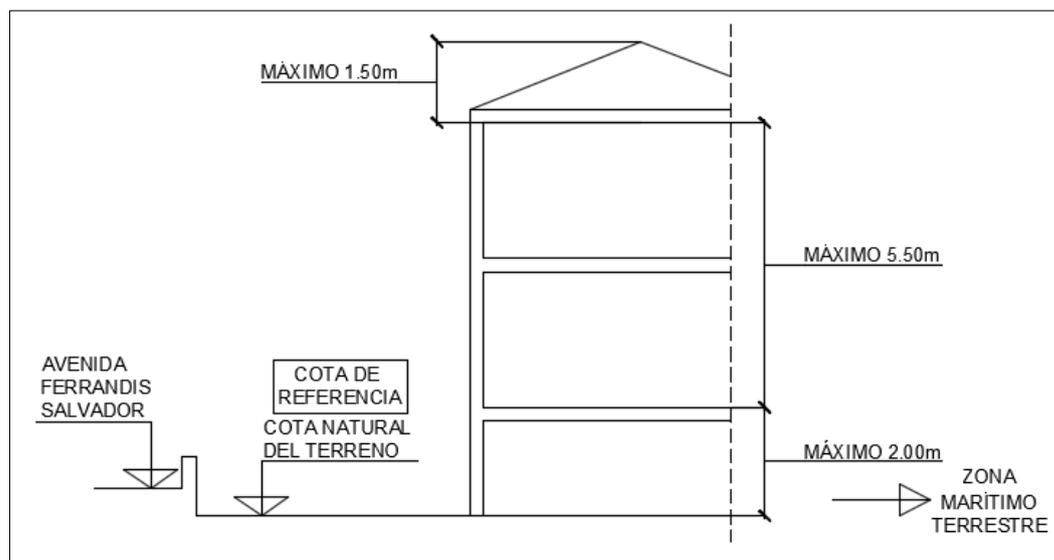
pendiente de entre el 25% y el 50%. La cumbrera no podrá situarse a más de 4,00 m sobre la altura de cornisa máxima teórica. Cada faldón se resolverá como máximo mediante dos planos de pendiente, cada uno de ellos, no inferior al 25% ni superior al 50%, como ya ha quedado dicho, admitiéndose por tanto cubiertas amansardadas. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 5.43 apartado 3 y lo que se expresa a continuación)."

2.1.2.- Para la zona de calificación UFA, en el ámbito situado entre la avenida Ferrandis Salvador y el dominio público marítimo terrestre, el artículo 6.26.2 determina que la altura máxima de cornisa en la Avenida Ferrandis Salvador medida desde la cota de referencia de la parcela hasta la cara inferior del último forjado es de 5,50 m. Literalmente se indica:

“Artículo 6.26.2 último párrafo, zona UFA.

La altura máxima de cornisa en el área calificada UFA comprendida entre la Avenida Ferrandis Salvador y la línea de dominio público marítimo terrestre, será de 5,50 metros y el número máximo de plantas será de dos sobre rasante. Se permiten en esta área cubiertas inclinadas con una cumbrera máxima de 1,50 metros.”

De esta forma **la regulación de la altura de cornisa actual** responde al siguiente esquema:



Esquema, regulación de la altura de cornisa vigente

2.2.- Objetivos principales de la propuesta de modificación puntual:

La modificación puntual propone **revisar el criterio de alturas de cornisa** establecido en el PGOU vigente, en relación a las zonas de calificación EDA y UFA (ámbito situado entre la avenida Ferrandis Salvador y el dominio público marítimo terrestre), para poder atender a los actuales requerimientos que la implantación del Código Técnico de la Edificación, principalmente, están demandando en cuanto a la necesidad de diseñar una mayor altura libre entre forjados que posibilite la adecuada implantación de instalaciones, conductos de renovación de aire y de todo tipo.

Esta modificación puntual parte de una **propuesta del Colegio de Arquitectos** que traslada al ayuntamiento las inquietudes de un colectivo de 34 colegiados. En particular se indica en el escrito remitido:





“Problemática en el caso de EDA.

En los artículos 6.20 y 6.21 del P.G.O.U se determina que la altura de cornisa para EDA 1 y EDA 2 se obtiene sumando a la altura de la planta baja (4,50 m), 2.90 m por cada planta alta. Teniendo en cuenta que hay que restar el canto del forjado y suponiendo un forjado de 30 cm mínimo estaríamos con una altura entre forjados de 2,60 m. Con esa altura, si contamos nivelación de forjado y colocación de pavimento, nos quedamos con unas alturas libres entre estructura sin colocar techos de 2,53 m. En este supuesto si se quisiera colocar un suelo radiante (10 cm) o querer plantear una renovación de aire mecánico (10 cm), sin contar un sistema de climatización o simplemente la colocación de un techo para pasar instalaciones tipo electricidad etc (7 cm mínimo) es claro que nos quedamos con menos de 2,50 m en espacios vivideros con la problemática que genera de incumplimiento de la altura de cornisa que dispone el P.G.O.U,

Como arquitectos que trabajamos en esa localidad, se considera imprescindible que por parte del Ayuntamiento se proceda a la revisión de expresado parámetro en el PGOU, que claramente van en perjuicio de los proyectos residenciales a desarrollar en esta localidad por no decir la problemática que genera en el diseño de vivienda cada vez más eficientes como pide en la actualidad el CTE.”

“Problemática en el caso de UFA¹ en primera línea

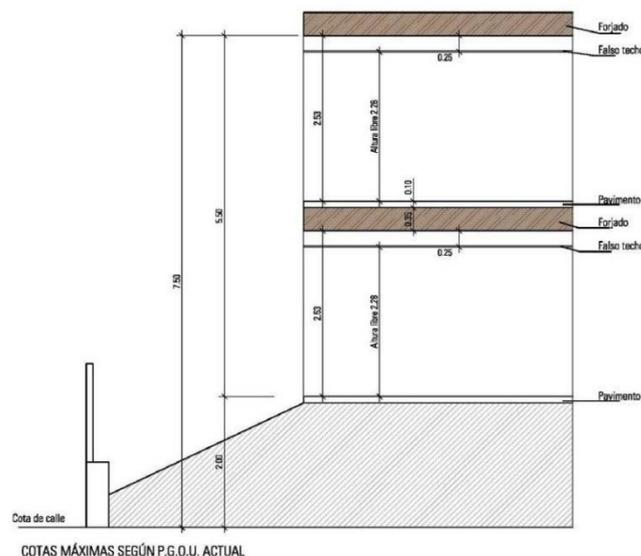
Según el art. 6.26.2 del Plan General de Ordenación Urbana, la altura máxima de cornisa en la Avenida Ferrandis Salvador medida desde suelo hasta la cara inferior del último forjado es de sólo 5,50m (tal y como se explica en el croquis adjunto).

La medida es claramente insuficiente teniendo en cuenta que:

1. Según el art. 3 de la normativa autonómica de diseño y calidad DC-09, la mínima altura libre de planta será de 2,50m.

2. El Documento Básico HE de Ahorro de energía establece unos criterios que obligan a la renovación de aire y recuperación de calor que requiere una serie de conductos. Estos requerimientos se harán aún más insalvables en cuanto entre en vigor el nuevo documento DB-HE donde se obligue a que todos los edificios sean de consumo de energía casi nulo.

La cantidad de instalaciones que se han de disponer hoy día en los techos y suelos de las viviendas no permiten soluciones que hasta hace pocos años se ejecutaban de modo sencillo, como forjados de 25 cm. de canto, o un simple enlucido de techo como revestimiento.”



1 Se refiere a la regulación específica establecida en el segundo párrafo del artículo 6.26.2 de las Normas Urbanísticas:
“ La altura máxima de cornisa en el área calificada UFA comprendida entre la Avenida Ferrandis Salvador y la línea de dominio público marítimo terrestre, será de 5,50 m. y el número máximo de plantas será de dos sobre rasante. Se permiten en esta área cubiertas inclinadas con una cumbre máxima de 1,50 m.”





Conviene aclarar, con respecto al esquema aportado por el colectivo, que **se parte de un error en la aplicación de la normativa de la zona UFA: la altura de cornisa se mide desde la cota de referencia, la cual se sitúa en la cota de planta que tenga la consideración de planta baja**². Por otra parte esta planta baja no podrá elevarse más de 2 metros de altura sobre la rasante natural del terreno³. En el **esquema presentado** se acota equivocadamente los 2 metros desde la Avda Ferrandis Salvador, atribuyendo a este vial el emplazamiento de la cota de referencia.

2.3.- Infraestructura y urbanización proyectada:

En cuanto a la urbanización necesaria para el desarrollo de la modificación puntual que se propone no se requiere, dado su contenido, planificación o desarrollo de nuevas infraestructuras ocasionadas por la alteración propuesta.

2.4.- Estructura de la propiedad y ámbito territorial afectado:

La propuesta de modificación afecta a todas las parcelas del suelo urbano con calificación EDA1 y EDA2, así como a la zona de calificación UFA, lindante con el dominio público marítimo terrestre en la zona comprendida entre la Avda Ferrandis Salvador y dicho dominio público.

No obstante se trata de zonas enormemente consolidadas en la que los suelos vacantes son muy escasos.



Suelo urbano con calificación EDA 1 y EDA 2

2 Art.5.29.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

"...2. En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

- a) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja, la cual tendrá carácter de cota de referencia...."

3 Art.5.29.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

"...3. En ningún caso la o las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior a 2,00 metros con relación a la cota natural del terreno..."





Suelo urbano con calificación UFA. para el ámbito situado entre la avenida Ferrandis Salvador y el dominio público marítimo terrestre





3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. ALCANCE Y CONTENIDO

La actual propuesta persigue alcanzar los objetivos planteados en el punto 2 anterior. Para ello se propone:

3.1.- Para las zonas EDA 1 y EDA en los artículos 6.20.3 y 6.21.3 se propone:

“Artículo 6.20.3. Altura de cornisa. Zona EDA 1

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

$$Hc = 3,50 + 3,30 \times Np \text{ (régimen vigente } 4,50 + 2,90 \times Np)$$

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

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

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	3,50
2	6,80
3	10,10
4	13,40
5	16,70
6	20,00

“Artículo 6.21.3. Altura de cornisa. Zona EDA 2

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

$$Hc = 3,50 + 3,30 \times Np \text{ (régimen vigente } 4,50 + 2,90 \times Np)$$

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

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

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	3,50
2	6,80
3	10,10
4	13,40

Esta nueva altura de cornisa aunque no supone un incremento de edificabilidad da lugar a un **incremento de volumen**. La administración sectorial competente en materia de Costas debará informar en la medida que la alteración del planeamiento afecta a la **zona de influencia del domino público marítimo terrestre** la cual no debemos olvidar recae sobre una franja de 500 metros y contiene pautas dirigidas al planificador con el objeto de evitar la formación de pantallas arquitectónicas en el borde de la costa.

Por otra parte, tal y como se señaló en el informe de fecha 29/11/2022, esta nueva altura de cornisa afectará a la **regulación prevista para la planta situada sobre dicha altura de cornisa** definida en la modificación puntual del PGOU n.º 33⁴ (anteriormente sobre la altura de cornisa sólo se permitían las cubiertas de ascensor y escalera, y las instalaciones, principalmente). La nueva altura de cornisa planteada permitiría incrementar la superficie edificable sobre la **altura de cornisa**, eliminando o

4 Regulación del artículo 6.20.6.1.a (EDA 1) y del artículo 6.21.6.1.a (EDA 2)

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

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



reduciendo la necesidad de diseñar terrazas o retiros para cumplir la envolvente máxima.

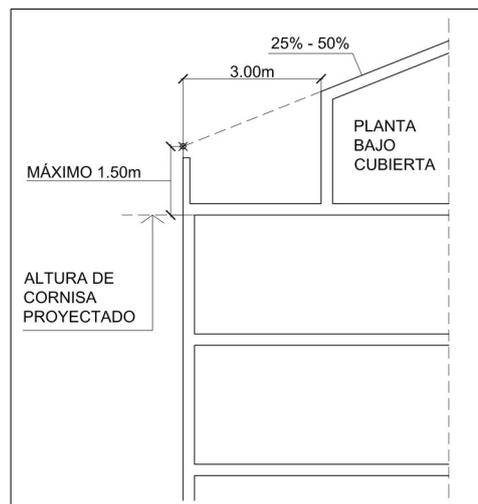
Para evitar ese efecto “secundaria” no deseado se propone modificar la redacción de los artículos **6.20.6.1.a y artículo 6.21.6.1.a referidos a las zonas EDA1 y EDA 2**, respectivamente, con un texto como el que sigue

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

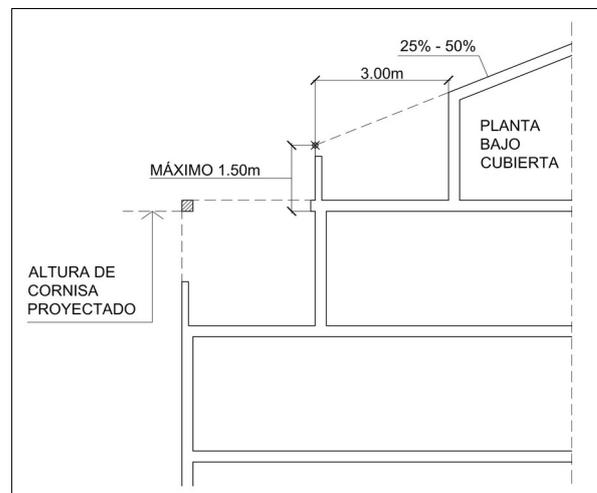
a) Cubiertas inclinadas cuyas vertientes no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 150 cm por encima de las aristas de la altura de cornisa proyectada del edificio en fachadas, formen una pendiente de entre el 25% y el 50%. La cumbre no podrá situarse a más de 4,00 m sobre la altura de cornisa proyectada. Cada faldón se resolverá como máximo mediante dos planos de pendiente, cada uno de ellos, no inferior al 25% ni superior al 50%, como ya ha quedado dicho, admitiéndose por tanto cubiertas amansardadas. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 5.43 apartado 3 y lo que se expresa a continuación).

En cualquier caso estas construcciones deberán separarse al menos 3 metros del plano de fachada del edificio (esta exigencia no será de aplicación al casetón de ascensor y escalera, pero si a cualquier otro elemento o espacio comunitario o privativo que se diseñe)

A los efectos de este apartado se considera plano de fachada al plano vertical principal de cada paramento exterior del inmueble, no considerando los salientes o recercados que se proyecten, las pérgolas, las estructuras exentas y otros elementos ornamentales. Si la edificación se proyecta escalonada o presenta retranqueos en planta se tomará el plano de fachada de la última planta situada bajo la altura de cornisa.”



Esquema 1 construcciones por encima altura cornisa



Esquema 2 construcciones por encima altura cornisa





3.2.- Por otra parte para la **zona de calificación UFA**, en el **ámbito situado entre la avenida Ferrandis Salvador y el dominio público marítimo terrestre**, se propone un nuevo último párrafo del apartado 2 en el Art.6.26.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

La **nueva propuesta** consiste en plantear el plano de la **cota de referencia en la avenida Ferrandis Salvador** en el frente de la parcela y permitir una altura de cornisa de 7,00 metros. Esto permitiría elevar ligeramente el plano de planta baja sobre la cota de la avenida Ferrandis Salvador y disponer de suficiente altura para proyectar las dos plantas previstas.

Por otra parte no se considera necesaria la ejecución de cubiertas inclinadas por encima de esa altura de cornisa con alturas de cumbre de hasta 1,50 metros, tal y como permite la normativa vigente. Esta nueva determinación supondrá la reducción de la altura total de las construcciones.

El nuevo último párrafo del apartado 2 en el Art.6.26.- Condiciones de volumen y forma de los edificios, resultaría:

“La altura máxima de cornisa en el área calificada UFA comprendida entre la Avenida Ferrandis Salvador y la línea de dominio público marítimo terrestre, será de 7,00 metros medidos desde el punto medio de la fachada de la parcela en la alineación de la avenida Ferrandis salvador a la que da frente. El número máximo de plantas será de dos sobre rasante.

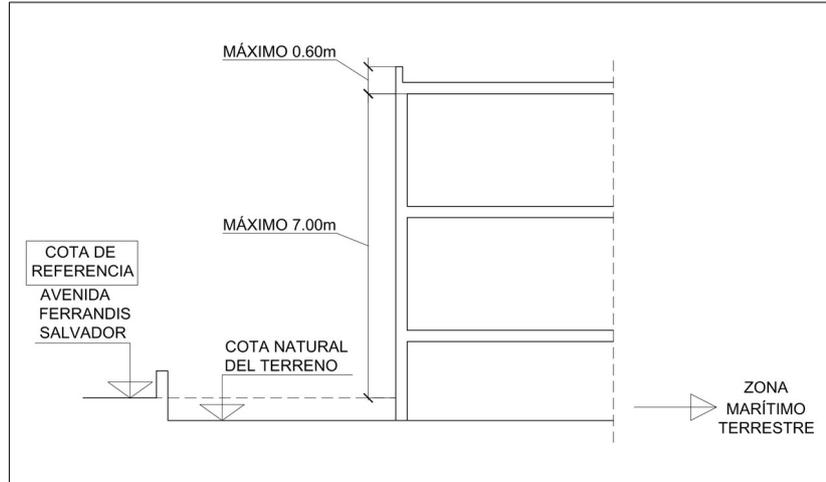
No se permiten en esta área cubiertas inclinadas sobre al altura de cornisa del edificio, salvo lo señalado en el punto a) siguiente.

Las cubiertas planas se proyectarán como no transitables, accesibles solamente para efectos de mantenimiento y conservación de la cubierta o de instalaciones sobre la misma, por personal especializado para tales funciones

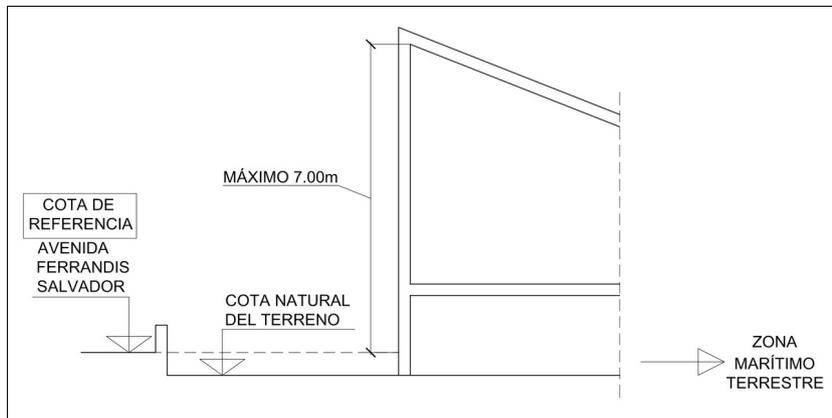
Por encima de la altura del edificio únicamente se permiten:

- a) La **cubiertas planas y las cubiertas inclinadas** en las que la cara inferior de la parte más elevada de la misma no sobrepase la altura máxima de cornisa (**ver esquema**)*
- b) 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. Su altura no sobrepasará el mínimo exigible.*
- b) Las **infraestructuras fotovoltaicas y de captación térmica solar** cuya altura no sobrepase los 60 cm medidos desde la cara superior de la superficie acabada de cubierta. Estos elementos distarán al menor 4 metros de los planos de fachada de la edificación con objeto de reducir su visibilidad desde el entorno.*
- c) **Antenas y pararrayos.***
- d) **Petos** de altura máxima de 60 cm medidos desde la altura de cornisa de la edificación (se trata de cubiertas no transitables)*
- e) **Instalaciones de aire acondicionado** cuya altura no supere los 50 cm medidos desde la cara superior de la superficie acabada de cubierta. Si estas instalaciones requirieran una altura mayor deberán implantarse en otra localización. Estos elementos distarán al menor 4 metros de los planos de fachada de la edificación con objeto de reducir su visibilidad desde el entorno.*
- f) **Cubiertas de escaleras escamoteables o similares** de acceso para mantenimiento de cubierta cuya altura no sobrepase los 50 cm medidos desde la cara superior de la superficie acabada de dicha cubierta.”*





Esquema 1 altura cornisa área calificada UFA comprendida entre la Avenida Ferrandis Salvador y la línea de dominio público marítimo terrestre



Esquema 2 altura cornisa área calificada UFA comprendida entre la Avenida Ferrandis Salvador y la línea de dominio público marítimo terrestre





4.- POSIBLES ALTERNATIVAS A LA PROPUESTA

4.1.- En cuanto a la altura de cornisa de las **zonas EDA 1 y EDA**:

La **Alternativa I** consistiría en mantener la actual ordenación. Esta alternativa no soluciona los problemas definidos relativos a la altura libre mínima entre forjados necesaria para las instalaciones y los nuevos requerimientos constructivos relatados en los apartados anteriores.

Por todo ello se plantean otras alternativas

Otra posibilidad, **Alternativa II**, podría consistir en:

Plantear una fórmula para determinar la **altura máxima de cornisa**, que no reduzca la altura libre de la planta baja de la regulación vigente, sería:

4,50 m + número de plantas x 3,30 m

De esta forma para **EDA-1** resultará: **4,50 + 5 x 3,30 = 21 m**

(el régimen vigente indica $4,50 + 5 \times 2,9 = 19$ metros)

De esta forma para **EDA-2** resultará: **4,50 + 3 x 3,30 = 14,40 m**

(el régimen vigente indica $4,50 + 3 \times 2,9 = 13,20$ metros)

Esta propuesta incrementa el volumen edificable (la edificabilidad asignada se mantiene), manteniendo una altura libre de planta baja que no resulta necesaria para los requerimientos técnicos de los inmuebles residenciales que se proyectan. Convendría reducir la altura libre de esa planta baja para compensar, al menos parcialmente, el incremento de altura libre de las plantas superiores.

Por último se puede considerar la propuesta que se plantea, **Alternativa III**, consistente en plantear una nueva fórmula para determinar la **altura máxima de cornisa**, que sería:

3,50 m + número de plantas x 3,30 m

De esta forma para **EDA-1** resultará: **3,50 + 5 x 3,30 = 20 m**

(el régimen vigente indica $4,50 + 5 \times 2,9 = 19$ metros)

De esta forma para **EDA-2** resultará: **3,50 + 3 x 3,30 = 13,40 m**

(el régimen vigente indica $4,50 + 3 \times 2,9 = 13,20$ metros)

Dado que esta nueva altura de cornisa afectará a **la regulación prevista para la planta situada sobre dicha altura de cornisa** definida en la modificación puntual del PGOU n.º 33, se propone la modificación del artículo 6.20.6.1.a y el artículo 6.21.6.1.a referidos a las zonas EDA1 y EDA 2, respectivamente, con un texto como el que sigue:

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

a) Cubiertas inclinadas cuyas vertientes no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 150 cm por encima de las aristas de la altura de cornisa proyectada del edificio en fachadas, formen una pendiente de entre el 25% y el 50%. La cumbre no podrá situarse a más de 4,00 m sobre la altura de cornisa proyectada. Cada faldón se resolverá como máximo mediante dos planos de pendiente, cada uno de ellos, no inferior al 25% ni superior al 50%, como ya ha quedado dicho, admitiéndose por tanto cubiertas amansardadas. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo





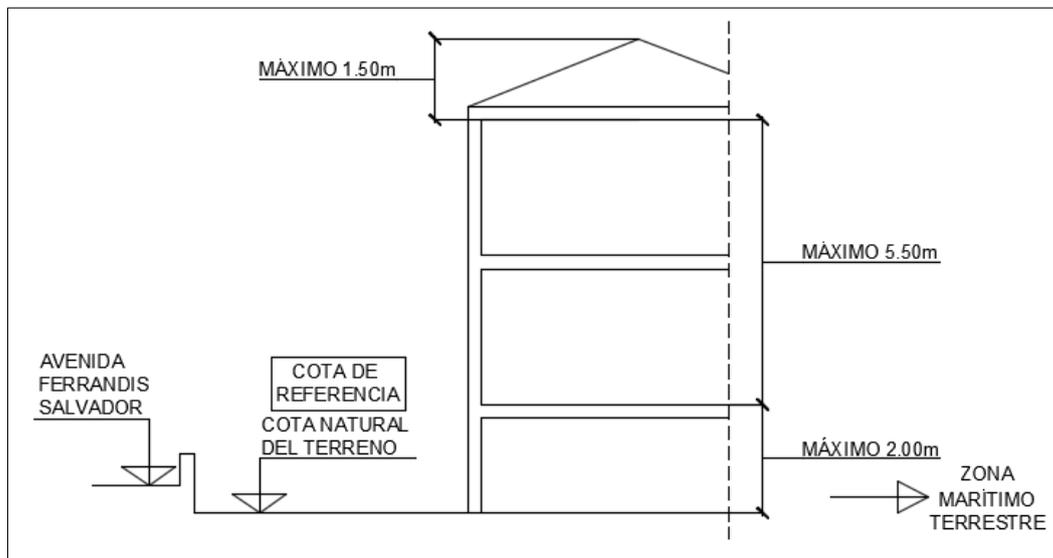
de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 5.43 apartado 3⁵ y lo que se expresa a continuación).

En cualquier caso estas construcciones deberán separarse al menos 3 metros del plano de fachada del edificio (esta exigencia no será de aplicación al casetón de ascensor y escalera, pero sí a cualquier otro elemento o espacio comunitario o privativo que se diseñe)

A los efectos de este apartado se considera plano de fachada al plano vertical principal de cada paramento exterior del inmueble, no considerando los salientes o recercados que se proyecten, las pérgolas, las estructuras exentas y otros elementos ornamentales. Si la edificación se proyecta escalonada o presenta retranqueos en planta se tomará el plano de fachada de la última planta situada bajo la altura de cornisa.”

4.2.- En cuanto a la altura de cornisa de la **zona de calificación UFA**, en el ámbito situado entre la **avenida Ferrandis Salvador** y el **dominio público marítimo terrestre**:

La **Alternativa I** consistiría en mantener la actual ordenación. Esta alternativa no soluciona los problemas definidos relativos a la altura libre mínima entre forjados necesaria para las instalaciones y nuevos requerimientos constructivos relatados en los apartados anteriores. Es indiscutible que la magnitud máxima permitida de 5,50 metros entre el suelo de la planta baja y la cara inferior del forjado de la planta primera condiciona enormemente las posibilidades de diseño de falsos techos e instalaciones.



Alternativa I, regulación vigente de la altura de cornisa

Por todo ello se plantean otras alternativas.

Otra posibilidad, **Alternativa II**, podría consistir en:

Se debe tener en cuenta que la **altura de cornisa se mide desde la cota de referencia**, la cual se sitúa en la **cota de planta que tenga la consideración de planta baja**. Además esta planta baja no podrá elevarse más de 2 metros de altura sobre la rasante natural del terreno.

Por otra parte, se aprecia en las edificaciones existentes más antiguas, que el plano del espacio libre de la parcela está a una cota inferior a la que posee la Avenida Ferrandis Salvador a la que dan frente. En las edificaciones más recientes se ha tendido

5 Artículo 5.43.3 de las Normas Urbanísticas

Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

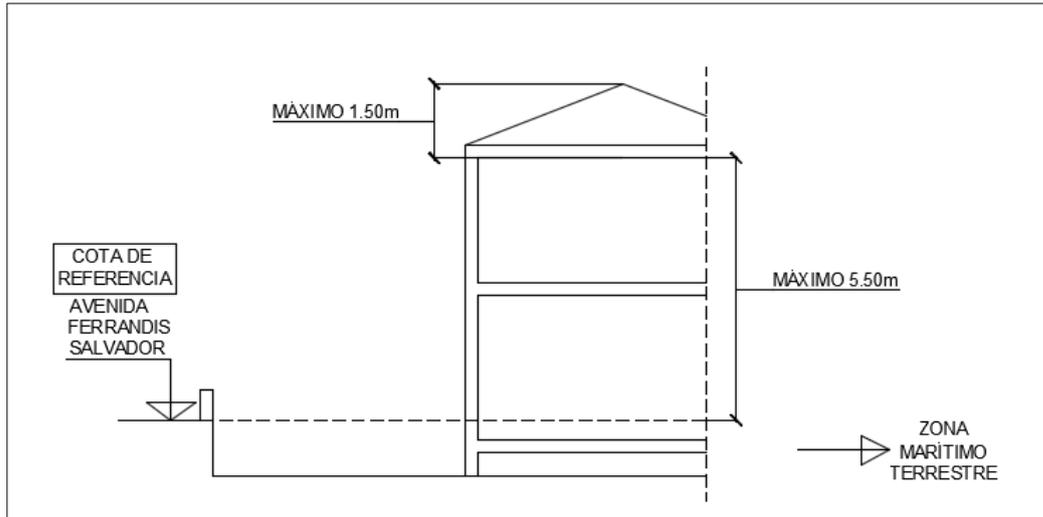
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
- Los paneles de captación de energía solar.
- Antenas y pararrayos.



a rellenar las parcelas para igualar su cota con la avenida.

Se podría **plantear el plano de la cota de referencia en la avenida Ferrandis Salvador** en el frente de la parcela, de forma que pueda libremente el proyectista establecer una cota inferior a la misma para la planta baja de la edificación⁶.

De esta forma, a modo de ejemplo, si la planta baja se situara en una cota de -40 cm⁷ medida desde la cota de la Avenida Ferrandis Salvador, el proyectista dispondría de una magnitud de 5,90 cm de altura máxima entre el suelo de la planta baja y la cara inferior del techo de la planta primera.



Alternativa II, posible regulación de la altura de cornisa modificada

Sin embargo esta alternativa obliga a plantear el plano de planta baja a un nivel inferior al de la vía pública a la que da frente, generando problemas de accesibilidad, drenajes, evacuación de aguas, escorrentías, etc.

Por último se puede considerar la propuesta que se plantea, **Alternativa III**, consistente en plantear una nueva regulación para determinar la **altura máxima de cornisa**, que sería:

Se plantea el plano de la **cota de referencia en la avenida Ferrandis Salvador** en el frente de la parcela y permitir una altura de cornisa de 7,00 metros. Esto permitiría elevar ligeramente el plano de planta baja sobre la cota de la avenida Ferrandis Salvador y disponer de suficiente altura para proyectar las dos plantas previstas.

Por otra parte no se considera necesaria la ejecución de cubiertas inclinadas por encima de esa altura de cornisa con alturas de cumbre de hasta 1,50 metros, tal y como permite la normativa vigente. Esta nueva determinación supondrá la reducción de la altura total de las construcciones.

En atención al planteamiento antes desarrollado, la nueva propuesta de regulación para la altura de cornisa resultaría:

“La altura máxima de cornisa en el área calificada UFA comprendida entre la Avenida Ferrandis Salvador y la línea de dominio público marítimo terrestre, será de 7,00 metros medidos desde el punto medio de la fachada de la parcela en la alineación de la avenida Ferrandis Salvador a la que da frente. El número máximo de plantas será de dos sobre rasante.”

⁶ No se debe olvidar que su otro frente de parcela es el dominio público marítimo terrestre situado a una cota muy inferior a la Avenida Ferrandis Salvador y por tanto “hundir” ligeramente el plano de la planta baja con respecto a la avenida Ferrandis Salvador permite encontrara soluciones a la evacuación de escorrentías de la zona libre de la parcela.

⁷ Es la magnitud que resulta de aplicar un descenso del 8 % en línea recta durante 5 metros (40 cm), que es la distancia mínima que deben guardar las edificaciones en zona UFA a la alineación oficial, avenida Ferrandis Salvador.





No se permiten en esta área cubiertas inclinadas sobre al altura de cornisa del edificio, salvo lo señalado en el punto a) siguiente.

Las cubiertas planas se proyectarán como no transitables, accesibles solamente para efectos de mantenimiento y conservación de la cubierta o de instalaciones sobre la misma, por personal especializado para tales funciones

Por encima de la altura del edificio únicamente se permiten:

a) **La cubiertas planas y las cubiertas inclinadas** en las que la cara inferior de la parte más elevada de la misma no sobrepase la altura máxima de cornisa (ver esquema)

b) 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. Su altura no sobrepasará el mínimo exigible.

b) Las **infraestructuras fotovoltaicas y de captación térmica solar** cuya altura no sobrepase los 60 cm medidos desde la cara superior de la superficie acabada de cubierta.

Estos elementos distarán al menor 4 metros de los planos de fachada de la edificación con objeto de reducir su visibilidad desde el entorno.

c) **Antenas y pararrayos.**

d) **Petos** de altura máxima de 60 cm medidos desde la altura de cornisa de la edificación (se trata de cubiertas no transitables)

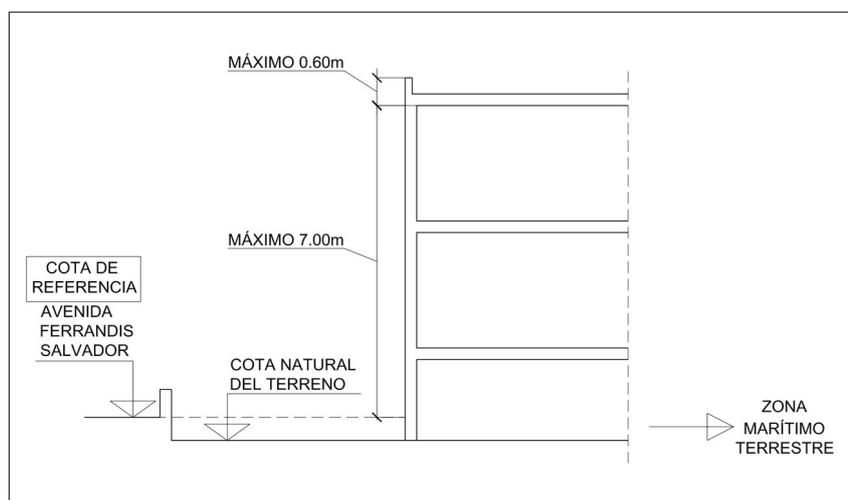
e) **Instalaciones de aire acondicionado** cuya altura no supere los 50 cm medidos desde la cara superior de la superficie acabada de cubierta. Si estas instalaciones requirieran una altura mayor deberán implantarse en otra localización.

Estos elementos distarán al menor 4 metros de los planos de fachada de la edificación con objeto de reducir su visibilidad desde el entorno.

f) **Cubiertas de escaleras escamoteables o similares** de acceso para mantenimiento de cubierta cuya altura no sobrepase los 50 cm medidos desde la cara superior de la superficie acabada de dicha cubierta.”

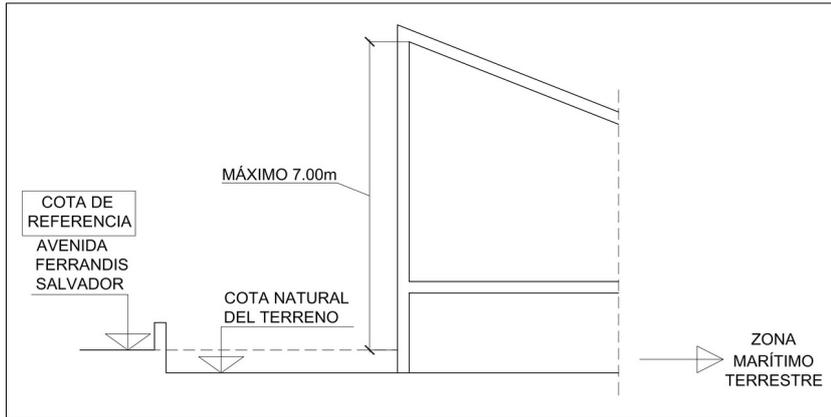
En la práctica, esta propuesta de regulación podría elevar la altura de las nuevas edificaciones que se proyecten en la zona, ya que normalmente estos inmuebles disponen la planta baja en una cota similar a la de la acera, lo que da lugar a una altura de cornisa de 5,50 metros medidos desde la avenida Ferrandis Salvador. Con la propuesta las construcciones elevarían su altura de cornisa hasta 7,00 metros de altura medidos desde la vía pública.

No obstante, para reducir este efecto, se limitan las construcciones que se sitúen por encima de la altura de cornisa impidiendo la construcción de cubiertas inclinadas sobre la misma. Asimismo se definen con detalle los elementos que pueden construirse por encima de la altura de cornisa acotando su altura.



Alternativa III, posible regulación de la altura de cornisa modificada





Alternativa III, posible regulación de la altura de cornisa modificada





5.- AFECCIONES SECTORIALES Y AMBIENTALES

No existen afecciones sectoriales que impidan el desarrollo de la propuesta.

En cuanto a la cartografía de **zonas inundables** de origen fluvial del Geoportal del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, las zonas de riesgo que afectan al suelo urbano de Benicàssim y los condicionantes que las mismas provocan eja las edificaciones afectadas no se ven alterados por la propuesta de modificación.

El mismo planteamiento puede hacerse para los riesgos definidos por la cartografía del PATRICOVA

Por otra la alteración propuesta no afecta a las **vías pecuarias** existentes en el municipio. La propuesta de modificación no impide, ni dificulta el tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios asociados a los espacio pecuarios.

La nueva regulación planteada para la altura de cornisa no supone un incremento de edificabilidad pero si implica a un pequeño **incremento de volumen**. La administración sectorial competente en materia de **Costas** deberá informar en la medida que la alteración del planeamiento afecta a la **zona de influencia del domino público marítimo terrestre** la cual no debemos olvidar recae sobre una franja de 500 metros y que contiene pautas dirigidas al planificador con el objeto de evitar la formación de pantallas arquitectónicas en el borde de la costa.

En cuanto a las **necesidades de infraestructuras** que la nueva propuesta requerirá, se puede estimar que son idénticos los que resultan del régimen urbanístico vigente.

La propuesta no afecta negativamente a **bienes catalogados o susceptibles de especial consideración a causa de su valor patrimonial**.

6.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA PROPUESTA

La secuencia previsible es la que resulta de la ordinaria dinámica del mercado inmobiliario y la iniciativa privada para el desarrollo de nuevos inmuebles residenciales en las zonas de calificación afectadas del suelo urbano.

La nueva regulación del **criterio de alturas de cornisa** permitirá atender a los actuales requerimientos que la implantación del Código Técnico de la Edificación, principalmente, están demandando en cuanto a la necesidad de diseñar una mayor altura libre entre forjados que posibilite la adecuada implantación de instalaciones, conductos de renovación de aire y de todo tipo

Benicàssim, en fecha al margen.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

