



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.- AFECCIONES 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





Ficha de la nueva UE Mossén Elies I	
Superficie total (m ² suelo)	1.671,18
Superficie neta total (sin considerar suelo público existente) m ² suelo.	1.198,87
Edificabilidad lucrativa (ENS) m ² techo	3.847,20
Equipamientos (m ²)	
EL. 1	586,53 (201,14+385,39)
RV	535,04 (18,34+516,70)
Aprovechamiento medio (m ² ENS / m ² 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 ² suelo)	2.603,84
Superficie neta total (sin considerar suelo público existente) m ² suelo.	1.868,33
Edificabilidad lucrativa (ENS) m ² techo	5.816,16
Equipamientos	
EL. 1	1.099,54
RV	673,12
Aprovechamiento medio (m ² ENS / m ² 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.





Ficha de la nueva UE Mossén Elies III	
Superficie total (m ² suelo)	2.400,32
Superficie neta total (sin considerar suelo público existente) m ² suelo.	1.458,35
Edificabilidad lucrativa (ENS) m ² techo	5.292,00
Equipamientos	
EL. 1	1.029,79
RV	614,53
Aprovechamiento medio (m ² ENS / m ² 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 ² suelo)	1.747,71
Superficie neta total (sin considerar suelo público existente) m ² suelo.	1.039,66
Edificabilidad lucrativa (ENS) m ² techo	3.774,96
Equipamientos	
EL. 1	721,18
RV	487,20
Aprovechamiento medio (m ² ENS / m ² 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.





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

