



**DOCUMENTO BORRADOR DE PLAN RELATIVO A:  
MODIFICACIÓN PUNTUAL NU/4-2024-81 DEL P.G.O.U. DE BENICÀSSIM  
APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 28 DE JUNIO DE 1994.**

**Nuevo apartado 5.43.1.c  
Construcciones por encima de la altura de cornisa**

1.- ANTECEDENTES

2.- MODELO TERRITORIAL VIGENTE. OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN

**2.1.- Planeamiento vigente**

**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

4.- POSIBLES ALTERNATIVAS A LA PROPUESTA

5.- AFECCIONES SECTORIALES Y AMBIENTALES

**Benicàssim, en fecha al margen**

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**





## 1.- ANTECEDENTES

### 1.1.-PROPUESTA ORIGINAL:

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

*“Que a la vista del escrito de fecha 16/11/2023 de la mercantil INSTALACIONES TURÍSTICAS COSTERAS S.A y del informe del arquitecto municipal de fecha 25/1/2024 relativo a la posible modificación del PGOU, se propone la modificación del planeamiento agregando un nuevo apartado “c” al artículo 5.43.1 que regula las construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa máxima:*

*c) En los establecimientos de uso hotelero, categoría Tho.1, que incluye a los hoteles y hoteles-apartamento, que se implanten en parcelas con calificación HOTELERA, EDA y TER se permite:*

*- Elementos de apoyo para una zona de bar/restaurante, como barras, oficinas, cocina, aseos, almacenes y similares, con una superficie total máxima de 60 m<sup>2</sup> construidos y con una altura total máxima medida desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta no superior a 4,00 metros. Esta superficie construida computa para el calculo de la edificabilidad máxima atribuible al inmueble.*

*- Muretes, instalaciones y elementos de confinamiento de piscinas desbordantes descubiertas con una altura total máxima medida desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta no superior a 3,00 metros”*

**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 dicha alteración”**





## 2.- MODELO TERRITORIAL VIGENTE. OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN

La modificación puntual propuesta afecta a las zonas del suelo urbano con calificación *HOTELERA*, *EDA* y *TER*.

### 2.1.- Planeamiento vigente:

El Plan General vigente APROBADO en 1994 establece con **carácter general** con respecto a las construcciones situadas por encima de la altura de cornisa:

#### “Art.5.43.- Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, como envolvente máxima, con las limitaciones y excepciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona, las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 0,40 metros por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 50% (cincuenta por cien). De realizarse áticos se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.
- b) 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. Se admitirán, asimismo, casetas de ascensores que no sobrepasen 4,00 metros por encima de la cara inferior del forjado del techo de los áticos permitidos.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, 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, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

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

- a) 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.
- b) Los paneles de captación de energía solar.
- c) Antenas y pararrayos.”

Por otra parte los artículos 6.20.6.1 y 6.21.6.1 de las Normas Urbanísticas establecen para las zonas **EDA 1 y EDA 2** respectivamente, un contenido específico idéntico para ambas zonas, relativo a las construcciones 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).
- b) 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.





3. Los espacios situados bajo las cubiertas inclinadas, antes definidas, podrán ser habitables, contabilizando, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, independientemente de su uso, todo espacio bajo techo cuya altura libre sea igual o superior a 1,70m. (Modificación Puntual nº 33).

Para las zonas **TERCIARIAS** existen también ciertas particularidades previstas en las Normas:

“Art. 6.35.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona TER.1

...

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

“Art. 6.36.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona TER.2

...

b) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 metros y el número máximo de plantas que se pueden materializar sobre rasante será de 2. El diseño de la edificación podrá libremente optar por alcanzar la altura máxima de cornisa incluso proyectando una única planta. (Modificación Puntual nº 44).

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%. (Modificación Puntual nº 44).”

“Art. 6.37.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona TER.3.

...

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

Para las zonas **HOTELERAS** se establecen las siguientes condiciones específicas en las Normas:

“Art.6.46.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

...

5. Se permiten cubiertas inclinadas con las limitaciones del art. 5.43.”

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

La modificación puntual propone la posibilidad de establecer unas instalaciones limitadas en la cubiertas de los establecimientos hoteleros que se puedan implantar en las zonas de calificación *HOTELERA*, *EDA* y *TER*.

La regulación pretende posibilitar el uso y disfrute de las azoteas y cubiertas de los hoteles para zonas de esparcimiento, solárium, piscinas, servicios de hostelería y similares. En concreto:

- Elementos de apoyo para una zona de bar/restaurante, como barras, oficinas, cocina, aseos, almacenes y similares, con una superficie total máxima de 60 m<sup>2</sup> construidos y con una altura total máxima medida desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta no superior a 4,00 metros. Esta superficie construida computa para el cálculo de la edificabilidad máxima atribuible al inmueble.

- Muretes, instalaciones y elementos de confinamiento de piscinas desbordantes descubiertas con una altura total máxima medida desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta no superior a 3,00 metros

Estas instalaciones pueden encontrarse con carácter ordinario en los hoteles de gran parte de la geografía española y poseen un gran atractivo en zonas en las que el clima y las vistas permiten un uso continuado a lo largo del año.





En relación con lo indicado, el paisaje de la localidad de Benicàssim, sus vistas al mar y a la montaña y su climatología son factores que propician la propuesta de modificación puntual que nos ocupa, la cual permitirá que las instalaciones dispongan de nuevas posibilidades de ocio, ampliando la carta de servicios que los establecimientos ofrecen a los usuarios.

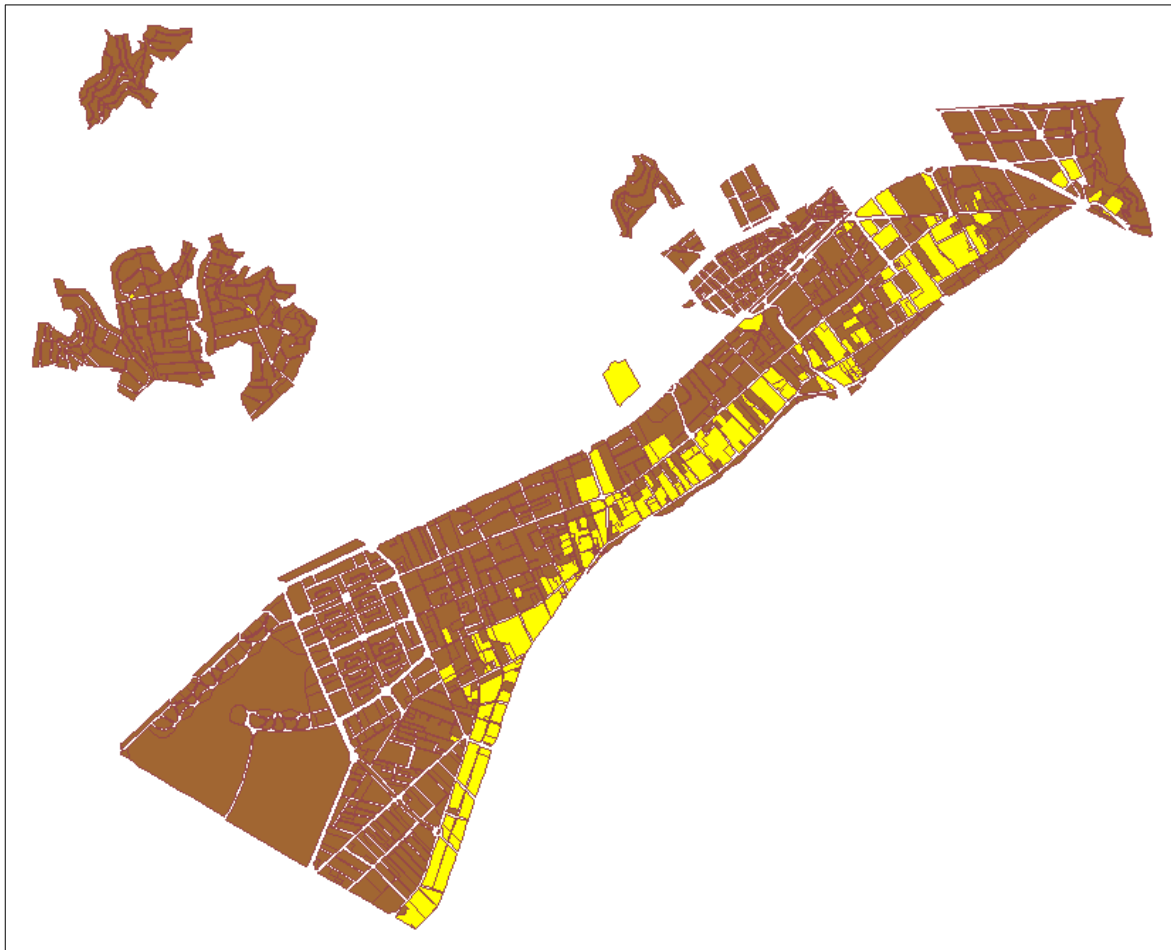
### **2.3.- Infraestructura y urbanización proyectada:**

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 HOTELERA, EDA y TER.

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



Suelo urbano con calificación EDA 1, EDA 2, TER y HOT







### 3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. ALCANCE Y CONTENIDO

La propuesta persigue alcanzar los objetivos planteados en el punto 2 anterior atendiendo a la propuesta del concejal de urbanismo.

**Se plantea añadir un nuevo apartado “c” al artículo 5.43.1 que regula las construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa máxima:**

*c) En los establecimientos de uso hotelero, categoría Tho.1, que incluye a los hoteles y hoteles-apartamento, que se implanten en parcelas con calificación HOTELERA, EDA y TER se permite:*

*- Elementos de apoyo para una zona de bar/restaurante, como barras, oficios, cocina, aseos, almacenes y similares, con una superficie total máxima de 60 m<sup>2</sup> construidos y con una altura total máxima medida desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta no superior a 4,00 metros. Esta superficie construida computa para el cálculo de la edificabilidad máxima atribuible al inmueble.*

*- Muretes, instalaciones y elementos de confinamiento de piscinas desbordantes descubiertas con una altura total máxima medida desde la cara inferior del forjado de techo de la última planta no superior a 3,00 metros”*

Esta nueva regulación **no supone un incremento de edificabilidad u ocupación del suelo**, ni da lugar a un **incremento de volumen**.

Su limitado y escaso alcance no contribuye a la **la formación de pantallas arquitectónicas**, ni a **implantaciones que desfiguren el paisaje costero**,

### 4.- POSIBLES ALTERNATIVAS A LA PROPUESTA

La **Alternativa I** consistiría en mantener la actual ordenación. Esta alternativa no posibilita la construcción de unas instalaciones que permitan el uso adecuado de la cubierta y azoteas de los establecimientos hoteleros.

Por todo ello se plantean otras alternativas

Otra posibilidad, **Alternativa II**, podría consistir en incrementar la edificabilidad de los establecimientos hoteleros y permitir nuevas construcciones por encima de la altura de cornisa.

Esta propuesta requeriría la planificación de nuevas dotaciones que equilibraran los nuevos aprovechamientos, lo cual puede resultar muy complejo en entornos urbanos consolidados.

Por otra parte se debería estudiar de forma individualizada para cada caso la posible afección a las vistas de los predios colindantes y al paisaje urbano. Esto dificulta la modificación del planteamiento con carácter general posponiendo la regulación al estudio concreto de caso caso.

Por último se puede considerar la propuesta que se plantea, **Alternativa III**, consistente en diseñar un nuevo escenario equilibrado y limitado que permite el uso y disfrute de la azotea de los establecimientos hoteleros sin generar efectos negativos en el paisaje urbano, sin incrementar la edificabilidad, el volumen o la ocupación del territorio.







## 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 en 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 parte 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 las construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa máxima **no suponen un incremento de edificabilidad, ni del volumen o la ocupación del suelo.**

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 hoteleros en las zonas de calificación afectadas del suelo urbano.

La nueva regulación planteada para las **construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa en establecimientos hoteleros** permitirá dotar a estas instalaciones de nuevos alicientes y posibilidades de uso, mejorando la carta de actividades y medios de ocio puestos a disposición de los usuarios de las instalaciones.

Benicàssim, en fecha al margen.

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

