

Modificación puntual del Plan Parcial del Sector Turístico Residencial SUR-T-1 “Golf Sant Gregori” del PGOU de Burriana) (aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 7 de febrero de 2013).

A) Modificaciones que afectan a las Ordenanzas Particulares Específicas a la Zona de Edificación Abierta.

Art. 1.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Edificabilidad.

La edificabilidad 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 que se establece e 1,31228 m²t/m²s.

El coeficiente de edificabilidad neto sobre parcela podrá aumentarse hasta el límite de 1,509122 m²t/m²s trasvasándose edificabilidad desde otras parcelas ubicadas en la Zona de Vivienda Unifamiliar, sin necesidad de modificar el planeamiento, con observación de las siguientes reglas:

1. La transferencia de edificabilidad debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas. Se presentará Memoria, redactada por técnico competente, comprensiva de los cálculos justificativos de cumplimiento, junto con las Fichas de las Parcelas Adjudicadas originarias según el Proyecto de Reparcelación y propuesta de modificación de las mismas. Asimismo, se deberá acompañar certificación registral que acredite la titularidad de los terrenos y afecciones que los graven.

2. La autorización municipal de la transferencia, no será eficaz sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo siendo exigible dicha certificación para el otorgamiento de la licencia de obras.

3. Hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa, la autorización municipal del trasvase de edificabilidad está sujeta a audiencia previa del Urbanizador.

*La edificabilidad máxima posible será el resultado de aplicar este coeficiente a la superficie neta del suelo. 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 del Plan General, que dice: *Quedan exceptuados los espacios abiertos en planta baja, en calificación EDA, como soportales, pasajes de accesos y uso público, y plantas bajas porticadas siempre que sean de uso público o comunitario. Asimismo, no computarán las plantas bajas diáfanas bajo bloque de apartamentos, en calificación EDA, si son de libre acceso.**

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

B) Modificaciones que afectan a las Ordenanzas Particulares Específicas a la Zona de Vivienda Unifamiliar.

En esta Zona de Calificación, se realizan modificaciones que afectan tanto a Viviendas Unifamiliares Aisladas y en Hilera.

Art. 2.5.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La edificabilidad máxima sobre rasante de una parcela se determinará a través del coeficiente de edificabilidad que se establece en 0,90 m²t/m²s para todas las tipologías.

El coeficiente de edificabilidad neto sobre parcela podrá reducirse hasta límite de 0'45 m²t/m²s para trasvasar edificabilidad a otras parcelas ubicadas en la Zona de Edificación Abierta, sin necesidad de modificar el planeamiento, con observación de las siguientes reglas:

1. La transferencia de edificabilidad debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas. Se presentará Memoria, redactada por técnico competente, comprensiva de los cálculos justificativos de cumplimiento, junto con las Fichas de las Parcelas Adjudicadas originarias según el Proyecto de Reparcelación y propuesta de modificación de las mismas. Asimismo, se deberá acompañar certificación registral que acredite la titularidad de los terrenos y afecciones que los graven.

2. La autorización municipal de la transferencia, no será eficaz sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo, siendo exigible dicha certificación para el otorgamiento de la licencia de obras.

3. Hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa, la autorización municipal del trasvase de edificabilidad está sujeta a audiencia previa del Urbanizador.

La edificabilidad máxima posible será el resultado de aplicar este coeficiente a la superficie neta del suelo. 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.

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