



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

**Consulta pública previa sobre el Plan de Reforma Interior de la Avda. La Marina, n.º 12 de Burriana (Castellón), que tiene por objeto la modificación de las condiciones de uso, de la parcela y de volumen de los edificios de la manzana edificable delimitada por la Avenida Cardenal Vicente Enrique i Tarancón, las calles La Marina (Camí del Grau), Juan Bautista Rochera Mingarro y Madre Teresa de Calcuta, y los ámbitos viarios de servicio pendientes de aperturar y urbanizar, sin modificación de la red viaria definida por el Plan General.**

Conforme a la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se abre esta consulta pública previa al sometimiento a información pública del documento.

Los aspectos sobre los que se recaba opinión son los planteados a continuación:

### **a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa:**

El ámbito del Plan de Reforma Interior comprende la manzana edificable delimitada por la Avenida Cardenal Vicente Enrique i Tarancón, las calles La Marina (Camí del Grau), Juan Bautista Rochera Mingarro y Madre Teresa de Calcuta, y los ámbitos viarios de servicio pendientes de aperturar y urbanizar. Afecta a las parcelas catastrales 0194901-02, 0093905-06 y 0094202. Conforme al Plan General vigente (BOP 30/05/95 y 03/06/95), la citada manzana edificable se halla en la Zona de Almacenes del Suelo Urbano, Subzona Almacén de nivel 3 (código ALM.3).

El Plan de Reforma Interior persigue posibilitar la edificación de las parcelas de su ámbito, previa modificación de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, eliminando el uso actual de Almacén de nivel 3 y previendo la tipología de Edificación Cerrada EDC-2 y el uso Terciario, por coherencia con las edificaciones cercanas, justificando que el uso actual no es compatible a medio largo plazo con la ordenación urbanística según lo descrito en el Plan General de Burriana, imitando las características de las parcelas adyacentes ya desarrolladas.

Por otra parte, en una de las parcelas cercanas, se encuentra la *Torre y Alquería de Calatrava*, catalogada como Bien de Interés Cultural dentro de la categoría de Bien inmueble. A fin de obstaculizar lo menos posible su visibilidad desde la Av. Cardenal Vicente Enrique Tarancón, se propone un retiro de la edificación residencial respecto al linde exterior correspondiente a la Av. La Marina.

### **b) La necesidad y oportunidad de su aprobación:**

Actualmente, la C/. Marina, los semiviales de la C/. Juan Bautista Rochera Mingarro y de la C/. Madre Teresa de Calcuta y la Avenida Cardenal Vicente Enrique i Tarancón se hallan urbanizados, sin perjuicio de que se precise realizar entre otras obras, en su caso, las acometidas a las redes de electrificación, suministro de agua potable y alcantarillado y construcción o reposición de pavimentos. Los otros semiviales de la C/.



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

Juan Bautista Rochera Mingarro y de la C/. Madre Teresa de Calcuta se hallan sin abrir ni urbanizar.

Para la edificación de la manzana, salvo acuerdo de los propietarios, es imprescindible delimitar una unidad de ejecución que incluya la parcela edificable y los terrenos colindantes correspondientes al semivial de la C/. Juan Bautista Rochera Mingarro y de la C/. Madre Teresa de Calcuta (externos a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan) cuya urbanización dote a las parcelas correspondientes de la condición de solar.

Con esta finalidad de posibilitar la conversión de las parcelas en solares y sustituir el uso de almacén-industrial por residencial, se plantea la oportunidad de la aprobación del PRI modificativo del Plan General en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano y, con ello, se abre la posibilidad a una posterior iniciativa de Programa para el desarrollo de Actuación Aislada, con el objeto de llevar a cabo la ejecución de las obras públicas de urbanización perimetrales a la citada manzana, que estén pendientes de realizar.

### c) Los objetivos de la norma:

Es objetivo del Plan de Reforma Interior modificar las condiciones de uso, de la parcela y de volumen de los edificios en el ámbito de la manzana edificable delimitada al suroeste del casco urbano, manteniendo la edificabilidad total sobre parcela neta de acuerdo con el Plan General vigente. Asimismo define condiciones para el proyecto de urbanización del ámbito y las condiciones generales de protección de los bienes de naturaleza arqueológica.

- Para el USO EDIFICACIÓN CERRADA EDC-2:

Se establecen como condiciones de la parcela y de la edificación las definidas en el TITULO SEXTO, CAPITULO TERCERO de las Normas Urbanísticas del Plan General de Burriana, salvo por las condiciones descritas a continuación:

1. Parámetros de emplazamiento:

- a) No existirá retranqueo respecto a los lindes correspondientes a la C/De la Mare Teresa de Calcuta y C/De Joan Bautista Rochera Mingarro.
- b) Respecto al linde común con la Porción B, el retranqueo será de 11,30 m.
- c) Respecto al linde correspondiente a la Avda. La Marina el retranqueo será de 8,60 m.

Se establecen como condiciones de volumen y forma de los edificios las definidas en el TITULO SEXTO, CAPITULO TERCERO de las Normas Urbanísticas del Plan General de Burriana, salvo por las condiciones descritas a continuación:

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 3,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. 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 Normas urbanísticas del Plan General.

- PARA EL USO TERCIARIO TER

Se establecen como condiciones de la parcela y de la edificación las definidas en el



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

TITULO SEXTO, CAPITULO SEXTO de las Normas Urbanísticas del Plan General de Burriana salvo por las condiciones descritas a continuación:

1. Ocupación máxima de parcela: Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 50 % de su superficie neta.

Se establecen como condiciones de volumen y forma de los edificios las definidas en el TITULO SEXTO, CAPITULO SEXTO de las Normas Urbanísticas del Plan General de Burriana salvo por las condiciones descritas a continuación:

1. Edificabilidad: Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **d) Las posibles soluciones alternativas reguladoras y no reguladoras:**

La Alternativa 0 consiste en no actuar sobre la superficie objeto del Plan de Reforma. Actualmente los suelos se encuentran vacantes de edificación sin que se realice sobre ellos aprovechamiento de ninguna índole. Al no tener ningún tipo de uso, con el tiempo podría generar una degradación de las condiciones higiénicas y de salubridad en el entorno.

Cabe destacar que el Plan de Reforma Interior se promueve por iniciativa privada, con el fin último de desarrollar y edificar la superficie objeto del Plan de Reforma, por lo que esta alternativa no se contempla.

Así pues, las alternativas ponderadas se centran en conseguir la mejor ordenación posible.

La Alternativa 1 propone dotar a la superficie objeto del Plan de Reforma de los Usos Residencial y Terciario, acorde con los usos presentes en las parcelas colindantes ya desarrolladas. Esto se debe a que en las parcelas con las que limita la superficie en cuestión al Noreste y al Sureste, se pueden encontrar edificaciones residenciales, mientras que con las que limita al Suroeste y al Noroeste se pueden encontrar grandes superficies de alimentación.

Por esto se consideran estos dos usos, a fin de conseguir un desarrollo urbano coherente.

La zona correspondiente al uso Residencial se ubica en la parte norte de la parcela, con su linde exterior en la C/ Teresa de Calcuta, con una superficie de 2.740 m<sup>2</sup>. La zona de uso Terciario se ubica en la zona Sur de la parcela con una superficie de 11.929 m<sup>2</sup>.

En esta alternativa, la edificación residencial consta de Planta Baja más 4 alturas y ático y ocupa todo el frente de la parcela paralelo a la C/ Teresa de Calcuta. Este hecho, provoca que la visibilidad de la *Torre y Alquería de Calatrava*, edificación catalogada como Bien de Interés Común y que se encuentra en una de las parcelas próximas, sea prácticamente nula desde la Av. Cardenal Vicente Enrique Tarancón, como ya ocurría cuando en la superficie objeto del Plan de Reforma se ubicaban los almacenes ya demolidos.

La Alternativa 2 propone dotar a la superficie objeto del Plan de Reforma de los mismos usos contemplados en la alternativa anterior. Sin embargo, a fin de paliar el problema expuesto referente a la visibilidad de la *Torre y Alquería de Calatrava* desde la Av. Cardenal Vicente Enrique Tarancón, propone una nueva disposición de la edificación residencial.

La zona correspondiente al uso Residencial se ubica en la parte Noroeste de la parcela, con su linde exterior en la C/ Teresa de Calcuta, con una superficie de 2.740 m<sup>2</sup>. La zona de uso Terciario se ubica en la zona Sur de la parcela con una superficie



## Magnífic Ajuntament de Borriana

---

de 11.929 m2.

En esta alternativa, la edificación residencial consta de Planta Baja más 5 alturas y ático. Este cambio en las alturas sirve para mantener la coherencia urbanística con las edificaciones residenciales de las parcelas colindantes, ya que todas disponen de Planta Baja más 5 alturas y ático. Gracias a los metros de parcela liberados al acumular m2t en una planta más, se puede retirar la edificación aproximadamente 15 metros del linde que corresponde a la Av. La Marina. De este modo, la visibilidad de la *Torre y Alquería de Calatrava* será prácticamente idéntica a la actual desde la Av. Cardenal Vicente Enrique Tarancón, ya que solo se perderá la línea visual en unos pocos metros de dicha avenida debidos a la nueva edificación.

Alternativa elegida por el PRI propuesto es la alternativa 2 dado que aleja la edificación del Bien de Interés Común, para respetar lo máximo posible su ámbito de protección y para permitir que sea visible desde la máxima área posible.

Esta solución también permite un desarrollo urbano más armónico al igualar la altura de la edificación residencial con la altura de las otras edificaciones residenciales existentes en la zona.