

HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA

DEL PLAN GENERAL DE BURRIANA EN SUELOS CONTIGUOS A LA RONDA CIRCUNVALACIÓN

BURRIANA (Castellón)

ÍNDICE

MEMORIA

- 1.- OBJETIVO.
- 2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 3.- NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE.
- 4.- CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO ACTUAL.
- 5.- CARACTERÍSTICAS DE LA HOMOLOGACIÓN.
- 6.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR: CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
- 7.- ADECUACIÓN DE ACCESOS A LA RED VIARIA EXISTENTE Y PROYECTADA.
- 8.- DETERMINACIONES DE LA HOMOLOGACIÓN.
 - 8.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana (Art. 17.1.A. L.R.A.U.).
 - 8.2.- Suelo No Urbanizable (Art, 17.1.D. L.R.A.U.).
 - 8.3.- Delimitación de sector definitorio de ámbito mínimo en planeamiento parcial (Art. 17.1.E. L.R.A.U.).
 - 8.4.- Bienes de dominio público, no municipales (Art. 17.1. F).
 - 8.5.- Establecimiento de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo (Art. 17.1.G).
 - 8.6.- Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando las posibles tipologías y las máximas densidades y edificabilidad (Art. 17.1.H.).
 - 8.7.- Condiciones a reunir por las Actuaciones Integradas.
 - 8.8.- Objetivos para los Estudios de Detalle.
 - 8.9.- Delimitación de la red primaria o estructural.
 - 8.10.- Secuencia lógica de su desarrollo territorial.
- 9.- MODIFICACIONES AL PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 10.- DOCUMENTOS URBANÍSTICOS QUE SE TRAMITAN COORDINADAMENTE.
- 11.- DOCUMENTOS DE LA HOMOLOGACIÓN CON CARÁCTER NORMATIVO.

ANEJO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE CASTELLÓN ADOPTADO EN SESIÓN DE 2 DE FEBRERO DE 2.005 POR EL QUE SE EXIGE LA APROVACIÓN DEL DOCUMENTO REFUNDIDO RESULTANTE DE LA

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA INFORMADA POR LA OFICINA DEL PLAN DE CARETERAS Y DE LA RELATIVA AL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO REFUNDIDO.

2.- DETERMINACIONES QUE RECOGE EL DOCUMENTO REFUNDIDO DERIVADAS DE LA DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA INFORMADA POR LA OFICINA DEL PLAN DE CARETERAS Y DE LA RELATIVA AL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

2.1.- Determinación en relación con la documentación complementaria informada por la oficina del Plan de Carreteras.

2.2.- Determinaciones derivadas del estudio de inundabilidad de los terrenos contiguos a la Ronda Circunvalación de Burriana.

3.- DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PRESENTE DOCUMENTO REFUNDIDO QUE INCLUYEN DETERMINACIONES DERIVADAS DE LA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA INFORMADA POR LA OFICINA DEL PLAN DE CARETERAS Y DE LA RELATIVA AL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

A) De la Homologación Modificativa del Plan General de Burriana en suelos contiguos a la Ronda Circunvalación.

B) Del Plan Parcial del Sector del Suelo Urbanizable No Pormenorizado Industrial (SUNP)* NPI-5.

4.- ANEJOS.

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

Planeamiento vigente. Estructura General y Orgánica del Territorio.

Serie B, Número 1, Hoja Única E. 1/10.000

Planeamiento vigente. Calificación del suelo.

Serie C, Número 3, Hoja C E. 1/ 5.000

Planeamiento vigente. Calificación del suelo.

Serie C, Número 4, Hoja D E. 1/ 5.000

Planeamiento vigente. Calificación del suelo.

Serie C, Número 5, Hoja E E. 1/ 5.000

Planeamiento vigente. Estructura y alineación del suelo urbano.

Serie D, Número 2, Hoja B E. 1/ 1.000

Planeamiento vigente. Estructura y alineación del suelo urbano.

Serie D, Número 3, Hoja C E. 1/ 1.000

Planeamiento vigente. Estructura y alineación del suelo urbano.

Serie D, Número 4, Hoja D E. 1/ 1.000

Planeamiento vigente. Estructura y alineación del suelo urbano.

Serie D, Número 6, Hoja F E. 1/ 1.000

Planeamiento vigente. Estructura y alineación del suelo urbano.

Serie D, Número 7, Hoja G E. 1/ 1.000

PLANOS DE ORDENACIÓN

Ordenación Urbanística Modificada. Estructura General y Orgánica del Territorio.

Serie B, Número 1, Hoja Única E. 1/10.000

Ordenación Urbanística Modificada. Calificación del Suelo.

Serie C, Número 3, Hoja C E. 1/ 5.000

Ordenación Urbanística Modificada. Calificación del Suelo.

Serie C, Número 4, Hoja D E. 1/ 5.000

Ordenación Urbanística Modificada. Calificación del Suelo.

Serie C, Número 5, Hoja E E. 1/ 5.000

Ordenación Urbanística Modificada. Estructura y alineación del suelo urbano. Serie

D, Número 2, Hoja B E. 1/ 1.000

Ordenación Urbanística Modificada. Estructura y alineación del suelo urbano. Serie

D, Número 3, Hoja C E. 1/ 1.000

Ordenación Urbanística Modificada. Estructura y alineación del suelo urbano. Serie

D, Número 4, Hoja D E. 1/ 1.000

Ordenación Urbanística Modificada. Estructura y alineación del suelo urbano. Serie

D, Número 6, Hoja F E. 1/ 1.000

Ordenación Urbanística Modificada. Estructura y alineación del suelo urbano. Serie

D, Número 7, Hoja G E. 1/ 1.000

Condiciones conexión infraestructuras para el desarrollo urbanístico de los sectores.

Serie C, Número 3, Hoja C E. 1/5.000

Condiciones conexión infraestructuras para el desarrollo urbanístico de los sectores.

Serie C, Número 5, Hoja E E.1/5.000

HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA

***DEL PLAN GENERAL DE BURRIANA
EN SUELOS CONTIGUOS A LA RONDA DE CIRCUNVALACIÓN.***

BURRIANA (Castellón)

1.- OBJETIVO.

El presente documento tiene por objeto la Homologación de los terrenos contiguos a la nueva Ronda de Circunvalación, en estos momentos en ejecución por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (C.O.P.U.T), y cuyo nuevo trazado modifica el previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Burriana, que bordeaba por el noroeste terrenos clasificados como suelo urbano industrial (Unidades de Ejecución D1, D2, D3, D4 y D6) y suelo urbano residencial (Unidad de Ejecución B2), y un suelo urbanizable programado residencial (SUPRR-1), actualmente en fase de desarrollo, que se encuentra situado entre el núcleo histórico y la mencionada Ronda de Circunvalación.

El planeamiento vigente fue aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la LRAU, por lo que en el mismo no se distingue

cuáles, entre sus determinaciones, son de ordenación estructural y cuáles de ordenación pormenorizada. El contenido fundamental de este documento se circunscribe, pues, a establecer qué determinaciones del PGOU vigente, así como del ámbito que se amplía, integran la ordenación estructural, definiendo las reservas de suelo que integran la red primaria de dotaciones públicas.

Simultáneamente al presente documento de Homologación sectorial, que tiene el carácter de modificativa por introducir modificaciones en el planeamiento vigente, conforme a la Instrucción de planeamiento 1/1996, de 23 de enero, de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se tramita el Plan Parcial correspondiente a uno de los dos sectores que se delimitan, en concreto el sector urbanizable industrial (SUNP)* NPI-5.

En la medida en que dicho Plan Parcial modifica el planeamiento vigente, procede antes de su aprobación, la Homologación sectorial de dicho Suelo. En este mismo sentido, se expresa la mencionada Instrucción 1/1996, de 23 de Enero, cuando establece en su apartado III.1.B (*tramitación de la homologación*): ***“Si el Plan Parcial /... / modifica***

el planeamiento general, al no estar homologado el sector será siempre de aprobación autonómica. Tras la aprobación provisional municipal, las actuaciones se remitirán a la COPUT que procederá, en una única resolución, a aprobar definitivamente el plan y a homologar el sector”.

Asimismo, la mencionada Instrucción 1/1996, de 23 de Enero, especifica en dicho apartado: *“Si la homologación se tramita junto a un plan parcial /.../ al que se le quiere dar cobertura con ella, el procedimiento a seguir es el de un plan parcial modificativo de la ordenación estructural. Hay que observar que no es necesario tramitar primero la homologación y después el plan o viceversa, sino que se trata de un único trámite: el de aprobación del plan parcial acompañado de un documento anexo”.*

2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de Burriana fue aprobado definitivamente el 21 de abril de 1995 (B.O.P. de 30/05/1995 y 03/06/1995). En su actual redacción se contempla una Ronda de Circunvalación que bordea por el noroeste determinados suelos, urbano residencial y urbano industrial, y urbanizable programado residencial. Entre los mencionados suelos urbano residencial y urbanizable

programado residencial se contempla un parque urbano, que transcurre de forma lineal en paralelo a la referida ronda, actuando de separación de los mencionados suelos con ésta.

Con posterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Burriana, se aprobó por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (C.O.P.U.T), el Proyecto de la Ronda de Circunvalación, actualmente en ejecución, que supone la modificación del trazado contemplado en el Plan General. El nuevo trazado de la Ronda de Circunvalación supone un desplazamiento de ésta hacia el noroeste, dando lugar a que queden comprendidos entre la Ronda de Circunvalación actualmente en ejecución y los suelos clasificados como urbano o urbanizable programado, áreas actualmente clasificadas como suelo no urbanizable, destinadas a usos agrarios propios de este tipo de suelo, que pueden resultar poco convenientes para lograr un óptimo desarrollo hacia esa zona de la trama urbana de Burriana.

De la considerable variación entre el trazado de la Ronda de Circunvalación de Burriana que actualmente está ejecutando la C.O.P.U.T y la prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de

Burriana, se deriva la conveniencia de efectuar modificaciones en el Plan General de esta población, con el fin de incluir en el mismo el nuevo trazado de la Ronda de Circunvalación, con sus enlaces, y ordenar adecuadamente los suelos que quedarán comprendidos entre la misma y los ya clasificados como urbanos o urbanizables en el planeamiento municipal.

Como consecuencia de lo expuesto, resultará conveniente prever un crecimiento hacia el oeste de los suelos residenciales y de los suelos industriales, que deberá procurarse que se produzca de forma armónica con la trama urbana ya existente, hasta alcanzar la zona de protección de la nueva Ronda de Circunvalación.

La problemática surgida con el nuevo trazado de la Ronda de Circunvalación en ejecución por la C.O.P.U.T, aconseja llevar a cabo una modificación del Planeamiento General en su día aprobado por el municipio de Burriana. Se pretende, pues, llevar a cabo dicha adaptación-modificación a través de la presente Homologación sectorial modificativa.

El apartado I.4.tercero de la citada Instrucción de planeamiento 1/1996, de 23 de Enero, al abordar el alcance material de la Homologación establece:

“Tercero. Homologación modificativa. Un tercer enfoque, mucho más ambicioso que los dos primeros anteriores, sería aprovechar el trámite de la homologación para introducir cambios y modificaciones en el planeamiento vigente, plantearla con motivo de un cambio en las determinaciones y previsiones del planeamiento; ya se trate de una revisión o de modificación. En este caso, además de homologar, se modifican aspectos de la ordenación previamente vigente, variando criterios.”.

3.- NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE.

La normativa aplicable para este instrumento urbanístico está constituida principalmente por la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U), y la Orden de 29 de Marzo de 1.996 de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se aprueba la

"Instrucción de Planeamiento 1/1.996, de 23 de Enero, sobre la Homologación de Planes de Urbanismo a la L.R.A.U."

La L.R.A.U, en su Disposición Transitoria Primera, establece la innecesariedad de adaptación de los planes vigentes a la nueva Ley, si bien en determinados supuestos debe procederse a la Homologación de los mismos, como en el caso que nos ocupa, en virtud de la Disposición Transitoria primera, apartado 2.A).

4.- CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO ACTUAL.

Los dos nuevos sectores que se delimitan en la presente Homologación sectorial modificativa, ocupan junto a terrenos anteriormente clasificados como suelo urbano industrial y suelo urbano residencial, terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

En el nuevo Sector (SUNP)* NPI-5, de suelo urbanizable industrial, se incluyen junto a terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable, terrenos que en la actualidad se encuentran

clasificados como suelo urbano industrial, formando parte de las actuales Unidades de Ejecución D1, D2, D4 y D6 del PGOU de Burriana.

El PGOU de Burriana establece para las citadas Unidades de Ejecución las siguientes características:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO – D1

SUPERFICIE TOTAL (m ²)	60.927,27
SUPERFICIE NETA (m ²)	60.927,27
EDIFICABILIDAD (m ² t) - INDUSTRIAL	22.841,26
EQUIPAMIENTOS (m ²) - EL.1	8.031,58
- SP	2.523,37
- RV	21.820,75
APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² EDC.1/m ² Suelo)**	0,300
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
PLAZO DE EJECUCIÓN*	4 años
* Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art.26 en relación con el 28.2 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).	
** Obtenido conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992)	

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO – D2

SUPERFICIE TOTAL (m ²)	139.012,45
SUPERFICIE NETA (m ²)	130.012,13
EDIFICABILIDAD (m ² t) - INDUSTRIAL	90.423,56
EQUIPAMIENTOS (m ²) - EL.1	2.811,62
- RV	23.171,38
APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² EDC.1/m ² Suelo)**	0,556
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
PLAZO DE EJECUCIÓN*	4 años
* Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art.26 en relación con el 28.2 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).	
** Obtenido conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992)	

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO – D4

SUPERFICIE TOTAL (m ²)	91.013,09
SUPERFICIE NETA (m ²)	84.033,07
EDIFICABILIDAD (m ² t) - INDUSTRIAL	56.179,55
EQUIPAMIENTOS (m ²) - RV	20.788,65
APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² EDC.1/m ² Suelo)**	0,535
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
PLAZO DE EJECUCIÓN*	4 años
* Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art.26 en relación con el 28.2 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).	
** Obtenido conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992)	

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO – D6

SUPERFICIE TOTAL (m ²)	23.844,23
SUPERFICIE NETA (m ²)	21.539,17
EDIFICABILIDAD (m ² t) - INDUSTRIAL	7.884,85
EQUIPAMIENTOS (m ²) - EL.1	2.450,00
- SP	1.038,16
- RV	10.500,01
APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² EDC.1/m ² Suelo)**	0,293
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
PLAZO DE EJECUCIÓN*	4 años
* Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art.26 en relación con el 28.2 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).	
** Obtenido conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992)	

En el nuevo Sector SUPOR-1, de suelo urbanizable residencial, se incluyen terrenos actualmente clasificados como suelo urbano residencial junto con terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable. El suelo urbano reclasificado como urbanizable residencial afecta a parte de la Unidad de Ejecución B2 del PGOU vigente, que establece para la citada Unidad las siguientes características:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO – B2

SUPERFICIE TOTAL (m ²)	35.658,60
SUPERFICIE NETA (m ²)	35.517,55
EDIFICABILIDAD (m ² t)	
- EDC.2	56.240,71
- EC*	9.223,98
EQUIPAMIENTOS (m ²)	
- EL.1	4.269,39
- SP	1.440,02
- RV	14.564,35
APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² EDC.1/m ² Suelo)**	1,7133
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
PLAZO DE EJECUCIÓN *	4 años
* Debe entenderse como el plazo para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico regulado en el art. 26 en relación con el 28.2 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).	
** Obtenido conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo (T.R. de 1992)	

5.- CARACTERÍSTICAS DE LA HOMOLOGACIÓN.

El presente documento de Homologación tiene el carácter de **Homologación sectorial modificativa.**

El ámbito territorial sujeto a homologación tiene una superficie total de 551.221 m². A través de la misma se delimitan dos sectores:

- Sector (SUNP)* NPI-5, de suelo urbanizable industrial, con una superficie de 425.344 m², y que comprende parte de las unidades de Ejecución D1, D2, D4 y D6 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burriana, y los terrenos clasificados como suelo no urbanizable comprendidos entre el trazado previsto y el actual de la Ronda de Circunvalación. El mencionado sector se desarrollará pormenorizadamente mediante el correspondiente Plan Parcial que se tramita simultáneamente con la presente Homologación.

- Sector SUPOR-1, de suelo urbanizable residencial, con una superficie de 125.877 m², y que incluye dentro del sector terrenos clasificados como suelo urbano residencial, afectando a parte de la Unidad de Ejecución B2 del vigente Plan General de Burriana. Asimismo se incluyen dentro de este sector, los terrenos clasificados

como suelo no urbanizable comprendidos entre el trazado previsto y el actual de la Ronda de Circunvalación. Este sector será objeto de ordenación pormenorizada en la presente Homologación.

Dentro de cada uno de los sectores citados, se ha delimitado una única Unidad de Ejecución.

Como criterio básico de ésta homologación modificativa se mantienen en el Sector (SUNP)* NPI-5 los mismos usos contemplados en las Unidades de Ejecución D1, D2, D4 y D6 del PGOU de Burriana, reduciéndose la superficie de las mismas.

Lo mismo ocurre respecto al Sector SUPOR-1, en el que se mantienen igualmente los usos contemplados respecto de la Unidad de Ejecución B2, afectada por la homologación.

Este criterio se considera el más adecuado para cumplir el objetivo fundamental de la Homologación, cual es el de conseguir acabar la trama urbana y realizar un diseño de borde correcto, consiguiendo una terminación adecuada de la ciudad y subsanar la

problemática detectada con el nuevo trazado de la Ronda de Circunvalación.

6.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR: CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La delimitación sectorial que se propone responde, conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la LRAU, al modo más idóneo de estructurar la ordenación urbanística del territorio, y consiste en la delimitación de dos nuevos sectores,

A) SECTOR (SUNP)* NPI-5

Se delimita en el lado sur del ámbito de la homologación el SECTOR (SUNP)* NPI-5, de suelo urbanizable industrial, el cual es objeto de desarrollo pormenorizado en el Plan Parcial que se tramita simultáneamente con la presente Homologación. La delimitación de este sector abarca parte de las actuales unidades de ejecución D1, D2, D4 y D6, en suelo urbano industrial, y puede observarse gráficamente en los planos de ordenación que integran el presente documento. Con la delimitación efectuada se propone mantener en suelo urbano incluido

en Unidad de Ejecución, las industrias que actualmente se encuentran consolidadas y a falta de completar la totalidad de los servicios de infraestructura, mientras que se incluyen dentro del nuevo sector, reclasificándose como suelo urbanizable industrial, los terrenos urbanos que no han sido desarrollados, y que carecen de la totalidad de los servicios, junto con los terrenos comprendidos entre el trazado previsto para la Ronda de Circunvalación por el PGOU de Burriana y el trazado contemplado por la C.O.P.U.T., clasificados como suelo no urbanizable. Esta delimitación del nuevo sector, y la clasificación de sus terrenos como suelo urbanizable industrial, supondrá subsanar la problemática antes explicada, consiguiendo un mejor desarrollo de la zona y acabar la trama urbana, realizando un diseño de borde correcto.

Las superficies que se reclasifican se observan en el siguiente cuadro resumen:

Superficie del Sector	425.344 m2
Superficie de suelo urbano industrial que se reclasifica a suelo urbanizable industrial.	
Unidades de Ejecución D1, D2 y D4	112.139 m2
Unidad de Ejecución D6	4.047 m2
Total	116.186 m2
Superficie de suelo no urbanizable que se reclasifica a suelo urbanizable industrial	309.158 m2

Asimismo se estima conveniente incluir en el sector al bulevar central que el Plan General diseña en otras zonas como cinturón de ensanches de la población, así como la zona verde colindante con el SUPRR.-1, situada en el noreste del sector.

El sector descrito se encuentra delimitado del siguiente modo:

- Por el Norte: Bulevar diseñado por el Plan General que lo separa del sector SUPRR.-1, y suelo urbano residencial.
- Por el Sur: Ronda de Circunvalación en ejecución por la C.O.P.U.T.
- Por el Este: Suelo urbano industrial consolidado.
- Por el Oeste: Ronda de Circunvalación en ejecución por la C.O.P.U.T.

B) SECTOR SUPOR-1

Se delimita en la parte norte del ámbito de la homologación el Sector SUPOR-1, de suelo urbanizable residencial, el cual es objeto de desarrollo pormenorizado en la presente Homologación. La delimitación de este sector abarca terrenos clasificados actualmente como suelo urbano residencial y terrenos clasificados como suelo no

urbanizable, pudiendo observarse gráficamente en los planos de ordenación que integran el presente documento. Con la delimitación efectuada se propone cerrar la trama urbana y darle una adecuada terminación a la ciudad por este lado. Se incluyen en el mismo los terrenos en donde se había previsto la Ronda de Circunvalación, y los situados al oeste de la misma, actualmente clasificados como suelo no urbanizable, y que como consecuencia del nuevo trazado contemplado por la COPUT se quedarán comprendidos entre la ronda y los terrenos ya calificados como urbanos.

La delimitación de este sector supondrá la disminución de la superficie de la Unidad de Ejecución B2 del PGOU de Burriana, en suelo urbano residencial. Esta disminución viene motivada por las grandes dificultades que presenta el desarrollo de la misma, como lo demuestra el hecho de ser ésta la única Unidad de Ejecución en suelo urbano que aún no se ha desarrollado. Se pretende subsanar esto mediante su reducción, y la inclusión de parte de su superficie en el sector como suelo urbanizable residencial, logrando de esta manera un desarrollo homogéneo de la zona.

Las superficies que se reclasifican se observan en el siguiente cuadro resumen:

Superficie del Sector	125.877 m2
Superficie de suelo urbano residencial que se reclasifica a suelo urbanizable residencial.	
Unidad de Ejecución B2	17.386 m2
Resto de suelo urbano residencial	10.487 m2
Total	27.873 m2
Superficie de suelo no urbanizable que se reclasifica a suelo urbanizable residencial	98.004 m2

El sector descrito se encuentra delimitado del siguiente modo:

- Por el Norte: Rio Anna.
- Por el Sur: Ronda de Circunvalación en ejecución por la C.O.P.U.T y camí D' Onda.
- Por el Este: Suelo urbano residencial consolidado.
- Por el Oeste: Ronda de Circunvalación en ejecución por la C.O.P.U.T.

7.- ADECUACIÓN DE ACCESOS A LA RED VIARIA EXISTENTE Y PROYECTADA.

El ámbito de la Homologación, y su ubicación junto a la Ronda de Circunvalación en ejecución por la C.O.P.U.T, se considera óptimo

para el objetivo propuesto, al tener la máxima accesibilidad a través de los enlaces intermedios que se efectúan mediante rotondas.

El trazado de la Ronda de Circunvalación en ejecución contempla la realización de rotondas que servirán de enlaces con las carreteras de Burriana a Nules, al sur de la actuación; con la carretera de Burriana a Vila-real, al norte de la actuación; y con la carretera de Burriana a Bechí. También se contempla otra rotonda en el tramo comprendido entre la carretera de Burriana a Bechí y la de Burriana a Nules. En este último caso, dado que la ronda en ejecución por la C.O.P.U.T se ubica bastante separada hacía el oeste de la prevista en el P.G.O.U, el proyecto de la C.O.P.U.T contempla una salida de la rotonda orientada hacia el encuentro que en la red viaria del P.G.O.U se efectúa entre la ronda de circunvalación y el bulevar que circunda los ensanches del casco urbano de Burriana.

Se establecen otros viales, que tendrán carácter estructural, y que transcurren delimitando el perímetro de los dos nuevos sectores.

Todo ello puede gráficamente observarse en los planos de ordenación que integran el presente documento de Homologación.

8.- DETERMINACIONES DE LA HOMOLOGACIÓN.

8.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana (Art. 17.1.A. L.R.A.U.)

No existiendo un Plan de Acción Territorial, las directrices son coincidentes, básicamente, con las del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burriana.

En cualquier caso, la subsanación de la problemática surgida con la variación del trazado de la Ronda de Circunvalación en ejecución por la C.O.P.U.T respecto al previsto en el P.G.O.U, y la previsión de un crecimiento hacia el oeste de los suelos residenciales e industriales, que deberá efectuarse de forma armónica con la trama urbana existente hasta alcanzar la zona de protección de la nueva Ronda de Circunvalación, hacen necesaria la presente actuación urbanística.

8.2.- Suelo No Urbanizable (Art, 17.1. D. L.R.A.U).

La Homologación sectorial reclasifica suelo urbano industrial en suelo urbanizable industrial a ordenar mediante Plan Parcial y suelo urbano residencial en suelo urbanizable residencial que se ordena

pormenorizadamente. Asimismo se reclasifica Suelo No Urbanizable en urbanizable industrial y urbanizable residencial, por lo que será necesaria la redacción del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental (arts. 28.1.D L.R.A.U. y 77.2 del R.P.C.V.).

8.3. Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos en planeamiento parcial (Art. 17.1.E. L.R.A.U.)

El ámbito mínimo de planeamiento parcial viene definido por los dos sectores que se han delimitado atendiendo al modo más idóneo de estructurar la ordenación urbanística del territorio, según lo dispuesto en el artículo 20 de LRAU. Asimismo, se han previsto las futuras conexiones viarias y de servicios de infraestructuras.

8.4.- Bienes de dominio público no municipales (Art. 17.1.F).

No existen dentro del ámbito de la presente Homologación, bienes de dominio público no municipal que se encuentren afectados por la misma.

8.5. Establecimiento de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo (Art.17.1.G).

De acuerdo con lo establecido en el artículo 62 de la LRAU, existirá una sola Área de Reparto para cada uno de los Sectores que se delimitan.

SECTOR (SUNP)* NPI-5:

Su aprovechamiento tipo se establece en $0,439 \text{ m}^2 \text{ techo} / \text{m}^2 \text{ suelo}$.

Dicho aprovechamiento tipo es el resultado de aplicar sobre la superficie lucrativa del área de reparto el coeficiente de edificabilidad de $1 \text{ m}^2 \text{ t.} / \text{m}^2 \text{ s}$, y se ha multiplicado por el coeficiente de ponderación 0,80 establecido por el PGOU de Burriana para las Unidades de Ejecución IND.1, conforme al siguiente cálculo:

TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR (SUNP)* NPI-5:	425.344 m²
DOTACIONAL PUBLICO EXISTENTE:	8.563 m ²
TOTAL SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (SUNP)* NPI-5:	416.781 m²
DOTACIONES PÚBLICAS:	196.290 m ²
SUPERFICIE LUCRATIVA:	229.054 m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO: $229.054 \times 1 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s} \times 0,80 = 183.243 \text{ m}^2\text{t}$	
$\text{APROVECHAMIENTO TIPO (m}^2\text{/m}^2\text{s)} = \frac{183.243 \text{ m}^2\text{t.}}{416.781 \text{ m}^2} = \mathbf{0,439 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}}$	

SECTOR SUPOR-1:

Su aprovechamiento tipo se establece en $0,353 \text{ m}^2 \text{ techo /m}^2 \text{ suelo}$.

Dicho aprovechamiento tipo es el resultado de aplicar sobre la superficie lucrativa del área de reparto el coeficiente de edificabilidad de $0,80 \text{ m}^2\text{t./m}^2\text{s}$ en las manzanas con la tipología edificatoria de unifamiliar en hilera (UFH) y el coeficiente de edificabilidad de $0,60 \text{ m}^2\text{t./m}^2\text{s}$ en las manzanas con la tipología edificatoria de unifamiliar aislada (UFA), conforme al siguiente cálculo:

TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR SUPOR-1:	125.877 m²
DOTACIONES PÚBLICAS:	69.497 m ²
SUPERFICIE LUCRATIVA:	
- UHF	53.446
- UFA	2.934
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	
53.446 m ² x 0,80 m ² t/m ² s = 42.756,8 m ² t.	
2.934 m ² x 0,60 m ² t/m ² s = 1.760,4 m ² t.	
	44.517,2 m ² t.
APROVECHAMIENTO TIPO (m ² t/m ² s) =	$\frac{44.517,2 \text{ m}^2\text{t.}}{125.877 \text{ m}^2} = \mathbf{0,353 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}}$

8.6.- Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando las posibles tipologías y las máximas densidades y edificabilidad. (Art. 17.1.H.)

La ordenación pormenorizada del sector (SUNP)* NPI-5 se hará por medio de la redacción de un nuevo Plan Parcial que cumple los siguientes objetivos:

1.- Resolver la problemática derivada de la construcción de la Ronda de Circunvalación, consiguiendo acabar la trama urbana y realizar un diseño de borde correcto.

2.- Obtener sin gasto de adquisición para el Ayuntamiento, y como consecuencia de la integración de los terrenos en el suelo urbanizable industrial, la zona verde ubicada en el extremo noreste del sector, es decir, junto a las áreas residenciales que ya se encuentran consolidadas y que presentan una insuficiente dotación de espacios libres de uso público, y la zona de aparcamiento de vehículos pesados situada junto a las zonas industriales.

La ordenación pormenorizada del sector SUPOR-1 se hará por medio de la presente Homologación que cumple los siguientes objetivos:

1.- Resolver la problemática derivada de la construcción de la Ronda de Circunvalación, consiguiendo acabar la trama urbana y realizar un diseño de borde correcto.

2.- Redelimitar la Unidad de Ejecución B-2, con el objeto de facilitar el desarrollo de la misma, incluyendo parte de la actual Unidad en suelo urbanizable residencial.

Se prevé asimismo en la presente Homologación, la prolongación de la Ronda de Circunvalación hacia el este, con el fin de permitir un acceso directo hacia las áreas residenciales y turísticas de la costa del municipio. De esta manera se logrará preservar los terrenos afectados por la citada prolongación de un posible desarrollo urbanístico contrario a la misma.

Las fichas de planeamiento de los dos nuevos sectores que se delimitan, son las siguientes:

FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR (SUNP)* NPI-5:

PLANEAMIENTO RONDA. SECTOR INDUSTRIAL (SUNP)* NPI-5		
		SUPERFICIES
Superficie Sector (SCS)		425.344
Superficie Neta Sector (SCS)		416.781
Estándares RPCV		
Sup. Lucrativa (0,60 x SCS)		255.207
Sup. Dotacional (0,40 x SCS)		170.138
Sup. SJL (0,10 x SCS)		42.534
Zonas Verdes		
SJL Zona Junto Ronda		57.297
Sup. Computable SJL (50%)	29.648	
EL1 (Feria)	23.352	23.352
Suma corregida ZV (SJL)	53.000	
Suma Zonas Verdes (SJL)		80.649
Red viaria y equipamiento		
SAV	14.140	14.140
RV	101.501	101.501
RV+AV	115.641	115.641
Superficie dotacional		
TOTAL SD corregido	168.641	
TOTAL SD		196.290
Superficie lucrativa Manzanas		229.057

IEB	0,439

FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR SUPOR-1:

PLANEAMIENTO RONDA. SECTOR RESIDENCIAL SUPOR-1		
		SUPERFICIES
Superficie Sector (SCS)		125.877
Estándares RPCV		
Sup. Lucrativa		32.728
Sup. Dotacional (SCS x 0,37)		46.574
Sup. SJL (SCS x 0,10)		12.588
Sup. SEQ (SCS x 0,04)		5.035
Sup. RV+AV (SCS x 0,23)		28.952
Zonas Verdes		
SJL Zona Afección		33.681
Sup. Computable SJL (50%)	16.840	
SJL Resto		3.577
Suma corregida ZV (SJL)	20.417	
Suma Zonas Verdes (SJL)		37.258
Red viaria y equipamiento		
SRD	4.608	4.608
RV+AV	27.631	27.631
Suma	32.239	32.239
Superficie dotacional		
TOTAL SD corregido	52.656	
TOTAL SD		69.497
Superficie lucrativa. UFH	53.446	
Superficie. UFA	2.934	
Superficie Total Manzanas		56.380
IEB		0,353

Condiciones obligatorias para la urbanización del sector SUPOR-1:

- Realización de la prolongación del cajero del encauzamiento del río Anna hasta el puente de la Ronda de Circunvalación, llevando la coronación del cajero de la cota +16,10 junto al puente hasta enlazar a la +14,70 en el principio actual del encauzamiento.
- El proyecto de urbanización deberá respetar las rasantes establecidas de acuerdo con el estudio de inundabilidad de los terrenos contiguos a la Ronda de Circunvalación de Burriana y que figuran en el plano de estructura y alineación del suelo urbano. El vial perimetral oeste tendrá, en los puntos indicados en dicho plano, una cota +16,50 y la zona verde contigua tendrá un diseño de manera que se halle deprimida respecto del vial, con una pendiente de 0,0006 hacia el cauce del río Seco, con un ancho de 40 m. La cota de entrega será la +14,35 a cuyos efectos se rebajará el muro cajero a dicha cota en un ancho de 40 m.

Tal y como se ha indicado en los apartados anteriores del presente documento, también resultarán modificadas como consecuencia de esta Homologación, las Unidades de Ejecución D1, D2, D4 y D6 clasificadas en el PGOU vigente como suelo urbano industrial, y la Unidad de Ejecución B2, clasificada actualmente como suelo urbano residencial.

Las fichas de características de estas Unidades de Ejecución tras la aprobación de la presente Homologación Modificativa quedarán del siguiente modo:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO – D1,2,4

SUPERFICIE TOTAL (m ²)	178.814
DOTACIONAL PÚBLICO EXISTENTE	
- Camí Valencia	4.243
- Camí Nules	2.586
Total dotacional público existente	6.829
SUPERFICIE NETA (m ²)	171.985
EDIFICABILIDAD (m ² t)	
- INDUSTRIAL	118.360
EQUIPAMIENTOS (m ²)	
- EC	4.057
- EL.1	85
- RV	24.606
- EL 1 (RV)	2.116
APROVECHAMIENTO MEDIO	
(m ² EDC.1/m ² Suelo)	0,551
SUPERFICIE MANZANAS	
	31.868
	59.278
	56.803
Suma superficie manzanas	147.950

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO – D6

SUPERFICIE TOTAL (m ²)	19.797
SUPERFICIE NETA (m ²)	18.644
EDIFICABILIDAD (m ² t) - INDUSTRIAL	7.893
EQUIPAMIENTOS (m ²) - EL.1	1.634
- SP	1.032
- RV	7.264
APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² EDC.1/m ² Suelo)	0,318

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO – B2

SUPERFICIE TOTAL (m ²)	18.273
SUPERFICIE NETA (m ²)	18.273
EDIFICABILIDAD (m ² t)	47.535
EQUIPAMIENTOS (m ²) - EL.1	
- SP	
- RV	6.069
APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² EDC.1/m ² Suelo)	2,601

8.7.- Condiciones a reunir por las Actuaciones Integradas.

El hecho de haberse delimitado una única Unidad de Ejecución en cada uno de los nuevos Sectores, y la proximidad de los mismos al suelo urbano consolidado, hace que no sea difícil su conexión.

En cuanto a las conexiones de la red viaria, en el caso del sector (SUNP)* NPI-5 se realizará una conexión mediante rotonda con la carretera de Burriana a Nules, y otra conexión mediante rotonda en la parte norte del sector, en el vial que acomete a la Ronda de Circunvalación. En el caso del sector SUPOR-1, la red viaria conectará con los viales del suelo urbano contiguo.

En cuanto a la evacuación de aguas pluviales, para desarrollar Actuaciones Integradas dentro del sector (SUNP)* NPI-5 se desviarán las aguas que sea posible a la red de acequias existentes, y en el caso del sector SUPOR-1 se evacuarán a los colectores de alcantarillado que existen en los viales de suelo urbano contiguo o bien al río Anna.

Para la evacuación de las aguas residuales orgánicas o fecales, el desarrollo de las Actuaciones Integradas estará condicionado, en el caso del sector (SUNP)* NPI-5 a la conexión con el colector existente en el camino de les Monges, y en el caso del sector SUPOR-1 a la conexión con los colectores de alcantarillado existentes en las calles contiguas del suelo urbano.

En cuanto al abastecimiento de agua, las Actuaciones Integradas se suministrarán, en el caso del sector (SUNP)* NPI-5, a partir de una tubería de 350 mm que se está construyendo paralela a la Ronda de Circunvalación, y en el caso del sector SUPOR-1 se conectará con la red de tuberías de abastecimiento que existen en las calles del suelo urbano contiguo.

Todo ello puede gráficamente observarse en el plano correspondiente de los que integran el presente documento de Homologación sectorial modificativa.

8.8.- Objetivos para los Estudios de Detalle.

Se permiten los Estudios de Detalle en todo el ámbito de los Sectores y con las siguientes finalidades y limitaciones.

1.- La subdivisión de manzanas para crear nuevos viales que se integren con los previstos

2. El ámbito mínimo de un Estudio de Detalle será la manzana o unidad urbana equivalente completa.

3. Podrán reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes, tanto en los viales previstos en este documento como en los de nueva creación.

4. Asimismo podrán remodelar la ordenación de volúmenes pero sin incrementar el aprovechamiento.

8.9.- Delimitación de la red primaria o estructural.

1. Red Estructural Externa no adscrita a los Sectores (SUNP)* NPI-5 y SUPOR-1:

-
- Ronda de Circunvalación en ejecución por la C.O.P.U.T.

2. Red Estructural interna del Sector (SUNP) NPI-5:

-
- Viales perimetrales que delimitan el sector.

Se hace constar que, en el caso del sector (SUNP)* NPI-5 de suelo urbanizable industrial, todos los viales de la red estructural por tener condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del sector, computarán como red secundaria del sector y deberán ser cedidos y ejecutados con cargo al mismo.

3. Red Estructural interna del Sector SUPOR-1:

- Viales perimetrales que delimitan el sector.

Se hace constar que, en el caso del sector SUPOR-1 de suelo urbanizable industrial, todos los viales de la red estructural por tener condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del sector, computarán como red secundaria del sector y deberán ser cedidos y ejecutados con cargo al mismo.

La citada Red primaria o estructural se graffía en los planos correspondientes.

8.10.- Secuencia lógica de su desarrollo territorial.

Las condiciones de los dos sectores previstos y su relación con la Red primaria o Estructural hacen innecesario establecer un orden lógico de desarrollo, por lo que el camino para la Homologación está facilitado por esta circunstancia.

9.- MODIFICACIONES AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Como ya se ha indicado en el apartado 2 de la presente Homologación, el vigente PGOU de Burriana fue aprobado definitivamente en fecha 21 de abril de 1995 (B.O.P. de 30/05/1995 y 03/06/1995), por lo tanto con anterioridad al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Teniendo la presente Homologación el carácter de modificativa del Planeamiento vigente, y considerando que la ordenación pormenorizada de las Unidades de Ejecución D1, D2, D4 y D6, en suelo urbano industrial, que contiene el vigente PGOU de Burriana, no cumplen los estándares urbanísticos establecidos en el Anexo del RPCV, y la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución B2, en suelo urbano residencial, aunque los cumple, deberá también cumplirlos tras su división, será de aplicación lo dispuesto en el párrafo tercero del art. 17 del citado Anexo del RPCV (Estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento), que establece lo siguiente:

“Cuando ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n) cumpla dichos estándares será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:

$$ISD_n / IEB_n > ISD_a / IEB_a \quad ”$$

UNIDADES DE EJECUCIÓN D1, D2, D4 y D6

Con el objeto de cumplir lo dispuesto en el citado artículo, se ha considerado en la presente actuación, en cuanto al cómputo de las dotaciones, y dada la disminución de superficie que experimentan las mencionadas Unidades de Ejecución, la superficie exigible de dotaciones que corresponden a la superficie de las citadas Unidades de Ejecución que se reclasifica como suelo urbanizable industrial, más el excedente de dotaciones del nuevo sector (SUNP)* NPI-5 respecto al exigible por el RPCV, esto es el 40 % de la superficie del sector.

Esto se puede comprobar en el siguiente cuadro resumen:

PLANEAMIENTO RONDA. UNIDADES DE EJECUCIÓN D1, D2, D4 y D6										
UNIDAD DE EJECUCIÓN		D1	D2	D4	D6	D1,2,4,6 VIGENTE	D1,2,4 PROYECTO	D6 PROYECTO	(*) SUELO URBANO RECLASIFICADO URBANIZABLE	(**) Dotacional (SUNP)* NPI-5 excedente exigible por RPCV
Superficie Total		60.927,27	139.012,45	91.013,09	23.844,23	314.797	178.814	19.797	116.186	
Superficie Neta		60.927,27	130.012,13	84.033,07	21.539,17	296.512	171.985	18.644	116.186	
Edificabilidad	IND	22.841,26	90.423,56	56.179,55	7.884,85	177.329	118.360	7.893	55.770	
	EL.1	8.031,58	2.811,62		2.450	13.293	85	1.634		
	SP/EC	2.523,37			1.038,16	3.562	4.057	1.032		
	RV	21.820,75	23.171,38	20.788,65	10.500,01	76.281	26.721	7.264		
Equipamientos										
Total dotac.		32.375,70	25.983	20.788,65	13.988,17	93.136	30.863	9.930	46.474	26.152
Aprovechamiento medio		0,3	0,556	0,535	0,293	0,493	0,551	0,318		

(*) La tabla partiendo de la superficie de suelo urbano industrial que se reclasifica como suelo urbanizable industrial, contiene la hipótesis o supuesto de la superficie dotacional calculada en un 40 % sobre la total, cantidad exigida por el artículo 14 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

(* *) La tabla contiene la superficie excedente del dotacional del (SUNP)* NPI-5 según el Reglamento de Planeamiento.

Para el cómputo de las superficies dotacionales y edificabilidades que se indican en el artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, se parte de los siguiente datos:

a) Ámbito total suelo urbanizable industrial: 425.344 m²

b) Ámbito suelo urbanizable industrial que antes era SNU:
309.158 m²

c) Ámbito suelo urbano que pasa a ser urbanizable: 116.186 m²

d) Total dotacional según ficha planeamiento del (SUNP)* NPI-5:
196.290 m²

e) 40 % dotacional según RPCV sobre a): 170.138 m²

f) Exceso dotacional del sector (SUNP)* NPI-5 : 26.152 m²

g) 40 % dotacional sobre b): 123.663 m²

h) 40 % dotacional sobre c): 46.474 m²

Superficie exceso dotacional (26.152 m²) más superficie dotacional exigible técnicamente (40%) sobre suelo urbano reclasificado (46.474 m²): 72.626 m².

Para la aplicación de la fórmula sólo contemplaremos en hipótesis, el suelo que ante era urbano industrial y su variación de dotaciones y

edificabilidad, en cuanto el SNU que pasa a urbanizable industrial ya
cumple las condiciones del RPCV.

De la aplicación de la fórmula del artículo 17 del Anexo del
Reglamento del Planeamiento resulta:

$$\text{ISDa} = \frac{93.136 \text{ m}^2\text{s}}{296.512 \text{ m}^2\text{s}} = 0'314105331 \text{ m}^2\text{s}$$

$$\text{IEBa} = \frac{177.329 \text{ m}^2\text{t}}{296.512 \text{ m}^2\text{s}} = 0'598049994 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

$$\text{ISDn} = \frac{113.419 \text{ m}^2\text{s}}{306.815 \text{ m}^2\text{s}} = 0'369665759 \text{ m}^2\text{s}$$

$$\text{IEBn} = \frac{182.023 \text{ m}^2\text{t}}{306.815 \text{ m}^2\text{s}} = 0'5932663 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

$$\frac{0'369665759 \text{ m}^2\text{s}}{0'5932663 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}} > \frac{0'314105331 \text{ m}^2\text{s}}{0'598049994 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}}$$

$$0'623102574 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t} > 0'525215841 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$$

UNIDAD DE EJECUCIÓN B2

La misma consideración se efectúa en la aplicación de la fórmula del artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento a la Unidad de Ejecución B2, donde se concentraba en el vigente PGOU una gran superficie dotacional (68 % de la superficie de la Unidad), que quedará tras la división de la Unidad, dentro del sector SUPOR-1.

La actual Unidad de Ejecución B2 cumple los parámetros exigibles por el RPCV, pero su división debe también acreditar dicho cumplimiento.

Esto se puede comprobar en el siguiente cuadro resumen:

PLANEAMIENTO RONDA. UNIDAD DE EJECUCIÓN B2						
UNIDAD DE EJECUCIÓN		B2 VIGENTE	B2 PROYECTO	(*) SUELO URBANO RECLASIFICADO URBANIZABLE	(**) DOTACIONAL SUPOR-1 EXCEDENTE RPCV	
Superficie Total		35.658,60	18.273,00	27.873,00		
Superficie Neta		35.517,55	18.273,00	27.873,00		
Edificabilidad	EDC-2	56.240,71	47.535,00	9.839,00		
	EC*	9.223,98				
Equipamientos	EL.1	4.269,39				
	SP	1.440,02				
	RV	14.564,35	6.069,00			
	Total dotac.	20.274,00	6.069,00	10.313,00	22.923,00	
Aprovechamiento medio		1,598	2,601			

(*) La tabla partiendo de la superficie de suelo urbano residencial que se reclasifica como suelo urbanizable residencial, contiene la hipótesis o supuesto de la superficie dotacional calculada en un 37 % sobre la total, cantidad exigida en la tabla incluida en el artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

(* *) La tabla contiene la superficie excedente del dotacional del SUPOR-1 exigible según el Reglamento de Planeamiento.

Para el cómputo de las superficies dotacionales y edificabilidades que se indican en el artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, se parte de los siguiente datos:

a) Ámbito total suelo urbanizable residencial: 125.877 m²

b) Ámbito suelo urbanizable residencial que antes era SNU:
98.004 m²

c) Ámbito suelo urbano que pasa a ser urbanizable: 27.873 m²

d) Total dotacional según ficha planeamiento del SUPOR-1:
69.497 m²

e) 37 % dotacional según RPCV sobre a): 46.574 m²

f) Exceso dotacional del sector SUPOR-1: 22.923 m²

g) 37 % dotacional sobre b): 36.261 m²

h) 37 % dotacional sobre c): 10.313 m²

Superficie exceso dotacional (22.923 m²) más superficie dotacional exigible técnicamente (37%) sobre suelo urbano reclasificado (10.313 m²): 33.236 m².

Para la aplicación de la fórmula sólo contemplaremos en hipótesis, el suelo que ante era urbano residencial y su variación de dotaciones y

edificabilidad, en cuanto el SNU que pasa a urbanizable residencial ya
cumple las condiciones del RPCV.

De la aplicación de la fórmula del artículo 17 del Anexo del
Reglamento del Planeamiento resulta:

$$\text{ISDa} = \frac{20.274 \text{ m}^2\text{s}}{35.518 \text{ m}^2\text{s}} = 0'570809167 \text{ m}^2\text{s}$$

$$\text{IEBa} = \frac{65.465 \text{ m}^2\text{t}}{35.518 \text{ m}^2\text{s}} = 1,843149952 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

$$\text{ISDn} = \frac{39.305 \text{ m}^2\text{s}}{46.146 \text{ m}^2\text{s}} = 0,851753131 \text{ m}^2\text{s}$$

$$\text{IEBn} = \frac{57.374 \text{ m}^2\text{t}}{46.146 \text{ m}^2\text{s}} = 1,243314696 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

$$\frac{0,851753131 \text{ m}^2\text{s}}{1,243314696 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}} > \frac{0'570809167 \text{ m}^2\text{s}}{1,843149952 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}}$$

$$0'685066406 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t} > 0'309692201 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$$

10. DOCUMENTOS URBANÍSTICOS QUE SE TRAMITAN COORDINADAMENTE.

Para la consecución del objeto pretendido se han redactado los siguientes documentos urbanísticos:

1. Plan Parcial del Sector SURNPI-5 en Suelo Urbanizable Industrial de Burriana.

2. Homologación modificativa del Plan General de Burriana en suelos contiguos a la ronda de circunvalación de Burriana .

Todos ellos se tramitan coordinadamente atendiendo a las competencias autonómicas y locales en materia de su aprobación.

11.- DOCUMENTOS DE LA HOMOLOGACIÓN CON CARÁCTER NORMATIVO.

A efectos de lo dispuesto por los artículos 27.1 y 59.2 de la LRAU, tendrá carácter normativo, los siguientes apartados del presente documento de homologación:

- Apartados números 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9 y 8.10 de la parte escrita de la homologación.
- Planos de ordenación de la homologación.

Burriana, Febrero de 2.005

Por el equipo redactor:

Fdo.: Emilio Segarra Sancho.
-Arquitecto-

Fdo.: Fernando Falomir Viciano.
-Abogado-

ANEJO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE CASTELLÓN ADOPTADO EN SESIÓN DE 2 DE FEBRERO DE 2.005 POR EL QUE SE EXIGE LA APROBACIÓN DEL DOCUMENTO REFUNDIDO RESULTANTE DE LA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA INFORMADA POR LA OFICINA DEL PLAN DE CARETERAS Y DE LA RELATIVA AL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

1.- Objeto del Documento refundido.

El presente documento refundido de la Modificación nº 14 del Plan General de Burriana se realiza en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón adoptado en sesión de 2 de Febrero de 2.005 en relación con dicha Modificación nº 14 del Plan General de Burriana que se refiere a la Homologación Modificativa del Plan General de Burriana en suelos contiguos a la Ronda de Circunvalación y Plan Parcial del Sector de Suelo urbanizable no pormenorizado industrial.

Se justifica la redacción de este documento refundido porque el citado acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón ha supeditado la eficacia y publicación del mismo a que se apruebe por el Pleno del Ayuntamiento el Documento Refundido de la modificación

resultante de la documentación complementaria informada por la oficina del Plan de Carreteras y de la relativa al estudio de inundabilidad.

2.- Determinaciones que recoge el Documento Refundido derivadas de la documentación complementaria informada por la oficina del Plan de Carreteras y de la relativa al Estudio de Inundabilidad.

2.1. Determinaciones en relación con la documentación complementaria informada por la oficina del Plan de Carreteras.

Se incluyen los planos modificados que sirvieron para obtener el informe favorable de la Oficina del Plan de Carreteras de la Consellería d'Infraestructures i Transports relativo a la homologación del Plan General de Burriana en suelos contiguos a la Ronda de Burriana, emitido en fecha 25 de Marzo de 2.004.

Se hace constar que, tal y como se observa en las fichas de planeamiento de los Sectores (SUNP)* NPI-5 y SUPOR-1 – páginas 29 y 30 del documento de Homologación Modificativa-, la

superficie de zona verde computable a efectos urbanísticos (SJL), es únicamente el 50% de la misma, 29.648 m² y 16.840 m² respectivamente. De esta manera se establece, que dentro de los 50 m. de la zona de protección de carreteras, los primeros 25 m. lindantes con la Ronda de Circunvalación, se clasifican como espacio libre de protección viaria, que no computa a efectos del cumplimiento de estándares urbanísticos, y que asegura la disponibilidad de los terrenos para la posible ampliación de la Ronda y del mismo modo proteger los usos circundantes del impacto negativo de la misma.

Por todo ello, en los planos elaborados al efecto se grafía en relación con la carretera CV-18 la línea de 25 m. que delimita la zona calificada como espacio libre de protección viaria, así mismo en un radio de 50 m desde su eje en el entorno de la rotonda inicial (la que está más hacia el sur).

2.2. Determinaciones derivadas del estudio de inundabilidad de los terrenos contiguos a la Ronda de Circunvalación de Burriana.

Como consecuencia del estudio de inundabilidad de los terrenos contiguos a la Ronda de Circunvalación de Burriana, se han establecido unas condiciones obligatorias para la urbanización del Sector SUPOR-1 que se especifican en la Ficha de Planeamiento del mismo y se han incluido las rasantes establecidas de acuerdo con el estudio de inundabilidad las cuales se han incorporado en el siguiente plano:

- Plano de Ordenación Urbanística Modificada. Estructura y alineación del suelo urbano.

Serie D, Número 2, Hoja B.....E. 1/1000

3.- Documentos integrantes del presente Documento Refundido que incluyen determinaciones derivadas de la documentación complementaria informada por la oficina del Plan de Carreteras y de la relativa al Estudio de inundabilidad.

**A) De la Homologación Modificativa del Plan General de Burriana en
suelos contiguos a la Ronda de Circunvalación:**

- Anejo a la Memoria justificativo del cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón adoptado en sesión de 2 de Febrero de 2.005 por el que se exige la aprobación del Refundido resultante de la documentación complementaria informada por la oficina del Plan de Carreteras y de la relativa al estudio de inundabilidad.

- Ficha de Planeamiento del Sector SUPOR-1.

- Planos de Ordenación de la Homologación :

.- Plano de Ordenación Urbanística Modificada. Calificación del Suelo.

Serie C, Número 3, Hoja C.....E. 1/5.000

.- Plano de Ordenación Urbanística Modificada. Calificación del Suelo.

Serie C, Número 5, Hoja E.....E. 1/5.000

.- Plano de Ordenación Urbanística Modificada. Estructura y alineación del suelo urbano.

Serie D, Número 2, Hoja B.....E. 1/1000

.- Plano de Ordenación Urbanística Modificada. Estructura y alineación del suelo urbano.

Serie D, Número 4, Hoja D.....E. 1/1000

.- Plano de Ordenación Urbanística Modificada. Estructura y alineación del suelo urbano.

Serie D, Número 6, Hoja F.....E. 1/1000

B) Del Plan Parcial del Sector del Suelo Urbanizable No Pormenorizado Industrial (SUNP)* NPI-5.

.- Plano de Ordenación. Calificación del Suelo.

Serie O, Número I, Hoja C-E.....E. 1/1.000

4.- Anejos.

- Conclusiones y recomendaciones del estudio de inundabilidad de los terrenos contiguos a la Ronda de Circunvalación de Burriana (Modificación número 14 P.G.U.)

- Informe complementario al estudio de inundabilidad de los terrenos contiguos a la Ronda de Circunvalación de Burriana (Modificación número 14 P.G.U.)

- Plano de cotas de instalación aconsejable en la zona a urbanizar.

Burriana, Febrero de 2.005

Por el equipo redactor:

Fdo.: Emilio Segarra Sancho.
-Arquitecto-

Fdo.: Fernando Falomir Viciano.
-Abogado-