



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DG-NU/8-2016-70 DEL P.G.O.U. DE BENICÀSSIM APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 28 DE JUNIO DE 1994.**

Relativa a:

**Reordenación de la zona situada entre la calle Mossén Elies y el antiguo trazado ferroviario. Delimitación de nuevas Unidades de Ejecución y modificación de la Unidad de Ejecución n.º 9.**



Miguel Álvarez Martín ( 1 de 1 )  
Arquitecto Superior  
Data Signatura : 26/07/2017  
HASH: eb274a6390b040065317b8c1927feb612



## MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- MODELO TERRITORIAL VIGENTE. OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN  
**Planeamiento vigente**  
**Objetivos principales de la propuesta de modificación puntual**  
**Infraestructura y urbanización proyectada**  
**Contexto urbano**  
**Estructura de la propiedad**

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. ALCANCE Y CONTENIDO.
- 2.- POSIBLES ALTERNATIVAS A LA PROPUESTA
- 3.- AFECIONES SECTORIALES Y AMBIENTALES
- 4.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA PROPUESTA

## ANEXOS

- Decreto de la Alcaldía n.º 1008 de 25 de abril de 2017. Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico
- Informe del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos municipal, relativo a la demanda de agua potable, saneamiento y residuos sólidos

## PROPUESTA DE CARÁCTER NORMATIVO

- Ficha de desarrollo de la UE Mossén Elies I
- Ficha de desarrollo de la UE Mossén Elies II
- Ficha de desarrollo de la UE Mossén Elies III
- Ficha de desarrollo de la UE Mossén Elies IV
- Ficha de desarrollo de la UE n.º 9 (modificada)

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- De carácter informativo
- De carácter normativo

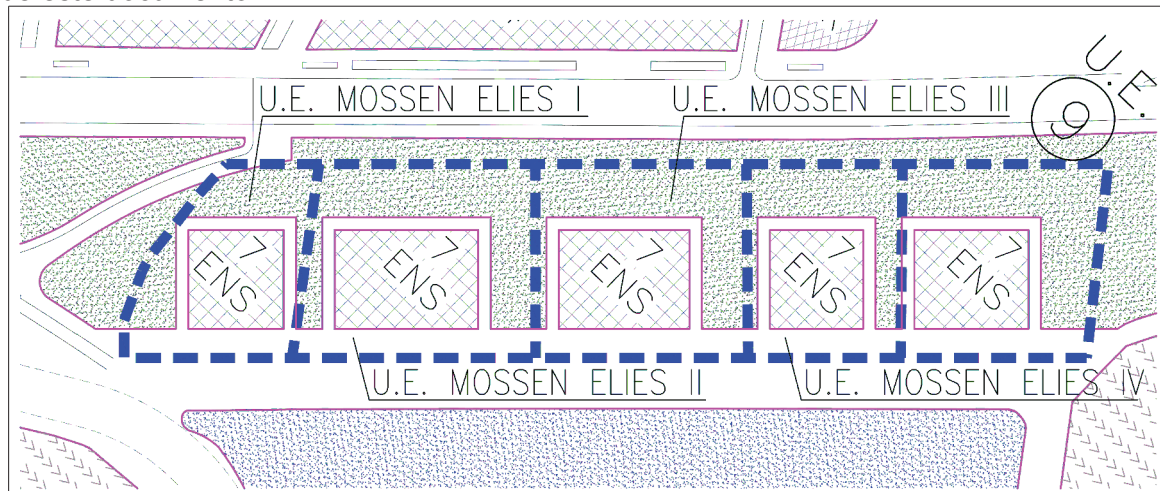
**Benicàssim, en fecha al margen**

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**





dispondrán de unas mejoras cualidades de ventilación e iluminación que las que resultarían de las Alternativas I y II. En definitiva, se diseña una ordenación que permite alcanzar los objetivos de la propuesta de la modificación puntual descrita en el apartado 2 de este documento.



Alternativa III

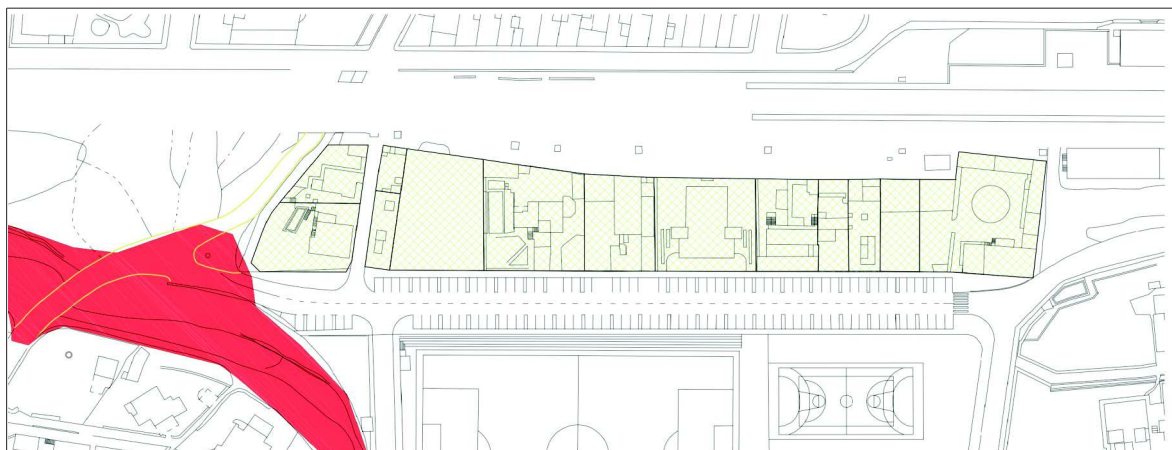
El ámbito total de las 5 unidades de ejecución es de 10.642,51 m<sup>2</sup>. El **techo lucrativo total del planeamiento vigente es idéntico al propuesto en la modificación** del PGOU. Se reduce la ocupación del suelo desde una huella de 6.062,51 m<sup>2</sup> hasta 3.356,48 m<sup>2</sup>. Para conseguir esta liberación se incrementa el número de plantas hasta planta baja más seis.

En cuanto al suelo destinado a **zonas ajardinadas**, se incrementa desde los 1.832,42 m<sup>2</sup> de EL1 (zonas verdes) hasta los 4.434,99 m<sup>2</sup> de la propuesta. En cuanto a la **red viaria** esta se incrementa ligeramente desde 2.747,70 m<sup>2</sup> hasta 2.851,16 m<sup>2</sup>.

### 3.- AFECCIONES SECTORIALES Y AMBIENTALES

La principal afección sectorial que podría afectar al ámbito de estudio es el **Barranco de Farcha**, situado al sur de la zona de actuación.

Como puede apreciarse en el siguiente plano del PATRICOVA (según la documentación de detalle del Estudio de Inundabilidad Municipal), la mancha de inundación de riesgo 1, que provoca el barranco no es incompatible con la propuesta que se plantea.



Mapa de riesgos de inundación PATRICOVA (parcial), zona Norte del término municipal de Benicàssim





<b>Ficha de la nueva UE Mossén Elies I</b>	
Superficie total (m <sup>2</sup> suelo)	1.671,18
Superficie neta total (sin considerar suelo público existente) m <sup>2</sup> suelo.	1.198,87
Edificabilidad lucrativa (ENS) m <sup>2</sup> techo	3.847,20
Equipamientos (m <sup>2</sup> )	
EL. 1	586,53 (201,14+385,39)
RV	535,04 (18,34+516,70)
Aprovechamiento medio (m <sup>2</sup> ENS / m <sup>2</sup> suelo)	3,2029

### CONDICIONES

1.- La Unidad de Ejecución tendrá a su cargo la urbanización del ámbito geográfico delimitado gráficamente, así como la extensión de las redes de alcantarillado, agua potable, suministro eléctrico, telefonía y otras que resultaran necesarias para la edificación proyectada.

2.- La Unidad de Ejecución soportará las cargas derivadas de las propiedades inmuebles, actividades, inquilinos y derechos existentes en la misma en los términos previstos en la ley.

3.- El agente urbanizador de la UE deberá facilitar a los titulares de viviendas del ámbito la posibilidad de disponer de otra vivienda de superficie útil no inferior a la suya incrementada en un 10%, situada en un ámbito geográfico distante no más de 500 m, medidos en línea recta desde su propiedad, no situada en planta baja, que disponga de ascensor y que se encuentre en condiciones de ser habitada de forma inmediata, contando con un Certificado Técnico que lo acredite de conformidad con la legislación vigente.

En el caso de que el titular del inmueble acepte el negocio jurídico propuesto cederá todos los derechos derivados de su inclusión en la UE y obtendrá la propiedad de la vivienda relacionada libre de cargas.

4.- El proyecto de urbanización que desarrolle la UE contemplará la necesidad de introducir sistemas de drenaje sostenible que mitiguen los eventuales riesgos de inundación. Estos proyectos deberán incluir el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique (punto 7 del art. 126 Ter. del R.D. 849/1986).

#### Condiciones urbanísticas específicas:

La parcela neta delimitada, calificada como ENSANCHE, se considera parcela mínima y no podrá ser parcelada o dividida, debiendo edificarse mediante un proyecto unitario. Serán de aplicación los parámetros previstos en el vigente PGOU para esta zona de calificación con las siguientes excepciones:

a/ El número máximo de plantas edificables es de 7, planta baja más 6 plantas en alto. No se admite la edificación con un número menor de plantas.

b/ La altura de cornisa máxima correspondiente a estas 7 plantas es de 21,90 metros, de conformidad con la formulación prevista en el art. 6.14.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

c/ No es obligatorio el tratamiento de la última planta como ático. En el caso que esta última planta se pretenda retirar de la alineación exterior deberá ajustarse íntegramente a lo previsto en las Normas Urbanísticas art. 6.14.4 "Tratamiento como ático de la última planta".

d/ El acceso rodado a los sótanos del inmueble deberá diseñarse únicamente desde la calle Mossen Elies.





Ficha de la nueva UE Mossén Elies II	
Superficie total (m <sup>2</sup> suelo)	2.603,84
Superficie neta total (sin considerar suelo público existente) m <sup>2</sup> suelo.	1.868,33
Edificabilidad lucrativa (ENS) m <sup>2</sup> techo	5.816,16
Equipamientos	
EL. 1	1.099,54
RV	673,12
Aprovechamiento medio (m <sup>2</sup> ENS / m <sup>2</sup> suelo)	3,1130

### CONDICIONES

1.- La Unidad de Ejecución tendrá a su cargo la urbanización del ámbito geográfico delimitado gráficamente, así como la extensión de las redes de alcantarillado, agua potable, suministro eléctrico, telefonía y otras que resultaran necesarias para la edificación proyectada.

2.- La Unidad de Ejecución soportará las cargas derivadas de las propiedades inmuebles, actividades, inquilinos y derechos existentes en la misma en los términos previstos en la ley.

3.- El agente urbanizador de la UE deberá facilitar a los titulares de viviendas del ámbito la posibilidad de disponer de otra vivienda de superficie útil no inferior a la suya incrementada en un 10%, situada en un ámbito geográfico distante no más de 500 m, medidos en línea recta desde su propiedad, no situada en planta baja, que disponga de ascensor y que se encuentre en condiciones de ser habitada de forma inmediata, contando con un Certificado Técnico que lo acredite de conformidad con la legislación vigente.

En el caso de que el titular del inmueble acepte el negocio jurídico propuesto cederá todos los derechos derivados de su inclusión en la UE y obtendrá la propiedad de la vivienda relacionada libre de cargas.

4.- El proyecto de urbanización que desarrolle la UE contemplará la necesidad de introducir sistemas de drenaje sostenible que mitiguen los eventuales riesgos de inundación. Estos proyectos deberán incluir el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique (punto 7 del art. 126 Ter. del R.D. 849/1986).

#### Condiciones urbanísticas específicas:

La parcela neta delimitada, calificada como ENSANCHE, se considera parcela mínima y no podrá ser parcelada o dividida, debiendo edificarse mediante un proyecto unitario. Serán de aplicación los parámetros previstos en el vigente PGOU para esta zona de calificación con las siguientes excepciones:

a/ El número máximo de plantas edificables es de 7, planta baja más 6 plantas en alto. No se admite la edificación con un número menor de plantas.

b/ La altura de cornisa máxima correspondiente a estas 7 plantas es de 21,90 metros, de conformidad con la formulación prevista en el art. 6.14.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

c/ No es obligatorio el tratamiento de la última planta como ático. En el caso que esta última planta se pretenda retirar de la alineación exterior deberá ajustarse íntegramente a lo previsto en las Normas Urbanísticas art. 6.14.4 "Tratamiento como ático de la última planta".

d/ El acceso rodado a los sótanos del inmueble deberá diseñarse únicamente desde la calle Mossen Elies.





<b>Ficha de la nueva UE Mossén Elies III</b>	
Superficie total (m <sup>2</sup> suelo)	2.400,32
Superficie neta total (sin considerar suelo público existente) m <sup>2</sup> suelo.	1.458,35
Edificabilidad lucrativa (ENS) m <sup>2</sup> techo	5.292,00
Equipamientos	
EL. 1	1.029,79
RV	614,53
Aprovechamiento medio (m <sup>2</sup> ENS / m <sup>2</sup> suelo)	3,6287

### CONDICIONES

1.- La Unidad de Ejecución tendrá a su cargo la urbanización del ámbito geográfico delimitado gráficamente, así como la extensión de las redes de alcantarillado, agua potable, suministro eléctrico, telefonía y otras que resultaran necesarias para la edificación proyectada.

2.- La Unidad de Ejecución soportará las cargas derivadas de las propiedades inmuebles, actividades y derechos existentes en la misma en los términos previstos en la ley.

3.- El agente urbanizador de la UE deberá facilitar a los titulares de viviendas del ámbito la posibilidad de disponer de otra vivienda de superficie útil no inferior a la suya incrementada en un 10%, situada en un ámbito geográfico distante no más de 500 m, medidos en línea recta desde su propiedad, no situada en planta baja, que disponga de ascensor y que se encuentre en condiciones de ser habitada de forma inmediata, contando con un Certificado Técnico que lo acredite de conformidad con la legislación vigente.

En el caso de que el titular del inmueble acepte el negocio jurídico propuesto cederá todos los derechos derivados de su inclusión en la UE y obtendrá la propiedad de la vivienda relacionada libre de cargas.

4.- El proyecto de urbanización que desarrolle la UE contemplará la necesidad de introducir sistemas de drenaje sostenible que mitiguen los eventuales riesgos de inundación. Estos proyectos deberán incluir el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique (punto 7 del art. 126 Ter. del R.D. 849/1986).

#### Condiciones urbanísticas específicas:

La parcela neta delimitada, calificada como ENSANCHE, se considera parcela mínima y no podrá ser parcelada o dividida, debiendo edificarse mediante un proyecto unitario. Serán de aplicación los parámetros previstos en el vigente PGOU para esta zona de calificación con las siguientes excepciones:

a/ El número máximo de plantas edificables es de 7, planta baja más 6 plantas en alto. No se admite la edificación con un número menor de plantas.

b/ La altura de cornisa máxima correspondiente a estas 7 plantas es de 21,90 metros, de conformidad con la formulación prevista en el art. 6.14.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

c/ No es obligatorio el tratamiento de la última planta como ático. En el caso que esta última planta se pretenda retirar de la alineación exterior deberá ajustarse íntegramente a lo previsto en las Normas Urbanísticas art. 6.14.4 "Tratamiento como ático de la última planta".

d/ El acceso rodado a los sótanos del inmueble deberá diseñarse únicamente desde la calle Mossen Elies.





Ficha de la nueva UE Mossén Elies IV	
Superficie total (m <sup>2</sup> suelo)	1.747,71
Superficie neta total (sin considerar suelo público existente) m <sup>2</sup> suelo.	1.039,66
Edificabilidad lucrativa (ENS) m <sup>2</sup> techo	3.774,96
Equipamientos	
EL. 1	721,18
RV	487,20
Aprovechamiento medio (m <sup>2</sup> ENS / m <sup>2</sup> suelo)	3,6309

### CONDICIONES

1.- La Unidad de Ejecución tendrá a su cargo la urbanización del ámbito geográfico delimitado gráficamente, así como la extensión de las redes de alcantarillado, agua potable, suministro eléctrico, telefonía y otras que resultaran necesarias para la edificación proyectada.

2.- La Unidad de Ejecución soportará las cargas derivadas de las propiedades inmuebles, actividades y derechos existentes en la misma en los términos previstos en la ley.

3.- El agente urbanizador de la UE deberá facilitar a los titulares de viviendas del ámbito la posibilidad de disponer de otra vivienda de superficie útil no inferior a la suya incrementada en un 10%, situada en un ámbito geográfico distante no más de 500 m, medidos en línea recta desde su propiedad, no situada en planta baja, que disponga de ascensor y que se encuentre en condiciones de ser habitada de forma inmediata, contando con un Certificado Técnico que lo acredite de conformidad con la legislación vigente.

En el caso de que el titular del inmueble acepte el negocio jurídico propuesto cederá todos los derechos derivados de su inclusión en la UE y obtendrá la propiedad de la vivienda relacionada libre de cargas.

4.- El proyecto de urbanización que desarrolle la UE contemplará la necesidad de introducir sistemas de drenaje sostenible que mitiguen los eventuales riesgos de inundación. Estos proyectos deberán incluir el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique (punto 7 del art. 126 Ter. del R.D. 849/1986).

#### Condiciones urbanísticas específicas:

La parcela neta delimitada, calificada como ENSANCHE, se considera parcela mínima y no podrá ser parcelada o dividida, debiendo edificarse mediante un proyecto unitario. Serán de aplicación los parámetros previstos en el vigente PGOU para esta zona de calificación con las siguientes excepciones:

a/ El número máximo de plantas edificables es de 7, planta baja más 6 plantas en alto. No se admite la edificación con un número menor de plantas.

b/ La altura de cornisa máxima correspondiente a estas 7 plantas es de 21,90 metros, de conformidad con la formulación prevista en el art. 6.14.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

c/ No es obligatorio el tratamiento de la última planta como ático. En el caso que esta última planta se pretenda retirar de la alineación exterior deberá ajustarse íntegramente a lo previsto en las Normas Urbanísticas art. 6.14.4 "Tratamiento como ático de la última planta".

d/ El acceso rodado a los sótanos del inmueble deberá diseñarse únicamente desde la calle Mossen Elies.





<b>Ficha de la nueva UE número 9 (modificada)</b>	
Superficie total (m <sup>2</sup> suelo)	2.219,58
Superficie neta total (sin considerar suelo público existente) m <sup>2</sup> suelo.	1.521,86
Edificabilidad lucrativa (ENS) m <sup>2</sup> techo	4.630,08
Equipamientos	
EL. 1	994,54
RV	560,82
Aprovechamiento medio (m <sup>2</sup> ENS / m <sup>2</sup> suelo)	3,0423

### CONDICIONES

1.- La Unidad de Ejecución tendrá a su cargo la urbanización del ámbito geográfico delimitado gráficamente, así como la extensión de las redes de alcantarillado, agua potable, suministro eléctrico, telefonía y otras que resultaran necesarias para la edificación proyectada.

2.- La Unidad de Ejecución soportará las cargas derivadas de las propiedades inmuebles, actividades y derechos existentes en la misma en los términos previstos en la ley.

3.- El agente urbanizador de la UE deberá facilitar a los titulares de viviendas del ámbito la posibilidad de disponer de otra vivienda de superficie útil no inferior a la suya incrementada en un 10%, situada en un ámbito geográfico distante no más de 500 m, medidos en línea recta desde su propiedad, no situada en planta baja, que disponga de ascensor y que se encuentre en condiciones de ser habitada de forma inmediata, contando con un Certificado Técnico que lo acredite de conformidad con la legislación vigente.

En el caso de que el titular del inmueble acepte el negocio jurídico propuesto cederá todos los derechos derivados de su inclusión en la UE y obtendrá la propiedad de la vivienda relacionada libre de cargas.

4.- El proyecto de urbanización que desarrolle la UE contemplará la necesidad de introducir sistemas de drenaje sostenible que mitiguen los eventuales riesgos de inundación. Estos proyectos deberán incluir el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique (punto 7 del art. 126 Ter. del R.D. 849/1986).

#### Condiciones urbanísticas específicas:

La parcela neta delimitada, calificada como ENSANCHE, se considera parcela mínima y no podrá ser parcelada o dividida, debiendo edificarse mediante un proyecto unitario. Serán de aplicación los parámetros previstos en el vigente PGOU para esta zona de calificación con las siguientes excepciones:

a/ El número máximo de plantas edificables es de 7, planta baja más 6 plantas en alto. No se admite la edificación con un número menor de plantas.

b/ La altura de cornisa máxima correspondiente a estas 7 plantas es de 21,90 metros, de conformidad con la formulación prevista en el art. 6.14.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

c/ No es obligatorio el tratamiento de la última planta como ático. En el caso que esta última planta se pretenda retirar de la alineación exterior deberá ajustarse íntegramente a lo previsto en las Normas Urbanísticas art. 6.14.4 "Tratamiento como ático de la última planta".

d/ El acceso rodado a los sótanos del inmueble deberá diseñarse únicamente desde la calle Mossen Elies.

