



## Informe de Tasación



Expediente: **21982/2020** (04/06/2020 13:59:24) Su Ref.: **8012-51992**  
**CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOP. DE CRÉDITO (ADJU)**

SUELO URBANIZABLE

Cliente: **CIMENTA2 GESTION E INVERSIONES SA**

Su Expediente: **ADJUDICADOS G1**

Ubicación: **CARLES SALVADOR, S/N**

Población: **BENICASIM**

Provincia: **CASTELLON DE LA PLANA**

C.P.: **12560**

Fecha: **22/05/2020**



[www.euroval.com](http://www.euroval.com)



# ÍNDICE

	<b>Páginas</b>
Portada.....	1
Índice.....	2
Certificado de tasación.....	3
Informe tasación.....	5
- Solicitante y finalidad	
- Identificación y localización del inmueble	
- Comprobaciones y documentación	
- Localidad y entorno	
- Características del terreno	
- Situación urbanística	
- Protección, tenencia y ocupación	
- Análisis del mercado	
- Nivel de tasación	
- Cálculo de valores técnicos	
- Condicionantes y advertencias	
- Observaciones y consideraciones finales	
<b>Anexos tasación</b>	
Anexos tasación.....	14
Planos de situación.....	20
Fotografías.....	24
Otra documentación.....	26
<b>Anexos adjuntos</b>	
Anexo 1. Nota simple_NOTA SIMPLE.pdf.....	29
Anexo 2. PRR edificación abierta.pdf.....	33
Anexo 3. uso terciario.pdf.....	38
<b>Total páginas</b>	<b>39</b>



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 1 de 2

Eduardo Sanchis Carbonell en calidad de Director General y actuando en nombre y representación de EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España el 21/11/1990 con el código 4388, certifica que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe correspondiente al expediente **21982/2020 con Ref.: 8012-51992**, realizado por nuestros Servicios Técnicos en fecha **22/05/2020**, el VALOR DE TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **740.414,58** Euros (SETECIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS CATORCE CON CINCUENTA Y OCHO EUROS).

## SUELO URBANIZABLE

### SOLICITANTE Y FINALIDAD

#### CIMENTA2 GESTION E INVERSIONES SA (NIF: A04764767)

Prescriptor **CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOP. DE CRÉDITO**  
 Tasador principal **BALMA MARTIN SEGARRA (ARQUITECTO)**  
 Finalidad **La finalidad de la tasación es determinar el valor de mercado del bien inmueble a efectos de lo establecido en el Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, para inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas.**

### IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio **BENICASIM/BENICÀSSIM (CP: 12560 -- BENICASIM)**  
 Provincia **CASTELLON DE LA PLANA (COMUNIDAD VALENCIANA)**  
 Dirección **CARLES SALVADOR, S/N - Nº7 (SUP) 180**  
 Registro de la propiedad **CASTELLO DE LA PLANA, 3**  
 Titular registral **CIMENTA2 GESTION E INVERSIONES SAU**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
<b>TERRENO</b>	<b>1.239</b>	<b>185</b>	<b>589</b>	<b>1.466</b>	<b>18</b>	<b>9076904BE4397N0001TO</b>	<b>12020000013331</b>

### VALOR DE TASACIÓN

	SUELO
Método empleado	<b>RES. DINÁMICO</b>
Superficie adoptada (m <sup>2</sup> )	<b>8.292,00</b>
Valor unitario (€/m <sup>2</sup> )	<b>89,29</b>
VALOR DE TASACIÓN (€)	<b>740.414,58</b>

### VALOR DE TASACIÓN: 740.414,58 €

Nivel de Tasación **NIVEL I** **NIVEL I : Incluyen todos los terrenos que no pertenecen al nivel II**

NIVEL II : Incluyen los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permite edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También incluyen los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Métodos de Valoración utilizados **Residual Dinámico**

Continúa ➤



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 2 de 2

## CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

**Esta tasación no queda condicionada.**

Advertencias

**Generales:**

[MER3] [A1] Se **ADVIERTE** que el presente informe se emite bajo la afeción de circunstancias excepcionales, sin precedentes, de confinamiento y escasa actividad motivadas por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe (ver punto 9 'Análisis de mercado').

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación.

Advertencia informativa. Ya se han tenido en cuenta al determinar el valor las medidas necesarias para reflejar la situación actual del mercado.

[DIF1] [A1] Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[DIF1] [A1] Algunos de los linderos no se han podido comprobar ya que se refieren a personas físicas.

Tasación realizada a los efectos de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros. (BOE de 6 de diciembre de 2017)

[DUE7] [A1] Se **ADVIERTE** que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.

Se **ADVIERTE** expresamente que no se ha aportado cédula urbanística o certificado municipal del terreno tasado, estableciéndose su aprovechamiento urbanístico desde la consulta a documentación de planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificación del Ayuntamiento.

Se **ADVIERTE** que actualmente el terreno valorado corresponde a una parcela bruta del sector 3 SUP-3 PRR del PGOU de Benicàssim, el cual esta pendiente de desarrollo.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

Fecha visita al inmueble **14/04/2020****Este certificado consta de 2 páginas y tiene una validez de 6 meses.**Fecha límite de validez **22/11/2020**.

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado.

**En ALICANTE a 22 de mayo de 2020**

Firma tasador



EUROVALORACIONES, S.A. -Inscrita en el Registro de Entidades especializadas en Tasación del Banco de España el 21-11-90 con el código 4388 - C.I.F.: A-03525508

Los valores del presente certificado recogen aquellas cargas, gravámenes y limitaciones registrales que constan en la documentación manejada y que como tal se cita en el informe. En la visita al inmueble no se han apreciado signos externos que denoten mal estado del mismo. Sin embargo y dada la finalidad del informe, no podemos responsabilizarnos de los vicios ocultos o defectos constructivos que el inmueble pueda poseer en la fecha de la inspección ocular.

## 1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre **CIMENTA2 GESTION E INVERSIONES SA (NIF: A04764767)**  
Domicilio **PLAZA DE BARCELONA, 5, SN** Teléfono **DATO NO APORTADO**  
Finalidad **La finalidad de la tasación es determinar el valor de mercado del bien inmueble a efectos de lo establecido en el Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, para inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas.**  
Prescriptor **CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOP. DE CRÉDITO**

**Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).**

## 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble **SUELO URBANIZABLE**  
Municipio **BENICASIM/BENICÀSSIM (CP: 12560 -- BENICASIM)**  
Provincia **CASTELLON DE LA PLANA (COMUNIDAD VALENCIANA)**  
Dirección **CARLES SALVADOR, S/N - Nº7 (SUP) 180**  
Antigua denominación **PARAJE BARRANCO DE FARCHA**  
Barrio **Nº7 (SUP) 180**  
G.P.S.(Longitud/Latitud) **5.860027, 40.050276** Nivel situación C.P. **MEDIO**

### Datos registrales

Registro de la propiedad **CASTELLO DE LA PLANA, 3**  
Titular registral **CIMENTA2 GESTION E INVERSIONES SAU**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
<b>TERRENO</b>	<b>1.239</b>	<b>185</b>	<b>589</b>	<b>1.466</b>	<b>18</b>	<b>9076904BE4397N0001TO</b>	<b>12020000013331</b>

Linderos **SEGÚN DOCUMENTACIÓN REGISTRAL ADJUNTA.**

**Los datos descritos en la nota simple, no inducen a dudar sobre su identificación o características del inmueble.**

Fecha nota simple **31/03/2020**

## 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### Comprobaciones realizadas

- Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular
- Comprobación régimen de protección pública
- Comprobación adecuación al planeamiento urbanístico
- Comprobación régimen de protección del patrimonio arquitectónico
- Comprobación de la existencia de elementos especulativos
- Comprobación de la situación coyuntural del mercado local

### Documentación Utilizada

- Información registral o fotocopia de la escritura
- Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico
- Documentación catastral

### Documentación gráfica anexa al informe

- 4 Plano/s del emplazamiento
- 0 Plano/s del inmueble
- 7 Fotografía/s
- 0 Nota/s Registral/es
- 0 Escritura/s
- 3 Otras

#### 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

##### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de núcleo	<b>AUTÓNOMO</b>	Nº hab. según censo	<b>18.524</b>	Crecimiento	<b>ESTABLE</b>
----------------	-----------------	---------------------	---------------	-------------	----------------

##### 4.2.- ENTORNO

Definición del entorno	<b>URBANO</b>	Caracterización	<b>1ª RESIDENCIA</b>	Desarrollo	<b>MEDIO</b>
Consolidación %	<b>10,00</b>	Actividad dominante	<b>MÚLTIPLE</b>		
Ubicación relativa municipio	<b>NIVEL MEDIO</b>	Ubicación relativa zona	<b>NIVEL MEDIO</b>		
Tipo de entorno	<b>SIN RELEVANCIA EN EL ENTORNO</b>				

**La parcela se sitúa al sur del municipio de Benicàssim, junto al barranco de Farcha que atraviesa el núcleo. Se encuentra incluida en Suelo urbanizable programado SUP PRR-3 de uso predominante residencial.**

##### Infraestructuras y grado de conservación

Abastecimiento de agua	<b>RED GENERAL</b>	Alcantarillado	<b>RED GENERAL</b>
Suministro eléctrico	<b>RED GENERAL</b>	Pavimentación	<b>ASFALTADO</b>
Alumbrado público	<b>SOBRE BÁCULO</b>	Red telefónica	<b>SUBTERRÁNEA</b>
Grado de conservación	<b>MEDIO</b>		

##### Nivel de equipamientos

Asistencial	<b>SUFICIENTE</b>	Lúdico deportivo	<b>SUFICIENTE</b>
Comercial	<b>SUFICIENTE</b>	Religioso	<b>SUFICIENTE</b>
Escolar	<b>PRIMARIA Y SECUNDARIA</b>	Zonas verdes	<b>SUFICIENTE</b>
Aparcamiento	<b>VIAL SUFICIENTE</b>		

##### Comunicaciones

Líneas de transporte	<b>URBANAS E INTERURBANAS</b>	Distancia al aeropuerto (Km.)	<b>88</b>
Tipo de Carretera		Distancia a la estación de tren (Km.)	<b>1</b>
Nivel de infraestructuras	<b>Atendiendo al nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones dentro del entorno, se considera suficiente</b>		
Calidad de barrio	<b>Atendiendo al nivel socio-económico, se considera media</b>		
Calidad de emplazamiento	<b>Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno, se considera medio</b>		
Nivel de renta del entorno	<b>MEDIO</b>		
Sociología del entorno	<b>NORMAL</b>		
CALIFICACIÓN ENTORNO	<b>Atendiendo al nivel de infraestructuras y calidad de emplazamiento, se considera medio</b>		

#### 5.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

##### Descripción

**Se encuentra incluida en Suelo urbanizable programado SUP PRR-3 de uso predominante residencial, actualmente pendiente de desarrollo. Pendiente de aprobación del Plan Parcial.**

##### Topografía

**Ligero desnivel**

##### Superficies en m<sup>2</sup>

Referencia	Nº Finca	Registral	Catastral	Por medición	Computable
<b>TERRENO</b>	<b>1.239</b>	<b>8.332,00</b>	<b>8.292,00</b>		<b>8.292,00</b>
			Total Superficie valorada (m <sup>2</sup> )		<b>8.292,00</b>
			Total Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )		<b>327.500,00</b>
			% de suelo del ámbito valorado		<b>2,53</b>

##### Justificación de Superficies :

**Se adopta, a efectos de valoración, la superficie catastral por ser la menor de las superficies documentales.**

## 6.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Clasificación Urbanística **SUELO URBANIZABLE (SECTORIZADO (PROGRAMADO))**

**Suelo Urbanizable Programado SUP PRR-3 uso predominante residencial**

### Estado del Planeamiento

Tipología planeamiento **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
 Nombre del planeamiento **P.G.O.U. DE BENCÀSSIM**  
 Fase de aprobación **DEFINITIVO** Fecha de aprobación **28/06/1994**  
 Planeamiento ulterior necesario **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO NO REDACTADO O NO APROBADO (PLAN PARCIAL)**  
 Plazos previstos fin planeamiento **SE DESCONOCE**  
 Observaciones  
 --

### Gestión Urbanística

Ejecución planeamiento **PÚBLICA/PRIVADA**  
 Sistemas de actuación **COMPENSACIÓN**  
 Fases de desarrollo y cumplimiento de plazos

### Cargas Urbanísticas

Cesión de terrenos **PENDIENTE DE CESIÓN**  
 Estado obras urbanización **SIN INICIAR**  
 Inversiones pendientes finalizar planeamiento

### Redacción del Plan Parcial para el desarrollo del sector

#### Infraestructuras pendientes (incluido costes y gastos necesarios)

Importe pendiente **16.835.767,41 Euros**  
 Coste de planeamiento y gestión urbanística pendiente de la totalidad del ámbito **227.340,14 Euros**  
 Coste de las obras de infraestructuras pendientes de la totalidad del ámbito **16.608.427,27 Euros**

## 6.1.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

### Parámetros Urbanísticos

Calificación Urbanística **RESIDECIAL**  
 Usos autorizados  
 Usos compatibles  
 Usos prohibidos  
 Ocupación en superficie Edificabilidad  
 Alturas permitidas **5** Densidad Máxima **Un total de 1.113 viviendas**  
 Retranqueos  
 Otras limitaciones

Justificación y características de la promoción más probable que se podrá proyectar sobre el inmueble a valorar, de acuerdo con el principio de mayor y mejor uso, según mercado y parámetros urbanísticos:

**Pendiente la redacción del Plan Parcial para el desarrollo del sector, tras su aprobación y posterior ejecución será el suelo resultante susceptible de aprovechamiento con un uso predominante residencial en bloque y terciario.**

Usos	Superficie construible (m <sup>2</sup> )
<b>Viviendas en edificio</b>	<b>117.900,00</b>
<b>Locales</b>	<b>58.950,00</b>
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>176.850,00</b>
<b>SOBRE SUELO VALORADO</b>	<b>4.474,31</b> (2,53% del ámbito)

Justificación superficie construible

**Disponemos de la información detallada en la ficha urbanística del Sector 3:**

**Zona de edificación urbanística PRR**

**Superficie: 32,75ha (327.500 m<sup>2</sup>)**

**Edificabilidad bruta 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**Edificabilidad residencial 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**

**Edificabilidad terciari 0,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**

**Nº de viviendas máximo 1.113**

**Edificabilidad Residencial: 327.500 m<sup>2</sup>s x 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 131.000 m<sup>2</sup>t , si descontamos una cesión obligatoria de terreno de 10% (131.000 m<sup>2</sup>t x 10% = 13.100 m<sup>2</sup>t) obtenemos una superficie total edificable uso residencial 117.900 m<sup>2</sup>t**

**Edificabilidad Terciario 327.500 m<sup>2</sup>s x 0,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 65.000 m<sup>2</sup>t , si descontamos una cesión obligatoria de terreno de 10% (65.000 m<sup>2</sup>t x 10% = 6.500 m<sup>2</sup>t) obtenemos una superficie total edificable uso residencial 58.950 m<sup>2</sup>t**

### Contaminación aparente

- Contaminación del terreno     
  Contaminación acústica     
  Otro tipo de contaminación  
 Contaminación de la construcción     
  Contaminación ambiental

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada a mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos y otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales, situaciones que requieran estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

## 7.-PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Propietario	<b>EL TITULAR REGISTRAL</b>		
Titular registral	Porcentaje (%)	Derecho	
<b>CIMENTA2 GESTION E INVERSIONES SAU</b>	<b>100,00</b>	<b>PLENO DOMINIO</b>	
Situación y ocupación	<b>SE DESCONOCE / DATO NO APORTADO</b>		
Uso y destino	<b>PROMOCIÓN DE VIVIENDAS</b>		
Servidumbres y derechos	<b>NO SE OBSERVAN.</b>		
Derechos Reales	<b>NO EXISTEN</b>		

## 8.- ANÁLISIS DE MERCADO

**No se observan elementos especulativos.**

**Se informa que, en base al Modelo Interno de Estimación del comportamiento del Mercado Local al que pertenece el inmueble tasado, no es razonablemente probable que el valor de tasación de dicho inmueble experimente una reducción significativa en términos nominales en los próximos tres años.**

**El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es medio con tendencia estable.**

**La intensidad de la demanda es baja con tendencia estable.**

**EUROVAL ha realizado el seguimiento de más de 100.000 anuncios de venta de viviendas que se han actualizado desde el 08/03/2020, concluyendo que no puede observarse una caída significativa de precios de vivienda.**

**Adicionalmente, a partir del estudio del Banco de España ESCENARIOS MACROECONÓMICOS DE REFERENCIA PARA LA ECONOMÍA ESPAÑOLA TRAS EL COVID-19, de fecha 20/04/2020, EUROVAL ha hecho un análisis de cómo afectarán a los precios de mercado inmobiliarios las caídas de PIB en general y de actividad de los sectores económicos más severamente afectados en particular.**

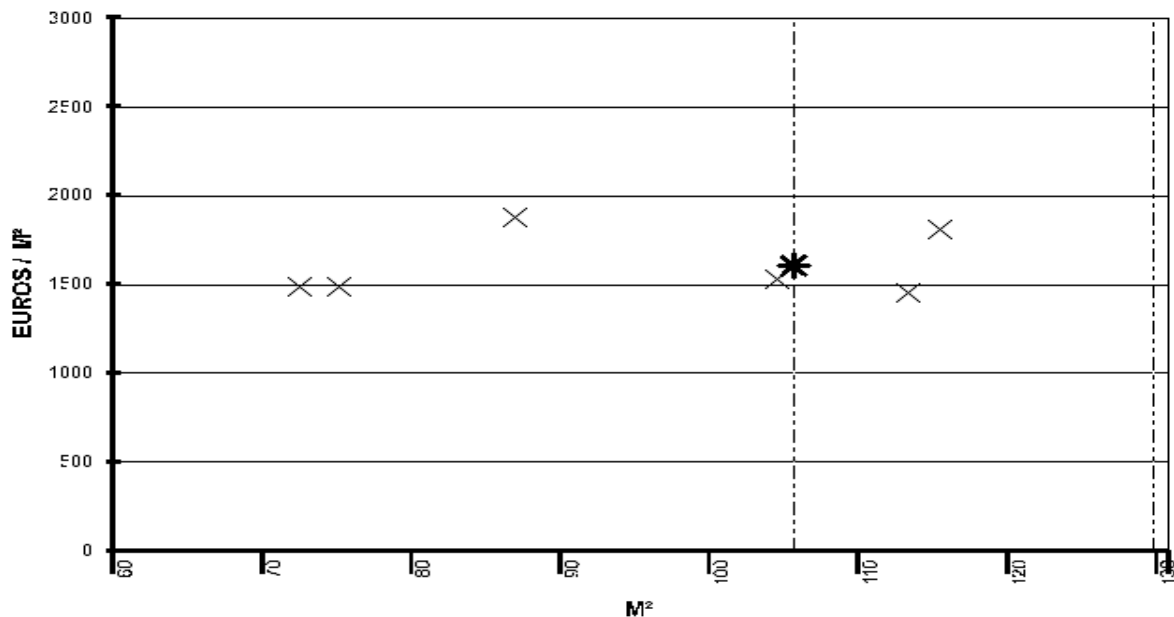
**Como resultado y conclusiones, para todos los casos de inmuebles no monovalentes, tanto viviendas como otras tipologías de inmuebles que habitualmente se valoran por el método de comparación, incluso en los casos especiales de sectores más afectados, no se han estimado caídas significativas de precios.**

**SONDEO DE MERCADO****DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDAS EN EDIFICIO**

Fecha	C.P.	Emplazamiento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )	Precio Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
22/05/2020	12560	CARRE SANT TOMAS,55-BENICASIM/BENICÀSSIM/CASTELLON DE LA PLANA	72,64	1.335,35	1.488,20
05/09/2019	12560	CARRE JUTGE MANUEL GUAL MIRAVET,4-BENICASIM/BENICÀSSIM/CASTELLON DE LA PLANA	75,35	1.291,16	1.491,96
22/08/2019	12560	CARRE PERE EL CEREMONIOS,1-BENICASIM/BENICÀSSIM/CASTELLON DE LA PLANA	113,51	1.247,86	1.452,04
22/05/2020	12560	CARRE VINYA (LA),9-BENICASIM/BENICÀSSIM/CASTELLON DE LA PLANA	87,15	1.600,53	1.881,14
22/05/2020	12560	CARRE PERE EL CEREMONIOS,1-BENICASIM/BENICÀSSIM/CASTELLON DE LA PLANA	115,75	1.574,82	1.814,01
22/05/2020	12560	CARRE PERE EL CEREMONIOS,10-BENICASIM/BENICÀSSIM/CASTELLON DE LA PLANA	104,74	1.267,99	1.532,16

El valor homogeneizado de 1.609,92 Euros/m<sup>2</sup>, se ha obtenido mediante ajuste de la muestra de testigos a una distribución normal. En los testigos elegidos se ha contemplado fecha, ubicación, superficie, antigüedad y calidad constructiva.

La muestra obtenida indica que la población de viviendas en este mercado local se distribuye normalmente.



- × Valores testigos utilizados corregidos en función de sus características
- \* Valor vivienda a valorar

El valor asignado de 1.577,72 Euros/m<sup>2</sup> se ha obtenido mediante un ajuste técnico del anterior valor homogeneizado, resultando un factor corrector de 0,98, que recoge las singularidades del inmueble tasado a juicio del equipo tasador actuante.

**DATOS DE TESTIGOS DE LOCALES**

Fecha	C.P.	Emplazamiento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Euros/m <sup>2</sup>
22/10/2019	12594	CALLE AMPLARIES,29-OROPESA DEL MAR/ORPESA/CASTELLON DE LA PLANA	250,00	970,00
14/04/2020	12560	CARRE BISBE SERRA,5-BENICASIM/BENICÀSSIM/CASTELLON DE LA PLANA	113,00	1.274,33
22/05/2020	12560	CALLE LEOPOLDO QUEROL,41-BENICASIM/BENICÀSSIM/CASTELLON DE LA PLANA	115,00	793,05
13/04/2020	12594	AVGDA L'ESTACIO,40-OROPESA DEL MAR/ORPESA/CASTELLON DE LA PLANA	117,00	613,64
13/04/2020	12594	CARRE DE SANTA ROSA DE LIMA,16-OROPESA DEL MAR/ORPESA/CASTELLON DE LA PLANA	80,00	562,80
22/10/2019	12594	PASEO TORRE DEL REY,5-OROPESA DEL MAR/ORPESA/CASTELLON DE LA PLANA	148,00	844,54

Emplazamiento	C.T.F. (%)	V. Crujía Fachada (Euros/m <sup>2</sup> )	Ponderación (%)	V. Crujía Ponderada (Euros/m <sup>2</sup> )
CALLE AMPLARIES,29-OROPESA DEL MAR/ORPESA/CASTELLON DE LA PLANA	100,00	970,00	5,00	48,50
CARRE BISBE SERRA,5-BENICASIM/BENICÀSSIM/CASTELLON DE LA PLANA	100,00	1.274,33	5,00	63,72
CALLE LEOPOLDO QUEROL,41-BENICASIM/BENICÀSSIM/CASTELLON DE LA PLANA	90,92	872,25	10,00	87,23
AVGDA L'ESTACIO,40-OROPESA DEL MAR/ORPESA/CASTELLON DE LA PLANA	75,89	808,59	25,00	202,15
CARRE DE SANTA ROSA DE LIMA,16-OROPESA DEL MAR/ORPESA/CASTELLON DE LA PLANA	80,25	701,31	30,00	210,39
PASEO TORRE DEL REY,5-OROPESA DEL MAR/ORPESA/CASTELLON DE LA PLANA	100,00	844,54	25,00	211,14

 Valor Crujía Ponderada (Euros/m<sup>2</sup>) :

**823,12**

Valor Crujía Ponderada (Euros/m <sup>2</sup> )	Valor Homogéneo Medio (Euros/m <sup>2</sup> )	Factor corrector	Valor Asignado (Euros/m <sup>2</sup> )
<b>823,12</b>	<b>840,75</b>	<b>0,97</b>	<b>815,53</b>

Para el cálculo del Valor homogéneo medio del local se ha seguido la técnica del Coeficiente de Tabla de Fondo, consistente en determinar el Valor del metro cuadrado en la primera crujía de fachada de cada uno de los testigos y una vez ponderados, calcular el Valor homogéneo medio del local que se valora aplicando el Coeficiente de Tabla de Fondo.

El Valor total unitario asignado, es el resultado de corregir el Valor homogéneo medio mediante el factor corrector, sumándole los polivalentes recuperables.

## 9.- NIVEL DE TASACIÓN

Nivel de Tasación **NIVEL I NIVEL I : Incluyen todos los terrenos que no pertenecen al nivel II**

NIVEL II : Incluyen los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permite edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También incluyen los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

## 10.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

### A) Valor por aplicación del Método Comparación

No procede

### B) Valor por aplicación del Método Comparación ajustado

No procede

### C) Valor por aplicación del Método Residual

#### C.1.- Método Residual Estático

No procede

#### C.2.- Método Residual Dinámico

VALOR ASIGNADO (Euros)

<b>SUELO</b> <b>740.414,58</b>
-----------------------------------

**Total: 740.414,58 Euros**

### D) Valor por aplicación del Método de Actualización de rentas

No procede

### E) Valor de mercado adoptado

Método empleado

<b>Residual Dinámico</b> <b>740.414,58</b>
---

VALOR DE MERCADO (Euros)

**Total : 740.414,58 Euros**

### F) Valor Hipotecario

No procede

### G) Valor de venta rápida

No procede.

## 11.- VALOR DE TASACIÓN

Métodos de Valoración utilizados **Residual Dinámico**

VALOR DE TASACIÓN (Euros)

<b>740.414,58</b>
-------------------

**Total : 740.414,58 Euros**

## 12.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

**Esta tasación no queda condicionada.**

Advertencias

**Generales:**

**[MER3] [A1] Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, sin precedentes, de confinamiento y escasa actividad motivadas por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.**

**Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe (ver punto 9 'Análisis de mercado').**

**[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación.**

**Advertencia informativa. Ya se han tenido en cuenta al determinar el valor las medidas necesarias para reflejar la situación actual del mercado.**

**[DIF1] [A1] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.**

**[DIF1] [A1] Algunos de los linderos no se han podido comprobar ya que se refieren a personas físicas.**

**Tasación realizada a los efectos de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros. (BOE de 6 de diciembre de 2017)**

**[DUE7] [A1] Se ADVIERTE que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.**

**Se ADVIERTE expresamente que no se ha aportado cédula urbanística o certificado municipal del terreno tasado, estableciéndose su aprovechamiento urbanístico desde la consulta a documentación de planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificación del Ayuntamiento.**

**Se ADVIERTE que actualmente el terreno valorado corresponde a una parcela bruta del sector 3 SUP-3 PRR del PGOU de Benicàssim, el cual esta pendiente de desarrollo.**

## 13.- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

**Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).**

**Calificación del riesgo del inmueble**

**Existe un mercado ralentizado con dificultades para ser absorbido por la potencial demanda.**

**La evolución previsible del entorno no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.**

**Las características internas del inmueble no suponen ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.**

**Visado****Firmas**

**Visita inmueble**

Fecha **14/04/2020**  
Tasador **BALMA MARTIN SEGARRA**  
**ARQUITECTO**

**Emisión del informe**

Fecha **22/05/2020**  
Tasador **BALMA MARTIN SEGARRA (ARQUITECTO)**  
**ARQUITECTO**

**Caducidad del informe**

Fecha límite de validez **22/11/2020**

**LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME**

- La valoración se ha elaborado sobre la información documental aportada y la obtenida de la visita de inspección. No se incluyen por tanto los posibles vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble, así como las igualmente posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no constan en la documentación facilitada.

- Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, y que se indica en el informe, se considera fidedigna, dado que se aportan en fotocopias no autenticadas -salvo las que expresamente se citan en el informe- por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.

- Todos los datos, características, instalaciones, calidades, etc., se indican sólo para que el lector pueda tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el informe, se refieren al inmueble en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo, salvo que se indique expresamente.

- Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad para el que ha sido solicitado. Ello significa que este informe no es válido para finalidades distintas de la indicada en su primera página. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin la autorización expresa de EUROVALORACIONES, S.A.

- Información sobre Protección de Datos de Carácter Personal

En cumplimiento del Reglamento Europeo 2016/679 (RGPD) y de la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales le mostramos la información básica sobre el tratamiento que Eurovaloraciones, S.A. realizará con los datos personales que nos ha facilitado:

- Información básica sobre protección de datos

**Responsable:** Eurovaloraciones, S.A. **Finalidad:** Prestación del servicio de tasación solicitado. **Legitimación:** Ejecución de un contrato o consentimiento expreso del interesado en base al prescriptor del servicio solicitado. **Destinatarios:** Los datos podrán ser cedidos a las empresas del grupo, así como a tasadores y/o empresas colaboradoras para prestación del servicio (Encargados de Tratamiento) sin que exista ningún otro tipo de cesión de datos a terceros, salvo obligación legal.

**Derechos:** Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional. **Información adicional:** Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en el siguiente enlace: <https://euroval.com/politica-de-privacidad>.

## ANEXO: ANÁLISIS DE RIESGO URBANÍSTICO DEL SUELO

ENTIDAD TASADORA	<b>EUROVALORACIONES, S.A.</b>
Fecha de referencia	<b>22/05/2020</b>
Encargo recibido de	<b>CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOP. DE CRÉDITO</b>
Nombre solicitante	<b>CIMENTA2 GESTION E INVERSIONES SA</b>
Identificación del SUELO	
Referencia catastral	<b>9076904BE4397N0001TO</b>
Dirección	<b>CARLES SALVADOR, S/N</b>
Provincia	<b>CASTELLON DE LA PLANA</b>
Municipio	<b>BENICASIM/BENICÀSSIM</b>
Código postal	<b>12560</b>

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas urbanísticas
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ÁMBITO	4 % del ámbito valorado	100%	>80%	>60%	>50%	<50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	<10.000	<100.000	<500.000	<1.000.000	>1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante (m <sup>2</sup> )	<10.000	<50.000	<150.000	<250.000	>250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y nº habitantes	Capitales y similares >100.000	Capitales y similares >50.000	>20.000	>10.000	<10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar	VPO o VPP de 1ª Residencia	1ª Residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

## CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

El Valor del Suelo lo obtenemos como diferencia entre el valor actualizado de los cobros (I) y los pagos (G) que intervienen en la promoción:

$$VS = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{I}{(1+i)^t} - \sum_{s=1}^{s=m} \frac{G}{(1+i)^s}$$

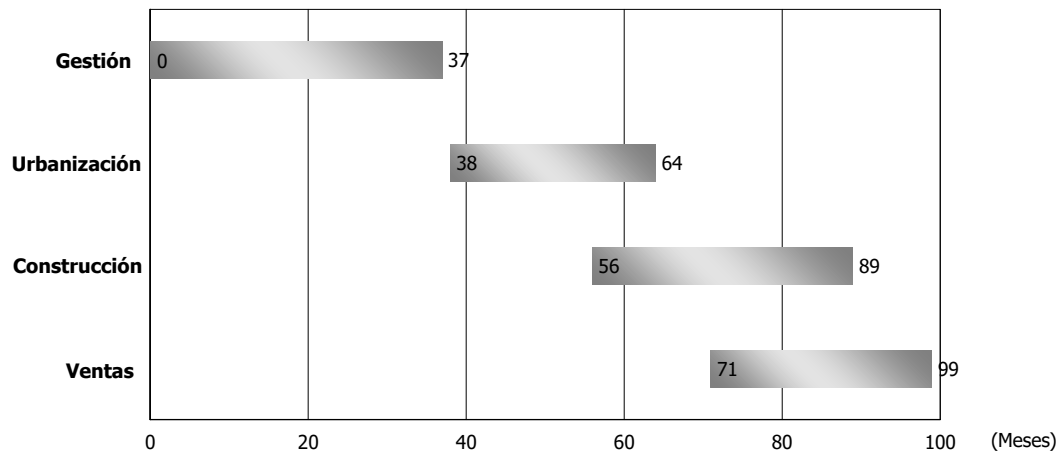
Donde:  
**VS** = Valor del suelo.  
**I** = Importe de los cobros previstos en el momento t.  
**G** = Importe de los pagos previstos en el momento S.  
**tn** = Nº de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.  
**Sn** = Nº de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.  
**i** = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

**Factores** considerados a efectos de establecer los plazos de **desarrollo**:

	<b>Factores considerados</b>	<b>Evaluación adoptada</b>
<b>Jurídico Administrativos</b>	Figuras de desarrollo pendiente	Pendiente planeamiento desarrollo
	Fase de gestión alcanzada	Constitución junta/asociación
	Sistema e iniciativa de ejecución	Compensación
	Composición de la propiedad	Desconocido
	Permisos (simultaneidad urbanización/construcción reglada)	Inicio simultáneo
	Incertidumbres legales/administrativas (Gestión)	No se conocen incertidumbres
	Incertidumbres legales/administrativas (Urbanización)	No se conocen incertidumbres
<b>Físicos</b>	Incertidumbres legales/administrativas (Construcción)	No se conocen incertidumbres
	Estado de la urbanización (%)	(0% ... 25%]
	Paralización (Urbanización)	Etapa paralizada
	Paralización (Construcción)	Etapa paralizada
	Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> suelo bruto)	(100.000 ... 500.000]
	Conectividad con el resto de la trama urbana	Obras sencillas a iniciativa del promotor
	Situación del suelo respecto de la trama urbana	Urbano consolidado
	Topografía del suelo	Llano
	Dificultad constructiva	Residencial y terciario oficinas
	Ubicación	Neutra
<b>De Mercado</b>	Superficie construible total (m <sup>2</sup> "techo" lucrativo) (Urbanización)	(150.000 ... 250.000]
	Superficie construible total (m <sup>2</sup> "techo" lucrativo) (Construcción)	(150.000 ... 250.000]
	Tipología/uso y morfología	Vivienda libre 1ª residencia
	Volumen de oferta competitiva (suelo; m <sup>2</sup> techo)	(0 ... 10.000]
	Volumen de oferta competitiva (producto terminado y en curso; m <sup>2</sup> techo)	(0 ... 10.000]
	Volumen de demanda competitiva del período (suelo y producto terminado y en curso)	Mediana
Relación oferta/demanda	Oferta superior a la demanda	
Capacidad de acceso a financiación	Condiciones en función de sujeto y objeto	

De acuerdo a los siguientes factores físicos y de mercado se estima una **comercialización de la promoción**:

<b>Físicos</b>	Ubicación	Neutra
	Superficie construible total (m <sup>2</sup> "techo" lucrativo) (Construcción)	(150.000 ... 250.000]
<b>De Mercado</b>	Tipología/uso y morfología	Vivienda libre 1ª residencia
	Volumen de oferta competitiva (suelo; m <sup>2</sup> techo)	(0 ... 10.000]
	Volumen de oferta competitiva (producto terminado y en curso; m <sup>2</sup> techo)	(0 ... 10.000]
	Volumen de demanda competitiva del período (suelo y producto terminado y en curso)	Mediana
	Relación oferta/demanda	Oferta superior a la demanda
	Capacidad de acceso a financiación	Condiciones en función de sujeto y objeto

**Periodificación en meses considerada**

**Suelo**

Superficie del ámbito de suelo (m <sup>2</sup> s)	<b>327.500,00</b>
% de suelo del ámbito valorado	<b>2,53</b>
Superficie de suelo (m <sup>2</sup> s) valorado	<b>8.292,00</b>

**Usos autorizados (Superficies construibles excluyendo cesiones obligatorias)**

Usos/tipologías	Superficie construible (m <sup>2</sup> t)	Nº Elementos	Bajo rasante
Viviendas en edificio	<b>117.900,00</b>	<b>1.113</b>	<input type="checkbox"/>
Locales	<b>58.950,00</b>	--	<input type="checkbox"/>

**Coste de planeamiento y gestión urbanística pendiente 227.340,14 Euros**

Plazo para el comienzo de la gestión urbanística desde el origen	-- meses	
Plazo para la finalización de la gestión urbanística desde el origen	<b>37</b> meses	Duración de la gestión urbanística <b>38</b> meses

**Coste de las obras de infraestructuras pendientes 16.608.427,27 Euros**

Plazo para el comienzo de las obras de infraestructura desde el origen	<b>38</b> meses	
Plazo para la finalización de las obras de infraestructura desde el origen	<b>64</b> meses	Duración obras de infraestructura <b>27</b> meses

**Superficies construibles sobre el suelo valorado (excluyendo cesiones obligatorias)**

	(m <sup>2</sup> t)
Viviendas en edificio	<b>2.982,87</b>
Locales	<b>1.491,44</b>

**Coste de construcción (PEC) 94.703.175,00 Euros**

	Euros/m <sup>2</sup>
Viviendas en edificio	<b>678,30</b>
Locales	<b>249,90</b>

Meses para el pago del proyecto desde el origen	<b>54</b> meses	
Meses para la concesión de la licencia desde el origen	<b>56</b> meses	
Plazo para el comienzo de la construcción desde el origen	<b>56</b> meses	
Plazo para la finalización de la construcción desde el origen	<b>89</b> meses	Duración de la construcción <b>34</b> meses

**Gastos necesarios**

Gastos sobre suelo (Impuestos no recuperables, aranceles necesarios y gastos de administración del promotor)	<b>1.886.195,43</b> Euros
Honorarios técnicos por proyectos, dirección de las obras, Seguridad, salud, y control de calidad de las obras	<b>4.687.409,25</b> Euros
Impuestos no recuperables y aranceles necesarios D.O.N.	<b>1.864.704,02</b> Euros
Costes de licencias y tasas de la construcción	<b>3.687.733,69</b> Euros

Primas de seguros y organismo control técnico	<b>1.697.047,30</b> Euros
Gastos de administración del promotor	<b>5.853.046,78</b> Euros
Gastos de comercialización	<b>8.287.175,90</b> Euros

**Valores de mercado**

	Euros/m <sup>2</sup>		
Viviendas en edificio	<b>1.577,72</b>	Hip. futuro (5 primeros años)	<b>-5,00</b> %
Locales	<b>815,53</b>		

**Plazos de venta**

**% sobre el valor de venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra.**

Viviendas en edificio	<b>10,63</b> %
Locales	<b>5,63</b> %

**% de ventas al terminar la obra.**

Viviendas en edificio	<b>89,38</b> %
Locales	<b>94,38</b> %

Plazo para el comienzo de la comercialización (ventas) desde el origen	<b>71</b> meses		
Plazo para la finalización de la comercialización (ventas) desde el origen	<b>99</b> meses	Duración de las ventas	<b>29</b> meses
Duración de las ventas desde el comienzo de la construcción	<b>44</b> meses		
Terminación de las ventas desde el final de la construcción	<b>10</b> meses		

**Tipos de primas y riesgo de aplicativo**

IPC	<b>1,500</b> %	Prima riesgo ubicación	<b>0,319</b> %
Tipo libre de riesgo	<b>0,331</b> %	Prima riesgo volumen inversión	<b>0,750</b> %
Tipo libre de riesgo real	<b>-1,152</b> %	Prima riesgo plazo ejecución	<b>0,497</b> %
Prima riesgo uso Viviendas en edificio	<b>9,00</b> %	Prima riesgo Adicional	<b>0,000</b> %
Prima riesgo uso Locales	<b>13,00</b> %	Prima riesgo liquidez	<b>0,328</b> %
		Prima riesgo ponderada	<b>10,333</b> %

**Tipos de actualización**

Tasa real anual sin apalancar	<b>11,075</b> %	Tasa periodica real sin apalancar	<b>0,879</b> %
-------------------------------	-----------------	-----------------------------------	----------------

**Distribución por periodos de cobros y pagos**

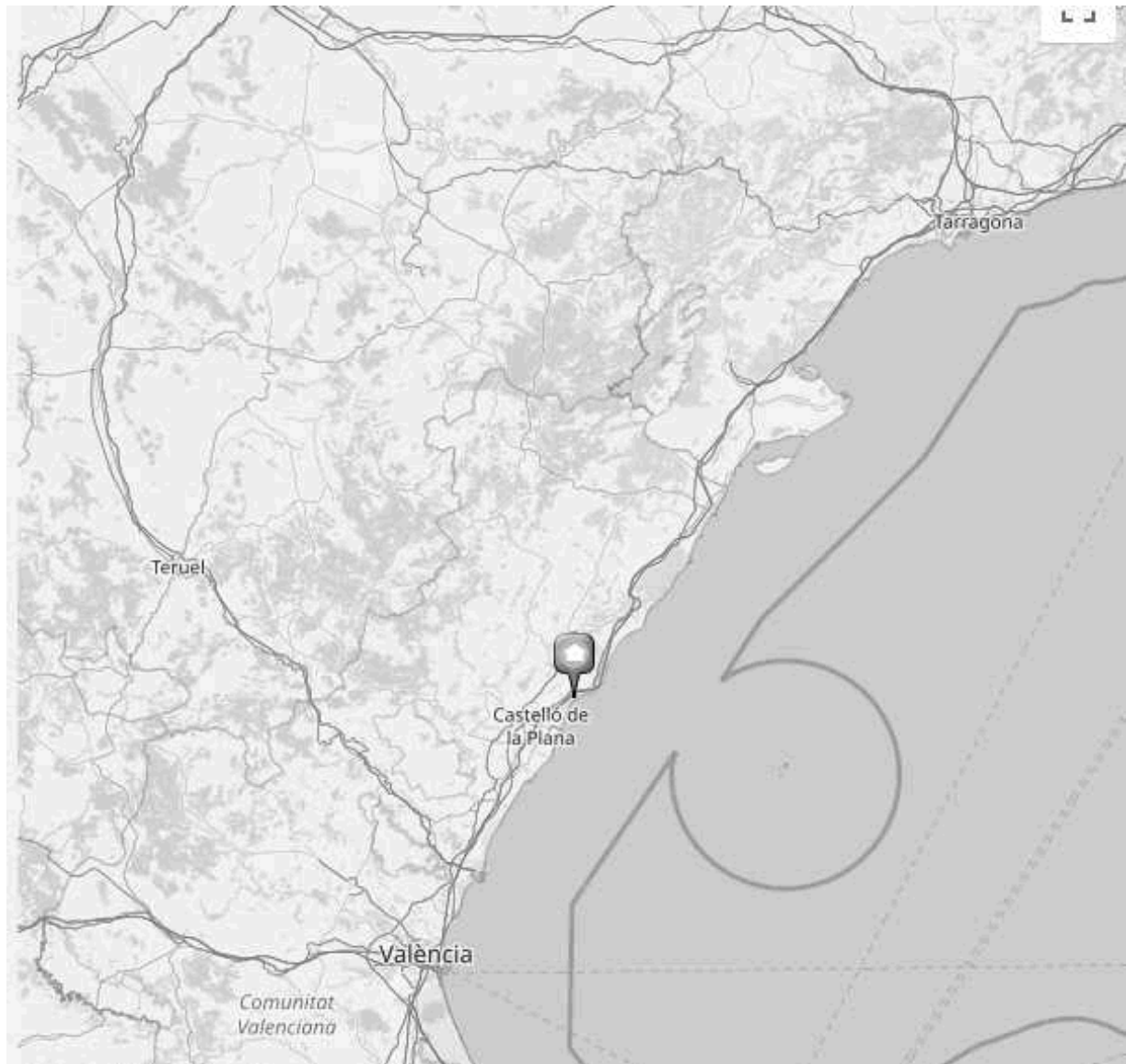
Meses	Planeamiento, gestión y obras infraestructuras	Construcción (PEC)	Otros gastos necesarios (OGN)	Total PAGOS	Total COBROS	Flujo de Caja F.C.	Flujo de Caja Actualizado F.C.A.	Flujo de Caja Urbanizado F.C.	Flujo de Caja Urbanizado Actualizado
0	5.982,64	0,00	692.596,82	698.579,46	0,00	-698.579,46	-698.579,46	-692.596,82	-692.596,82
1	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-16.874,49	-11.040,18	-10.943,98
2	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-16.727,46	-11.040,18	-10.848,62
3	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-16.581,71	-11.040,18	-10.754,09
4	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-16.437,22	-11.040,18	-10.660,39
5	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-16.294,00	-11.040,18	-10.567,50
6	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-16.152,02	-11.040,18	-10.475,42
7	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-16.011,28	-11.040,18	-10.384,15
8	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-15.871,77	-11.040,18	-10.293,66
9	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-15.733,47	-11.040,18	-10.203,97
10	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-15.596,38	-11.040,18	-10.115,06
11	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-15.460,48	-11.040,18	-10.026,92
12	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-15.325,77	-11.040,18	-9.939,55
13	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-15.192,23	-11.040,18	-9.852,95
14	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-15.059,85	-11.040,18	-9.767,09
15	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-14.928,63	-11.040,18	-9.681,99
16	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-14.798,55	-11.040,18	-9.597,63
17	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-14.669,61	-11.040,18	-9.514,00
18	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-14.541,78	-11.040,18	-9.431,10
19	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-14.415,07	-11.040,18	-9.348,92
20	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-14.289,47	-11.040,18	-9.267,46
21	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-14.164,96	-11.040,18	-9.186,71
22	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-14.041,54	-11.040,18	-9.106,66
23	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-13.919,19	-11.040,18	-9.027,31
24	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-13.797,90	-11.040,18	-8.948,65
25	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-13.677,68	-11.040,18	-8.870,68
26	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-13.558,50	-11.040,18	-8.793,39
27	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-13.440,36	-11.040,18	-8.716,77
28	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-13.323,24	-11.040,18	-8.640,81
29	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-13.207,15	-11.040,18	-8.565,52
30	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-13.092,07	-11.040,18	-8.490,89
31	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-12.978,00	-11.040,18	-8.416,90
32	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-12.864,91	-11.040,18	-8.343,56
33	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-12.752,82	-11.040,18	-8.270,86
34	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-12.641,70	-11.040,18	-8.198,79
35	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-12.531,54	-11.040,18	-8.127,36
36	5.982,64	0,00	11.040,18	17.022,82	0,00	-17.022,82	-12.422,35	-11.040,18	-8.056,54
37	5.982,46	0,00	11.040,18	17.022,64	0,00	-17.022,64	-12.313,98	-11.040,18	-7.986,34
38	615.126,94	0,00	11.040,18	626.167,12	0,00	-626.167,12	-449.015,21	-11.040,18	-7.916,75
39	615.126,94	0,00	11.040,18	626.167,12	0,00	-626.167,12	-445.102,76	-11.040,18	-7.847,77
40	615.126,94	0,00	11.040,18	626.167,12	0,00	-626.167,12	-441.224,40	-11.040,18	-7.779,39
41	615.126,94	0,00	11.040,18	626.167,12	0,00	-626.167,12	-437.379,83	-11.040,18	-7.711,60
42	615.126,94	0,00	11.040,18	626.167,12	0,00	-626.167,12	-433.568,76	-11.040,18	-7.644,41
43	615.126,94	0,00	11.040,18	626.167,12	0,00	-626.167,12	-429.790,90	-11.040,18	-7.577,80
44	615.126,94	0,00	11.040,18	626.167,12	0,00	-626.167,12	-426.045,95	-11.040,18	-7.511,77
45	615.126,94	0,00	11.040,18	626.167,12	0,00	-626.167,12	-422.333,64	-11.040,18	-7.446,32
46	615.126,94	0,00	11.040,18	626.167,12	0,00	-626.167,12	-418.653,68	-11.040,18	-7.381,44
47	615.126,94	0,00	11.040,18	626.167,12	0,00	-626.167,12	-415.005,78	-11.040,18	-7.317,12
48	615.126,94	0,00	11.040,18	626.167,12	0,00	-626.167,12	-411.389,66	-11.040,18	-7.253,36
49	615.126,94	0,00	11.040,18	626.167,12	0,00	-626.167,12	-407.805,05	-11.040,18	-7.190,16
50	615.126,94	0,00	11.040,18	626.167,12	0,00	-626.167,12	-404.251,68	-11.040,18	-7.127,51
51	615.126,94	0,00	11.040,18	626.167,12	0,00	-626.167,12	-400.729,27	-11.040,18	-7.065,40
52	615.126,94	0,00	11.040,18	626.167,12	0,00	-626.167,12	-397.237,55	-11.040,18	-7.003,84
53	615.126,94	0,00	11.040,18	626.167,12	0,00	-626.167,12	-393.776,26	-11.040,18	-6.942,81
54	615.126,94	2.781.408,38	11.040,18	3.407.575,50	0,00	-3.407.575,50	-2.124.241,99	-2.792.448,56	-1.740.779,18
55	615.126,94	31.669,15	11.040,18	657.836,27	0,00	-657.836,27	-406.514,04	-42.709,33	-26.392,50
56	615.126,94	3.705.041,27	3.998.575,61	8.318.743,82	0,00	-8.318.743,82	-5.095.827,46	-7.703.616,88	-4.719.018,08
57	615.126,94	630.008,22	115.896,66	1.361.031,82	0,00	-1.361.031,82	-826.465,02	-745.904,88	-452.938,92
58	615.126,94	765.383,63	115.896,66	1.496.407,23	0,00	-1.496.407,23	-900.751,98	-881.280,29	-530.480,57
59	615.126,94	921.523,09	115.896,66	1.652.546,69	0,00	-1.652.546,69	-986.071,48	-1.037.419,75	-619.026,40
60	615.126,94	1.099.057,03	115.896,66	1.830.080,63	0,00	-1.830.080,63	-1.082.490,55	-1.214.953,69	-718.643,69
61	615.126,94	1.297.972,39	115.896,66	2.028.995,99	0,00	-2.028.995,99	-1.189.691,37	-1.413.869,05	-829.014,85
62	615.126,94	1.517.485,29	115.896,66	2.248.508,89	0,00	-2.248.508,89	-1.306.913,86	-1.633.381,95	-949.380,06
63	615.126,94	1.755.935,42	115.896,66	2.486.959,02	0,00	-2.486.959,02	-1.432.914,29	-1.871.832,08	-1.078.495,83
64	615.126,83	2.010.713,39	115.896,66	2.741.736,88	0,00	-2.741.736,88	-1.565.945,31	-2.126.610,05	-1.214.615,11
65	0,00	2.278.232,02	115.896,66	2.394.128,68	0,00	-2.394.128,68	-1.355.493,81	-2.394.128,68	-1.355.493,81
66	0,00	2.553.950,67	115.896,66	2.669.847,33	0,00	-2.669.847,33	-1.498.427,41	-2.669.847,33	-1.498.427,41
67	0,00	2.832.458,49	115.896,66	2.948.355,15	0,00	-2.948.355,15	-1.640.318,97	-2.948.355,15	-1.640.318,97
68	0,00	3.107.618,92	115.896,66	3.223.515,58	0,00	-3.223.515,58	-1.777.777,96	-3.223.515,58	-1.777.777,96
69	0,00	3.372.772,73	115.896,66	3.488.669,39	0,00	-3.488.669,39	-1.907.246,34	-3.488.669,39	-1.907.246,34
70	0,00	3.620.992,20	115.896,66	3.736.888,86	0,00	-3.736.888,86	-2.025.146,23	-3.736.888,86	-2.025.146,23
71	0,00	3.845.373,84	441.156,85	4.286.530,69	1.182.534,09	-3.103.996,60	-1.667.503,19	-3.103.996,60	-1.667.503,19
72	0,00	4.039.353,25	1.827.418,23	5.866.771,48	1.182.534,09	-4.684.237,39	-2.494.500,33	-4.684.237,39	-2.494.500,33
73	0,00	4.197.022,12	428.060,19	4.625.082,31	1.182.534,09	-3.442.548,22	-1.817.288,73	-3.442.548,22	-1.817.288,73
74	0,00	4.313.426,41	428.060,19	4.741.486,60	1.182.534,09	-3.558.952,51	-1.862.367,25	-3.558.952,51	-1.862.367,25
75	0,00	4.384.824,67	428.060,19	4.812.884,86	1.182.534,09	-3.630.350,77	-1.883.176,18	-3.630.350,77	-1.883.176,18
76	0,00	4.408.887,68	428.060,19	4.836.947,87	1.182.534,09	-3.654.413,78	-1.879.140,77	-3.654.413,78	-1.879.140,77
77	0,00	4.384.824,67	428.060,19	4.812.884,86	1.182.534,09	-3.630.350,77	-1.850.501,39	-3.630.350,77	-1.850.501,39
78	0,00	4.313.426,41	428.060,19	4.741.486,60	1.182.534,09	-3.558.952,51	-1.798.300,44	-3.558.952,51	-1.798.300,44
79	0,00	4.197.022,12	428.060,19	4.625.082,31	1.182.534,09	-3.442.548,22	-1.724.325,78	-3.442.548,22	-1.724.325,78
80	0,00	4.039.353,25	428.060,19	4.467.413,44	1.182.534,09	-3.284.879,35	-1.631.014,96	-3.284.879,35	-1.631.014,96

81	0,00	3.845.373,84	428.060,19	4.273.434,03	1.182.534,09	-3.090.899,94	-1.521.327,44	-3.090.899,94	-1.521.327,44	
82	0,00	3.620.992,20	428.060,19	4.049.052,39	1.182.534,09	-2.866.518,30	-1.398.594,14	-2.866.518,30	-1.398.594,14	
83	0,00	3.372.772,73	428.060,19	3.800.832,92	1.182.534,09	-2.618.298,83	-1.266.354,88	-2.618.298,83	-1.266.354,88	
84	0,00	3.107.618,92	428.060,19	3.535.679,11	1.182.534,09	-2.353.145,02	-1.128.194,92	-2.353.145,02	-1.128.194,92	
85	0,00	2.832.458,49	428.060,19	3.260.518,68	1.182.534,09	-2.077.984,59	-987.590,72	-2.077.984,59	-987.590,72	
86	0,00	2.553.950,67	428.060,19	2.982.010,86	1.182.534,09	-1.799.476,77	-847.774,12	-1.799.476,77	-847.774,12	
87	0,00	2.278.232,02	428.060,19	2.706.292,21	1.182.534,09	-1.523.758,12	-711.621,69	-1.523.758,12	-711.621,69	
88	0,00	2.010.713,39	428.060,19	2.438.773,58	1.182.534,09	-1.256.239,49	-581.573,78	-1.256.239,49	-581.573,78	
89	0,00	3.050.468,97	428.060,40	3.478.529,37	1.182.534,11	-2.295.995,26	-1.053.665,09	-2.295.995,26	-1.053.665,09	
90	0,00	0,00	312.163,53	312.163,53	43.536.352,25	43.224.188,72	19.663.358,04	43.224.188,72	19.663.358,04	
91	0,00	0,00	312.163,53	312.163,53	35.871.138,00	35.558.974,47	16.035.381,45	35.558.974,47	16.035.381,45	
92	0,00	0,00	312.163,53	312.163,53	29.555.497,31	29.243.333,78	13.072.425,66	29.243.333,78	13.072.425,66	
93	0,00	0,00	312.163,53	312.163,53	24.351.817,92	24.039.654,39	10.652.627,74	24.039.654,39	10.652.627,74	
94	0,00	0,00	312.163,53	312.163,53	20.064.322,71	19.752.159,18	8.676.455,41	19.752.159,18	8.676.455,41	
95	0,00	0,00	312.163,53	312.163,53	16.531.704,01	16.219.540,48	7.062.615,12	16.219.540,48	7.062.615,12	
96	0,00	0,00	312.163,53	312.163,53	13.621.054,71	13.308.891,18	5.744.709,87	13.308.891,18	5.744.709,87	
97	0,00	0,00	312.163,53	312.163,53	11.222.867,97	10.910.704,44	4.668.509,52	10.910.704,44	4.668.509,52	
98	0,00	0,00	312.163,53	312.163,53	9.246.917,23	8.934.753,70	3.789.721,31	8.934.753,70	3.789.721,31	
99	0,00	0,00	312.163,57	312.163,57	7.618.861,66	7.306.698,09	3.072.168,86	7.306.698,09	3.072.168,86	
<b>TOTAL</b>		<b>16.835.767,41</b>	<b>103.078.317,94</b>	<b>19.588.169,43</b>	<b>139.502.254,78</b>	<b>234.088.681,50</b>	<b>94.586.426,72</b>	<b>29.243.340,14</b>	<b>111.422.194,13</b>	<b>40.091.224,81</b>

**Valor del suelo (Método residual dinámico)**

Valor del Suelo Actual	<b>29.243.340,14</b> Euros	Total ámbito
Valor Final del Suelo Urbanizado	<b>40.091.224,81</b> Euros	Total ámbito
Carga urbanística inscrita	<b>0,00</b> Euros	(obras de infraestructuras finalizadas y recepcionadas)
<b>VALOR DE TASACIÓN</b>	<b>740.414,58</b> Euros	

Situación del inmueble en la provincia

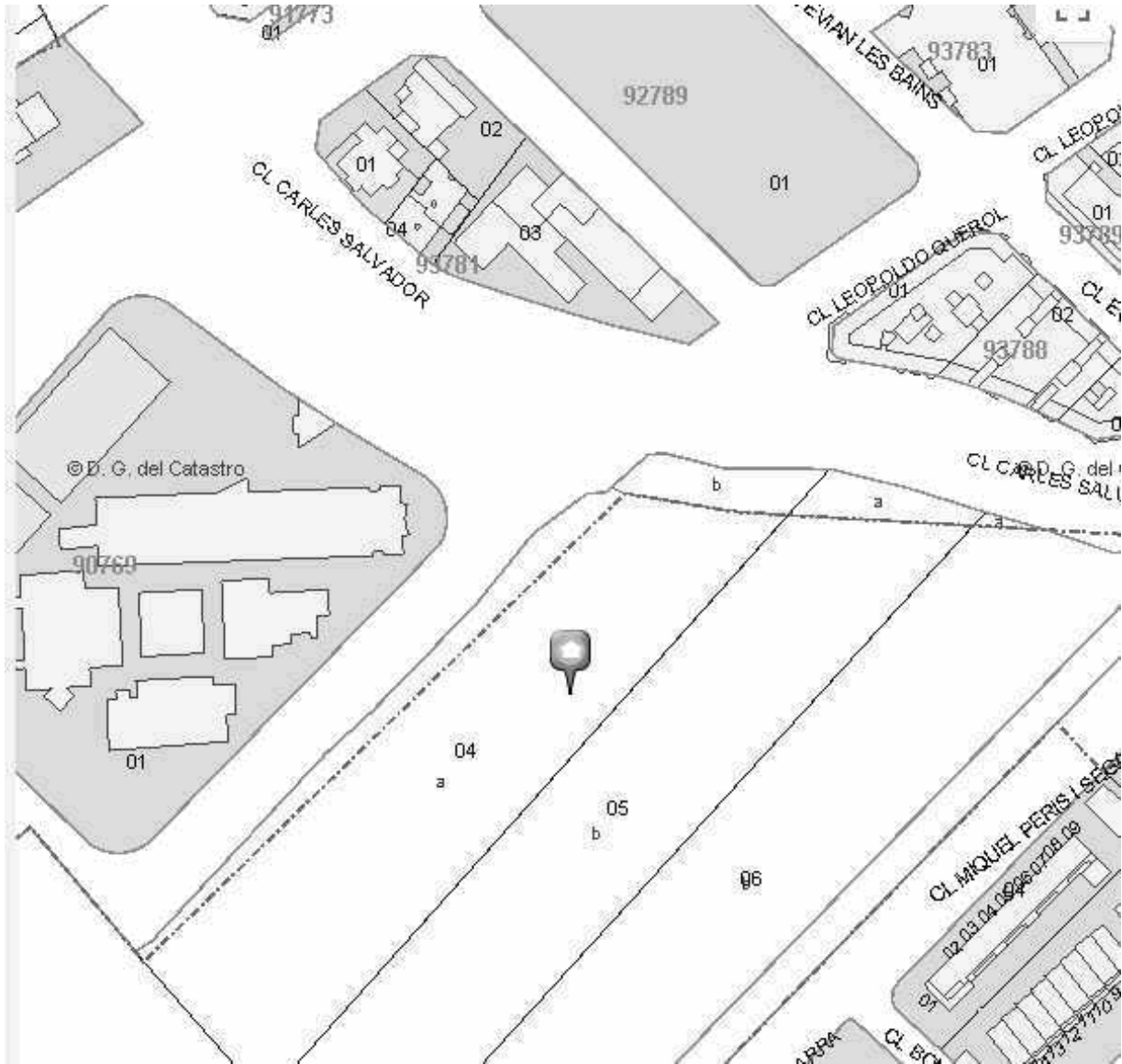


Situación del inmueble en el municipio





Plano de situación catastral



Interior.Entorno



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

## FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR 3 (sup)

1. Nº DE SECTOR	3
2. CUATRIENIO	1º
3. ZONA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	PRR
4. SUPERFICIE (Ha)	32,75
5. EDIFICABILIDAD BRUTA -EB- (m2/m2)	0,60
6. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL -ER- (m2/m2)	0,40
7. EDIFICABILIDAD TERCIARIA -ET- (m2/m2)	0,20
8. EDIFICABILIDAD TOTAL (m2 t)	196.500
9. DENSIDAD MÁXIMA (viv./Ha)	34
10. Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO	1.113
11. USO DOMINANTE	Mixto terciario/ Residencial
12. SISTEMA DE GESTIÓN PREFERENTE:	Cooperación/ Compensación
13. INICIATIVA	Pública/Privada
14. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:	

Ordenación en manzana cerrada con 5 plantas de altura máxima, en la zona próxima al casco antiguo, y en edificación abierta en el resto, agrupada en torno a los jardines públicos, ordenados como plazas / nodos de la estructura urbana. El Plan Parcial deberá respetar la ordenación vinculante prevista, de viario y conexiones, del Plan General, así como las reservas dotacionales escolares establecidas por éste.

El Suelo terciario se ordenará regulando la edificabilidad máxima y ocupación de parcela. Sistema de gestión a definir por el Plan Parcial.

Se respetarán el cauce y márgenes del barranco del Farja, adaptándose en cualquier caso a lo previsto en la legislación sectorial aplicable. Asimismo se contemplarán las medidas apropiadas para evitar inundaciones con caudales de un alto periodo de retomo, sin que dichas medidas puedan añadir riesgos de inundación en las áreas urbanas consolidadas.

La ejecución de este sector queda supeditada al efectivo traslado del ferrocarril Valencia-Tarragona al nuevo trazado previsto en el presente Plan General. No obstante, con carácter previo, podrán tramitarse y aprobarse los instrumentos de ordenación y gestión (Plan Parcial, Proyectos de Urbanización, etc.) necesarios para su ejecución, con la antelación necesaria para que el inicio efectivo de la urbanización sea inmediatamente posterior a la desafectación del actual trazado.

Documentación catastral (9076904BE4397N0001TO)

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MINISTERIO DE HACIENDA

GOBIERNO DE ESPAÑA

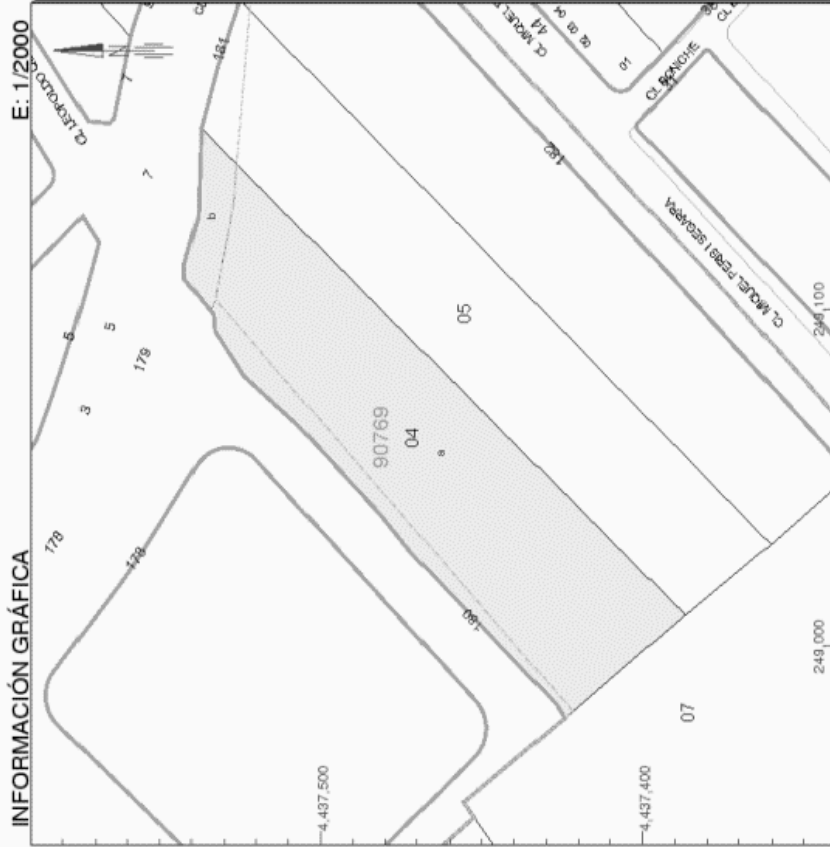
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**9076904BE4397N0001TO**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	PL POLIGONO 7 [SUP] 180 Suelo		
	12560 BENICASSIM / BENICASSIM [CASTELLÓN]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif. [Improductivo 00]	ANO CONSTRUCCION	
		SUPERFICIE CONSTRUIDA, (m²)	--
	COEFICIENTE DE PARTICIPACION		
	100,000000		

## PARCELA CATASTRAL

SITUACION	PL POLIGONO 7 [SUP] 180	
	BENICASSIM / BENICASSIM [CASTELLÓN]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
		8.292
		Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 249.200 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
  - Límite de Parcela
  - Límite de Construcciones
  - Mobiliario y aceras
  - Límite zona verde
  - Hidrografía

Viernes, 22 de Mayo de 2020



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA (ART. 175RN y 354 RH)**

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace a los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CASTELLÓN 3**  
**CRISTINA MARTÍNEZ RUIZ**

Fecha: treinta y uno de marzo del año dos mil veinte

Solicitante: VERIFICACIONES GILABERT SL

Interés Legítimo: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad; en nombre de EUROVALORACIONES SA.

**DATOS DE INSCRIPCIÓN**

**CRU: 1202000013331**

Tomo: 1466 Libro: 589 Folio: 185 Inscripción: 18 Fecha: 26/02/2018 FINCA DE BENICASIMº: 1239

**DESCRIPCIÓN**

**Naturaleza** URBANA: Solar

**Localización:** PARAJE Barranco de Farcha

**Ref. Catastral:** 176904BE4397N0001TO

**Superficie** Terreno: ocho mil trescientos treinta y dos metros cuadrados

**Linderos:**

Norte, calle Carles Salvador

Sur, la mercantil Rebrebesa

Este, Domingo Tárrega Fuentes

Oeste, Ayuntamiento de Benicásim

Solar urbano no edificable, en término de Benicásim, partida Barranco de Farcha, Pl Polígono 7, SUP 180, que ocupa una SUPERFICIE de ocho mil trescientos treinta y dos metros cuadrados.

**TITULARIDAD**

**CIMENTA 2 GESTIÓN E INVERSIONES SAU** con N.I.F.: A04764767, en cuanto a 100,000000% del **PLENO DOMINIO**

- Adquirida por Adjudicación Por Ejecución de Hipoteca en virtud de **DECRETO firme** dictado el veintiuno de julio de dos mil quince, por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Castellón, Doña Patricia Diego García, subsanado por otro decreto dictado el veintinueve de enero de dos mil dieciocho, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1059/2013, según resulta testimonio expedido por la citada letrada el día cuatro de septiembre de dos mil diecisiete, y de diligencia de adición de fecha veintinueve de enero de dos mil dieciocho.

- Inscripción 18ª. En la fecha 26 de Febrero de 2018, al tomo 1466, libro 589, folio 185.

**PUBLICIDAD INFORMATIVA**

Esta finca NO ESTÁ COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO, de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, al no haberse solicitado.

Al margen de la inscripción/anotación 18, aparece extendida nota de fecha 26/02/18, según la cual:

queda afectada por 5 años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose declarado exenta/no sujeta. FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 26/02/2018

#### SIN MAS CARGAS

**ADVERTENCIA:** De conformidad con lo establecido en el artículo 53.3 de la Ley 14/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y en la correspondiente normativa reguladora del respectivo dominio público y con efectos meramente informativos se deja constancia de que: La demarcación hipotecaria de este Registro de la Propiedad, en parte, con el dominio público marítimo-terrestre, hidráulico, viario, pecuario y ferroviario, existiendo igualmente espacios naturales protegidos, montes públicos y bienes de las Administraciones Públicas y ello impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad, por lo que la finca objeto de la presente nota y, en su caso, la edificación de la que forma parte la finca objeto de la presente nota, puede estar afectada por las limitaciones y/o servidumbres establecidas en la correspondiente normativa reguladora, lo que se advierte a los efectos oportunos, y a fin de que los interesados puedan efectuar la oportuna consulta a las autoridades ambientales competentes

#### ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

**ADVERTENCIA** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

**ADVERTENCIA** Se informa a los efectos oportunos de que el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, establece: "Durante la vigencia del estado de alarma y, en su caso, las prórrogas del mismo que pudieran acordarse, se adoptarán las siguientes medidas: Primera. Se suspende el plazo de caducidad de los asientos de presentación, de las anotaciones preventivas y de las menciones, de las notas marginales y de cualesquiera otros asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo. Segunda. El cómputo de los plazos se reanudará al día siguiente de la finalización del estado de alarma o de prórroga en su caso".

#### MUY IMPORTANTE:

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Peseta a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registra tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de terceros por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registra a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R. N17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario
5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del

Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, a la cual sirve de base legítimada de este tratamiento.

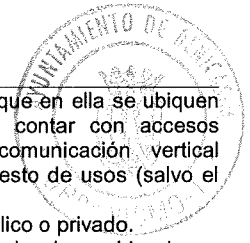
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado/a su instancia del nombre de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sean necesarios por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial, únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

Hons. 3.01 euros      4-1-FARANCEL.  
I.V.A. .63 euros  
TOTAL 3.64 euros



En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el Plan la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el Plan hasta el límite señalado en el Plano D, siempre con tratamiento de fachada exterior en los paramentos medianeros.
- b) Cuando el linde lateral se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.
- c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuese la diferencia de alturas.

#### Art.6.15.- Condiciones funcionales de la edificación

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

#### Art.6.16.- Dotación de aparcamientos

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales, salvo que la parcela sea de tales dimensiones que en ella no se pueda inscribir un rectángulo de 14x20 m., en cuyo caso no será exigible dicha reserva.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

### CAPITULO CUARTO: ZONA DE EDIFICACION ABIERTA

#### Sección Primera: Ambito y usos

#### Art.6.17.- Ambito y subzonas

1. La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano C de Calificación del suelo.

2. Se diferencian las siguientes subzonas:

- EDA.1. Edificación abierta de grado 1.
- EDA.2. Edificación abierta de grado 2.

#### Art.6.18.- Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.000 personas (Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), **Servicios Funerarios (Dsf) ( Modificación Puntual nº 54)** e Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- **Incluido en edificación destinada a otro uso, que no sea el de aparcamiento, en la parcela. (Par. 1e). Las plazas de aparcamiento estarán cubiertas mediante forjado o cubierta ordinaria, en ningún caso se admitirá un tratamiento tipo umbráculo o cubierta ligera. Las condiciones de límites de forma, altura, volumen y edificabilidad que le sean de aplicación no variarán aunque parte del inmueble se destine a aparcamiento. (Modificación Puntual nº 4)**

d) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja, salvo que en ellas se ubiquen piezas habitables residenciales.

e) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

**También se considera compatible en esta zona de calificación el desarrollo de edificaciones plurifamiliares o unifamiliares de menor edificabilidad según las tipologías previstas en el Capítulo Quinto del Título Sexto de las Normas Urbanísticas. En este caso todos los parámetros urbanísticos de aplicación serán los recogidos en los artículos 6.22 a 6.29 ambos incluidos. (Modificación Puntual nº 3)**

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

Sólo podrán ubicarse en planta baja o en semisótanos existentes ya construidos con ese uso específico y amparados, en su momento, con licencia para dicho uso. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

i) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) D.- Dotacionales.



Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

k) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

**Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación**

**Art.6.19.- Condiciones de la parcela (comunes para las subzonas EDA.1 y EDA.2).**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela será de 1.500 m<sup>2</sup>.
- b) **Al menos uno** de los lindes frontales tendrá como mínimo 20 metros de longitud. **(Modificación Puntual nº 58, se modifica el apartado b)**

**(Modificación \*Puntual nº 37, se elimina el apartado c)**

2. Parámetros de emplazamiento

- a) La ocupación máxima de parcela será del 25%.
- b) La separación de la edificación principal de los lindes laterales será como mínimo de  $0,4 \times h$  siendo  $h$  la altura de cornisa, en metros, de la edificación principal, con un mínimo de 5 metros. En el caso de edificación escalonada, esta regla se aplicará planta a planta para la altura de cornisa de cada planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca del linde lateral, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.

**Cuando la geometría de la parcela no permita agotar la edificabilidad asignada a la misma, la separación de la edificación principal a los lindes laterales será de 5 metros, no siendo de aplicación en estos casos el escalonamiento ni el incremento de distancia en función de la altura de cornisa.**

**A estos efectos para considerar que una parcela no permite agotar la edificabilidad asignada se procederá de la siguiente forma:**

**- 1) se planteará la figura geométrica que resulte de señalar la mínima separación a lindes laterales (por aplicación del primer párrafo del art. 6.19.2.b) y la separación a lindes frontales.**

**- 2) por aplicación del artículo 6.19.2.k y 6.19.2.l (orientación, anchura y longitud de bloques), en su caso, se reducirá la figura geométrica antes obtenida, paralelamente a sus lados, hasta dar cumplimiento a dichos preceptos.**

**- 3) se multiplicará la superficie de la figura geométrica, obtenida en el anterior apartado b), por el nº máximo de plantas edificables, sin contar la baja (5, en zona de calificación EDA.1 y 3, en zona de calificación EDA.2).**

**- 4) si la superficie obtenida en el punto c) anterior es inferior a la que resulte de multiplicar la superficie neta de la parcela por el coeficiente de edificabilidad ( $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , en zona de calificación EDA.1 y  $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  en zona de calificación EDA), se considerará a los efectos de este artículo 6.19.2.b que la parcela no permite agotar la edificabilidad asignada a la misma. (Modificación Puntual nº 33)**

Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios, comerciales, etc.) de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 30% de la longitud total del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m.

Las parcelas calificadas EDA.2 que lindan con parcelas calificadas UFA o UFH deberán retirarse de este linde una distancia igual a la altura de cornisa, no siendo de aplicación la regla de retiro antes citada con carácter general, manteniéndose, en todo caso, el mínimo de 5 m.

c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 10 metros, debiendo quedar los 2 primeros metros de uso público, con un tratamiento superficial y rasante idénticos a los de la acera contigua, pudiendo el resto tener el tratamiento de parcela libre, sujeta a las condiciones de los apartados d), e) y f) de este artículo. La separación entre esta franja de 2 metros y el resto de parcela se realizará con verja o

cerramiento diáfano de 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser macizo hasta una altura de 1,00 m.

d) En una longitud máxima de una cuarta parte del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta, retirada únicamente 2 metros de la alineación exterior, con destino comercial o usos auxiliares (garaje, cuartos de maquinaria, vestuarios, almacén, etc.). Este retiro de 2 metros recibirá idéntico tratamiento que el especificado en el apartado c) anterior. Estas edificaciones computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m. si se adosan a lindes laterales. El resto del total de parcela recayente a alineación exterior y en una profundidad mínima de 10 m. deberá recibir tratamiento ajardinado, admitiéndose las piscinas en este espacio, así como los accesos de vehículos.

e) En la parte de parcela libre correspondiente al 75% de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero: pérgolas, toldos, umbráculos y cubiertas ligeras de aparcamientos.

f) Una superficie mínima del 30% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc. Las paredes de los frontones y similares se separarán de lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación. Bajo estos espacios ajardinados mínimos no podrán construirse sótanos.

g) En las parcelas que tengan su alineación exterior dando frente a la Avenida Ferrandis Salvador, el retiro a esta alineación exterior será de 15 m., debiendo cumplirse, en todo caso, el retiro de 20 m. desde la línea de dominio público marítimo terrestre, por lo que prevalecerá este último cuando, por la posición de la alineación exterior respecto de dicha línea de dominio público, resulten retiros mayores de 15 m. En cualquier caso el retiro será de 20 m. como mínimo desde la ribera del mar. En estas parcelas, asimismo, la cota de referencia de parcela, será la de la citada avenida en el punto medio de la fachada.

h) Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2.50 m., pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1 m. y diáfano, pero con cierre vegetal el resto de la altura.

i) Salvo donde exista edificación adosada a lindes laterales, deberá tratarse como jardín una franja de ancho mínimo de 1 m. a lo largo de todos estos lindes laterales. Bajo esta franja no podrán construirse sótanos.

j) La separación entre bloques diferenciados dentro de una misma parcela será de  $0,8 \times h$ , siendo  $h$  la altura de cornisa, en metros, del bloque de menor altura, con un mínimo de 8 m. En el caso de bloques escalonados, esta regla se aplicará planta a planta, pudiendo estar las plantas inferiores más próximas, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.

k) **En todas las parcelas, la ubicación de bloques en ellas se llevará a cabo de modo que se asegure un mínimo de incidencias negativas en las vistas hacia la playa de las parcelas y manzanas mas interiores, a cuyo efecto se tendrán en cuenta las condiciones expresadas a continuación.**

**Los bloques se dispondrán de modo perpendicular a la alineación paralela a la línea de costa o formando ángulos con ella no inferior a 75 grados sexagesimales, tomando como referencia el eje o directriz principal del edificio.**

**A los efectos de obtener el eje o directriz principal del edificio se procederá del modo que se relata a continuación.**

**Se definen en primer lugar las figuras geométricas  $F_{\text{proyectada}}$  y  $F_{\text{cuadrilátero}}$ .**

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

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

**A continuación sobre la figura  $F_{\text{proyectada}}$  se planteará la figura  $F_{\text{cuadrilátero}}$ . En la figura  $F_{\text{cuadrilátero}}$  se trazarán los dos segmentos que unen los puntos medios de los lados opuestos de esta figura geométrica. Al mayor de estos segmentos se le considerará eje o directriz principal del edificio.**

**La anchura máxima de los bloques no superará los 18 metros medidos perpendicularmente al eje o directriz principal del**



**edificio antes definido, considerando la zona mas desfavorable que se pueda plantear sobre la figura F<sub>cuadrilátero</sub> (Modificación Puntual nº 29)**

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

l) La longitud máxima de los bloques, medida en su eje o directriz principal, no será mayor de 40 m. en la zona EDA.1 ni mayor de 30 m. en la zona EDA.2.

m) Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4.

**Art.6.20.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona EDA.1**

**1. Edificabilidad.**

La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 5.26 de las presentes Normas.

El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

**2. Número de plantas.**

El número máximo de plantas sobre rasante será de 6, incluida la baja.

**3. Altura de cornisa.**

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

$$H_c = 4,50 + 2,90 \times N_p$$

Siendo H<sub>c</sub> la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N<sub>p</sub> 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

**4. Edificios de uso dominante no residencial.**

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas de la edificación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 5º de estas Normas.

No obstante y en los casos de edificios de uso hotelero que respondan a un proyecto unitario en bloque exento y completo, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5,00 + 3,30 N_p$$

Siendo H<sub>c</sub> la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N<sub>p</sub> el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 5 plantas totales sobre rasante, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 11 siguiente sobre Estudios de Detalle en esta zona de calificación.

**5. Tolerancia de alturas.**

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 6 plantas totales sobre rasante.

**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 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).**

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).**

**7. Semisótanos y sótanos.**

Se prohíbe la construcción de semisótanos, autorizándose los sótanos con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales, y en este capítulo.

**8. Planta baja**

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 5.39 y lo expresado en el apartado siguiente. (Modificación Puntual nº 35).

c) No se permite la construcción de entreplantas.

d) **Cuando en la planta baja se proyecten únicamente viviendas, trasteros y/o elementos comunes, la altura libre mínima exigible será de 2,50 metros. (Modificación Puntual nº 35).**

9. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal, excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

**10. Cuerpos y elementos salientes en la Subzona EDA.1**

a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.

b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 6.20.1 y 5.26.



c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

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

11. Estudios de Detalle.

1. El número máximo de plantas para esta zona de calificación urbanística, establecido en 6 sobre rasante con carácter general, podrá aumentarse hasta 8 sobre rasante a través de un Estudio de Detalle cuando la edificación tenga como destino el uso hotelero exclusivo, no admitiéndose esta posibilidad para apartoteles. Además de este requisito básico de uso, este incremento podrá llevarse a cabo en las parcelas en que concurren todas y cada una de las siguientes condiciones :

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

a) Tener al menos uno de sus lindes recayendo a parcelas ocupadas por edificación de 8 o más alturas y ya edificadas o en curso de construcción en base a proyecto con licencia concedida para 8 o más alturas.

b) Tener una superficie mínima de parcela de 4.000 m<sup>2</sup>.

2. Los Estudios de Detalle que se redacten en estas parcelas cumplirán, además de lo regulado en la legislación urbanística de aplicación y en el art. 2.14 de estas Normas, las condiciones adicionales siguientes :

a) El número máximo de alturas de la edificación será de 8 sobre rasante.

b) La altura máxima de cornisa será la resultante de aplicar las fórmulas establecidas en los apartados 3 y 4 anteriores.

c) Se cumplirán íntegramente el resto de condiciones establecidas para la edificación y régimen de usos en esta calificación.

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

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

3. Podrán, asimismo, redactarse y tramitarse Estudios de Detalle en la zona de calificación EDA.1 a fin de modificar, exclusivamente, los parámetros mínimos establecidos en los apartados k) y l) del art. 6.19.2, en parcelas que cumplan las siguientes condiciones:

a) Tengan una superficie mínima de parcela de 4.000 m<sup>2</sup>.

b) Dispongan de fachada al menos a dos calles.

El resto de especificaciones (incluido el límite máximo de 6 plantas) de la zona EDA.1 deberán respetarse en los Estudios de Detalle que se formulen.

**Art.6.21.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona EDA.2**

1. Edificabilidad.

La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 5.26 de las presentes Normas.

El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante será de 4, incluida la baja.

3. Altura de cornisa.

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

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

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

4. Edificios de uso dominante no residencial.

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas de la edificación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 5º de estas Normas.

No obstante y en los casos de edificios de uso hotelero que respondan a un proyecto unitario en bloque exento y completo, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,00 + 3,30 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 3 plantas totales sobre rasante.

5. Tolerancia de alturas.

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 4 plantas totales sobre rasante.

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 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).**

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).**

7. Semisótanos y sótanos.

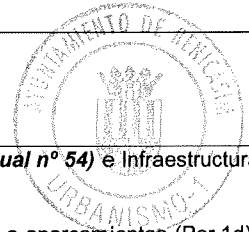
Se prohíbe la construcción de semisótanos, autorizándose los sótanos con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales, y en este capítulo.

8. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 5.39 y lo expresado en el apartado siguiente. (Modificación Puntual nº 35).

c) No se permite la construcción de entreplantas.



d) Cuando en la planta baja se proyecten únicamente viviendas, trasteros y/o elementos comunes, la altura libre mínima exigible será de 2,50 metros. (Modificación Puntual nº 35).

9. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal, excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

10. Cuerpos y elementos salientes en la Subzona EDA.2

- a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.
- b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 6.21.1 y 5.26.
- c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

11. Estudios de Detalle.

No se permite la redacción de Estudios de Detalle para alterar parámetros de la edificación de parcela o el número de alturas máximas en esta subzona

CAPITULO QUINTO: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Sección primera: Ambito, subzonas y usos

**Art.6.22.- Ambito**

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos C y D de Calificación del suelo.

**Art.6.23.- Subzonas**

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) UFH Vivienda unifamiliar en hilera o agrupada.
- b) UFA Vivienda unifamiliar aislada.
- c) UFP Vivienda unifamiliar protegida.

**Art.6.24.- Usos**

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

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Terciarios:
  - Locales comerciales compatibles con la vivienda en su categoría c (Tco.1c). Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3). **En las subzonas UFA y UFH se prohíben, cuando las parcelas no posean fachada a calle de ancho igual o superior a 10 metros los grupos 651 y 653, correspondientes a Restaurantes y Establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos, del Decreto 54/90 del Consell de la Generalitat Valenciana. (Modificación Puntual nº23)**
  - Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4). **En las subzonas UFA y UFH se prohíben los usos recreativos en TODAS sus categorías (Modificación Puntual nº23).**
- b) Industriales y almacenes:
  - Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).
  - Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a y Alm.1b.
- c) Dotacionales:
  - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), **Servicios**

**Funerarios (Dsf) ( Modificación Puntual nº 54) e Infraestructuras (Din).**

d) Aparcamientos:

- Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancias (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

b) Tco.1

- Uso Comercial compatible con la vivienda.

**En todas las subzonas, UFA, UFH y UFP tan sólo se admite en edificio independiente, no adosado a otras construcciones, de uso exclusivo, aunque podrá compartir una misma parcela registral con otras edificaciones destinadas a uso residencial (Modificación Puntual nº23) .**

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

Se admite en edificio de uso exclusivo.

d) Tre.- Actividades recreativas.

**En UFP tan sólo se admite en edificio independiente, no adosado a otras construcciones, de uso exclusivo, aunque podrá compartir una misma parcela registral con otras edificaciones destinadas a uso residencial. (Modificación Puntual nº23)**

Sección Segunda: Condiciones comunes de la parcela y de la edificación

**Art.6.25.- Condiciones de la parcela**

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan para cada Subzona en las Secciones tercera, cuarta y quinta de este Capítulo.

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

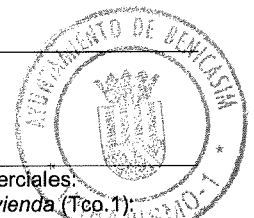
3. Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4.

**Art.6.26.- Condiciones de volumen y forma de los edificios**

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad para las subzonas UFA y UFP, de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y para la subzona UFH de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación exterior. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en la parcela en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. El número máximo de plantas será de dos sobre rasante para las tres subzonas con las siguientes alturas de cornisa :



de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1.990 (DOGV nº 1.288 de 20 de Abril de 1.990).

2. Para cada categoría de uso del presente Plan General se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclator (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto.

3. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios en que existe o pueda existir uso residencial, se admiten exclusivamente con los siguientes grados:

- Molestas: grados 1 y 2.
- Nocivas e insalubres: grados 1 y 2.
- Peligrosas: grado 1.

4. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de zonas de calificación de uso dominante residencial, aún cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten solamente con los siguientes grados:

- Molestas: grados 1, 2 y 3.
- Nocivas e insalubres: grados 1 y 2.
- Peligrosas: grados 1 y 2.

5. Lo establecido en los anteriores apartados 3 y 4 debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en otros artículos de este Título. **Quando las actividades señaladas en los apartados 3 y 4 anteriores se refieran al uso aparcamiento y al uso dotacional administrativo se admitirá hasta un grado 2 y 4, respectivamente, en calificación de peligrosa, sin perjuicio de las limitaciones o restricciones que pueda establecer otra normativa de aplicación (Modificación Puntual nº 57).**

## Sección segunda: Según su naturaleza

### **Art.7.4.- Uso público, colectivo y privado**

Según su naturaleza se distinguen los siguientes usos: público, colectivo y privado.

1. *Uso Público*: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública en beneficio de la comunidad.

2. *Uso Colectivo*: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio, o contraprestación análoga.

3. *Uso Privado*: es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada, y que no tiene las características de un Uso Colectivo.

## Sección tercera: Según su función

### **Art.7.5.- Uso Residencial (R)**

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) *Uso Residencial Unifamiliar (Run)*: en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) *Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf)*: en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes. Los apartahoteles y apartamentos turísticos en régimen de explotación temporal pertenecen a esta categoría de uso.

c) *Uso Residencial Comunitario (Rcm)*: edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

### **Art.7.6.- Uso Terciario (T)**

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

1. *Uso Comercial (Tco)*: comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) *Uso Comercial compatible con la vivienda (Tco.1)*:

Comprende aquellas actividades comerciales independientes correspondientes a los grupos 612 al 619, del 641 al 645 (**se elimina el grupo 646, Modificación Puntual nº 14**) y del 647 al 648 del Nomenclator, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación, y los 651 y 653, **671 y 971 (Modificación Puntual nº 14)**.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m<sup>2</sup> (Tco.1a).

- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m<sup>2</sup> y no superior a 800 m<sup>2</sup>. Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 10 metros (Tco.1b).

- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m<sup>2</sup> y no superior a 1.500 m<sup>2</sup>. Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 16 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas **o al menos tres accesos diferenciados desde calles distintas**. (Tco.1c). **Modificación Puntual nº 9**

b) *Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (Tco.2)*:

Comprende aquellas actividades comerciales independientes o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 1.500 m<sup>2</sup> e inferior a 3.000 m<sup>2</sup> calificadas con grados 1, 2 ó 3 correspondientes a los grupos 612 al 619, del 641 al 645 (**se elimina el grupo 646, Modificación Puntual nº 14**) y del 647 al 648 y los 651, 653 y **971** del Nomenclator. (**Modificación Puntual nº 14**). Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 20 metros..

c) *Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (Tco.3)*:

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3.000 m<sup>2</sup>. calificadas con grados 1, 2 ó 3, correspondientes al grupo 648 del Nomenclator, incluyendo, en su caso, actividades comerciales o de hostelería de los grupos 641 al 653, 671 al 679 y 963 al 971. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 30 metros.

2. *Uso Hotelero (Tho)*: comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

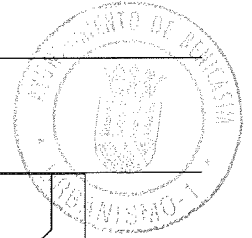
a) Tho.1 Hoteles, hostales y pensiones. Los apartahoteles y apartamentos en régimen de explotación hotelera o temporal No pertenecen a esta categoría de uso los apartahoteles (grupo 661 del Nomenclator).

b) Tho.2 Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (grupo 669 del Nomenclator).

3. *Uso de Oficinas (Tof)*: locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

4. *Uso Recreativo (Tre)*: comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, bares con instalación musical o "pubs", salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc, correspondiente a los grupos 963 al 969 y 652 del Nomenclator.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:



a) Si el aforo no excede de 100 personas y con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).

b) Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12 metros (Tre.2).

c) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000 con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros, salvo si se implanta en Suelo No Urbanizable, a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m. del Suelo Urbano y Urbanizable. (Tre.3).

d) Si el aforo excede de 1.000 personas con grado de calificación 1, 2 ó 3, tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 16 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.000 personas, salvo si se implanta en suelo no urbanizable a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m. del suelo urbano y urbanizable, o se prevé expresamente en un Plan Parcial que desarrolle el presente Plan General. (Tre.4).

5. *Normativa específica para bares con instalación musical y "pubs" en las calificaciones CAN, ENS, EDA y UFP (se eliminan las zonas UFA y UFH, Modificación Puntual nº 23)*

a) *Las nuevas implantaciones en las zonas de calificación ENS o CAN cumplirá una de las dos condiciones siguientes:*

1) *Situarse a NO MENOS de 40 metros de otro bar con instalación musical o "pub" que cuente con licencia de apertura, medida dicha magnitud a lo largo del eje de las calles en las que se encuentran los locales.*

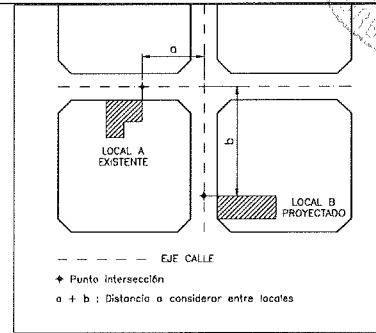
2) *Situarse a MENOS de 40 metros de hasta dos bares con instalación musical o "pub" que posean licencia de apertura y cumplir, además, que cualquiera de esos dos locales y el tercero que pretende implantarse se encuentren a una distancia no menor de 70 metros de cualquier otro bar con instalación musical o "pub" que posea licencia de apertura.*

b) *Las nuevas implantaciones en las zonas de calificación EDA y UFP deberán situarse a NO MENOS de 250 metros de otro bar con instalación musical o "pub" que cuente con licencia de apertura, medida dicha magnitud a lo largo del eje de las calles en las que se encuentran estas actividades.*

c) *Otras cuestiones.*

*La transformación de un local que cuente con licencia de bar con instalación musical a "pub" o viceversa, se entenderá compatible con el planeamiento en cuanto a la regulación de usos prevista en el mismo.*

*En las zonas de calificación ENS y CAN las distancias señaladas se medirán a lo largo del eje de las calles desde el punto de intersección de una línea perpendicular a la fachada de los locales con dicho eje de calle. Para trazar la línea perpendicular se tomará el punto de la fachada del local que permita obtener la menor distancia. Para las zonas de calificación EDA y UFP se procederá de igual modo pero en lugar del local se tomará la parcela catastral en la que se encuentren o pretendan implantarse las actividades (ver figura)*



### (Modificación Puntual nº 65)

6. Se podrán tramitar y aprobar Ordenanzas Municipales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas.

### Art.7.7.- Uso Industrial (Ind)

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

a) *Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1):*

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a los grupos 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 435, 441, 442, 451, 452, 453, 455, del 461 al 468, 474, 475, 482, 491 al 495 y 671 al 679 del Nomenclator. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 y bajo calificación peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m<sup>2</sup>. Los locales de superficie superior a 400 m<sup>2</sup> deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m.

b) *Uso Industrial enclavado en Zonas no Residenciales (Ind.2):*

Comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos 255 al 495 y del 671 al 679 del Nomenclator, y se admite con grado 3 en calificación molesta y con grado 2 en calificación nociva, insalubre o peligrosa. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 6.000 m<sup>2</sup>. Los locales de superficie superior a 400 m<sup>2</sup> deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m. y los de superficie mayor de 2.000 m<sup>2</sup> desde calle con ancho superior a 20 m. Cuando la superficie de locales supere los 6.000 m<sup>2</sup> será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

c) *Uso Industrial de índice alto (Ind.3):*

Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind.1 e Ind.2 y a las incluidas pero que tengan grados 4 y 5 en calificación molesta y grados 3, 4 y 5 en calificación insalubre, nociva o peligrosa. Este tipo de actividades industriales no pueden emplazarse en el Término Municipal de Benicàssim, salvo en suelo no urbanizable de régimen común (RC.1), a distancias de seguridad, respecto de suelo urbano y urbanizable, acordes con las características de la industria, no menores de 300 m., y a través de los procedimientos legales correspondientes.

### Art.7.8.- Uso Almacén (Alm)

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista.