

**MEMORIA DEL PROGRAMA DE ACTUACION
INTEGRADA**



PLAN PARCIAL Y ANEXO DE HOMOLOGACION

SECTOR NPR – 2

BURRIANA

PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

0.- INTRODUCCION.-

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación pormenorizada del único Sector que se delimita dentro del Area 2 “Camí Grau”, del suelo urbanizable no programado del Plan General de Ordenación Urbana y que se complementa con el Anexo de Homologación parcial de dicho instrumento de planeamiento general a la Ley 6/1.994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

El presente Plan y su Anexo de Homologación forman parte de una alternativa técnica de Programa de Actuación Integrada que se completará con el pertinente documento (Proyecto de Urbanización) en el que se definan las condiciones de conexión del área con las infraestructuras y servicios existentes.

1.- MEMORIA INFORMATIVA.-

1.1 Condiciones geográficas:

a) Características naturales del territorio.

El ámbito del Plan está atomizado en un conjunto de parcelas típicas de la explotación agrícola de minifundio en regadío propias del área geográfica de La Plana, dedicadas en buena parte al cultivo de agrios.

Se trata de un área de superficie 7,8466 has. Sus límites son:

- Norte: Carretera C-700 de Burriana al Grao.
- Sur: Suelo urbano consolidado.
- Este: Unidades de Ejecución A.1-A, A.2, A.3 y A.6 delimitadas por el Plan General en suelo urbano.
- Oeste: Suelo no urbanizable común RC.1

El territorio, absolutamente plano, tiene como base gravas, cantos, arenas y arcillas, y ha sido objeto del pertinente relleno a fin de hacerlo apto para la producción agraria.

El análisis del territorio y de la información obrante en el Sistema de Información Territorial de la Generalitat Valenciana, hace ver:

- Que el terreno no tiene características naturales que lo hagan idóneo para su utilización con fines industriales, de modo que sus únicos aprovechamientos son el actual agrícola o el urbanístico previsto por el Plan General.
- Que el grado de erosión actual del terreno es muy bajo y el de erosión potencial es bajo.
- Que no existe riesgo de inundación en la zona que la haga incompatible con su aprovechamiento urbanístico.
- Que la accesibilidad a los recursos hídricos es aceptable en relación con el nivel de demanda que derivará de la incorporación del Sector al proceso de urbanización con los aprovechamientos urbanísticos y del equipamiento de dotaciones públicas que con ello se propiciarán.

b) Usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.

Vegetación: El suelo está dedicado al cultivo de agrios, en un variado abanico de especies. De este modo la vegetación esencial es la del naranjo y la asociada al cultivo de éste, sin que se aprecia la existencia de ninguna especie de interés particular.

Edificaciones: En el ámbito que se ordena existen edificaciones residenciales en las inmediaciones de la carretera C-700, en el límite norte del mismo, y otras típicas de esparcimiento o segunda residencia vinculadas a explotaciones agrícolas en las parcelas mas alejadas de dicha carretera. Existen otras edificaciones destinadas a la guarda de aperos de labranza. La ordenación propuesta permite, en algunos casos, su conservación dejando los edificios fuera de ordenación. En otros casos será necesaria su demolición y compensación económica que arbitrará el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Infraestructuras: En el ámbito del Sector se advierte la presencia de:

- Infraestructuras de riego y drenaje, como son las acequias auxiliares de servicio de las parcelas agrícolas. Se debe destacar el denominado "Ull de la Vila" que cumple esas mismas funciones con características de potente infraestructura. La supresión del aprovechamiento agrícola de los terrenos del Sector, que derivará de la ejecución del Plan, traerá consigo la eliminación de las acequias de riego si bien la función de drenaje que actualmente cumplen se mantendrá a través de la conexión a colectores subterráneos adecuadamente conectados.
- Caminos agrícolas propios del servicio de la parcelación agraria existente. La extinción de las parcelas agrícolas comportará la de los caminos que les prestan servicio.
- Líneas aéreas eléctricas de media tensión. La ejecución del Plan comportará su desvío y la conversión subterránea de las redes.
- Carretera autonómica C-700. Su posición en el borde oeste del Sector, permite mantenerla en la situación y servicio actual

adoptándose, como luego se dirá, las medidas de protección correspondientes.

c) Aprovechamientos potenciales del territorio.

A la vista del análisis del territorio que más arriba se ha hecho es evidente que el ámbito que ordena este Plan únicamente es susceptible de dos usos: el agrícola o el edificatorio.

El primero de ellos está en evidente y franco retroceso como consecuencia de la crisis generalizada del sector agrario, con rentas para el productor que no alcanzan a las de subsistencia si no media la intervención de la Administración mediante técnicas de fomento, y particularmente en el caso del sector citrícola, que es el monocultivo de la zona que se analiza, afectado por una importante sobreproducción, que ha mantenido los precios congelados desde hace más de una década, y por la presencia de plagas que obligan a la reposición de las plantaciones demandando costosas inversiones que además aplazan el inicio de una hipotética rentabilidad a un término diferido de 4-5 años mínimo.

Así las cosas, el único aprovechamiento del terreno susceptible de ser económicamente rentable es el urbanístico. Si a ello se une que ya el Plan General de Burriana propuso que los terrenos se incorporasen al proceso de urbanización, es evidente que el único uso a que están abocados los terrenos es el que se acaba de comentar.

1.2 Condiciones institucionales:

a) Referencia a las condiciones del Sector que derivan del Plan General.

El Plan General de Burriana fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 21 de abril de 1.995.

La publicación de la Resolución aprobatoria y de las Normas Urbanísticas se efectuó en el Boletín Oficial de la provincia de Castellón, núm. 66, de 3 de junio de 1.995.

El Plan, delimita el Area 2 "Camí Grau", del suelo urbanizable no programado, al que atribuye unas características y una ordenación determinadas.

Ahora, como Anexo a este Plan Parcial se formula la Homologación a la LRAU de la ordenación urbanística del área contenida en aquel Plan General, redactado bajo la vigencia del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92.

Como consecuencia de la Homologación que se acaba de aludir, el Sector se rige por:

A.- Las siguientes directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio:

1. Uso dominante es el residencial.
2. Edificabilidad bruta total de 0,40 m²/m² (sobre la superficie total).
3. Ordenación a base de tipologías de edificación abierta (EDA) y unifamiliar (UFA y UFH) que permiten espacios privados ajardinados.
4. Altura máxima de planta baja y tres.

B.- La ficha de planeamiento y de gestión del Sector es la siguiente:

SUELO URBANIZABLE HOMOLOGADO

FICHA DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR CAMI GRAU

| | |
|---|---|
| 1.- N° DE AREA: | 2 |
| 2.- ZONA DE CALIFICACIÓN URBANISTICA | NPR |
| 3.- SUPERFICIE (Ha) | 7,8466 |
| 4.- SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS) | 72.181,5 m2. |
| 5.- EDIFICABILIDAD BRUTA –EB-(m2/m2) | 0,43482608845034 |
| 6.- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL –ER- (m2/m2) | 0,38047282739404 |
| 7.- EDIFICABILIDAD TERCIARIA –ET- (m2/m2) | 0,05435326105629 |
| 8.- EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t) | 31.386,42 |
| 9.- APROVECHAMIENTO TIPO (m2t/2s) | 0,3921 |
| 10.- DENSIDAD MAXIMA (viv./Ha) | 30 |
| 11.- N° MAXIMO DE VIVIENDAS | 235 |
| 12.- SISTEMA GENERAL INTERNO –SGI- (Ha) | 6.284,50 |
| 13.- USO DOMINANTE | Residencial ® |
| 14.- USOS PROHIBIDOS | Tco.3, Tre.4, Ind.2 Ind.3, Alm.2, Alm.3 Din (excepto Din 5) Dce y mercado de Abastos y mataderos. |

15.- GESTION: Mediante Programa de Actuación Integrada de gestión indirecta referido al Sector en su integridad.

16.- CONDICIONES DE LA ORDENACION: Tipologías posibles en el uso residencial: edificación abierta (EDA) unifamiliar (UFA y UFH). El terciario podrá tener destino comercial, hotelero o de servicios. Número máximo de plantas: PB + 3.

C.- Junto con ello, al art. 2.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General dispone lo siguiente:

“1.- El desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable no Programado requerirá la formulación de Programas de Actuación Urbanística que, como mínimo, deberán abarcar un Area completa de las delimitadas en este Plan.

2.- Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán mediante Planes Parciales y, en su caso, Planes Especiales; los ámbitos de planeamiento serán definidos por el propio programa.

3.- Las adjudicaciones de los Programas de Actuación Urbanística será efectuada mediante concurso o por adjudicación directa en los casos previstos en el artículo 180.2 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), sin perjuicio de las facultades reconocidas a los entes locales en el artículo 180.1 de la ley del suelo (T.R. de 1.992).”

Es obvio que las modificaciones legislativas producidas tras la entrada en vigor del Plan General hacen ahora improcedente tanto el Programa de Actuación Urbanística como el concurso para su adjudicación.

En cumplimiento de la vigente legislación, el Anexo de Homologación del presente Plan delimita un solo Sector en el ámbito íntegro del área expresada, el cual es objeto de ordenación pormenorizada mediante este Plan Parcial, cumpliendo con ello la exigencia del art. 2.13.1. citado cuando se refiere a un Área completa como ámbito mínimo de desarrollo.

b) Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.

No se tiene constancia de la existencia de ningún programa o proyecto de inversión pública que afecte al ámbito del Plan Parcial.

c) Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

En el ámbito de la ordenación se advierte la existencia de una serie de caminos rurales, propios del entramado de la parcelación agraria existente, sin que ninguno de ellos tenga la condición de vía pecuaria.

Existen en el ámbito del Plan dos líneas eléctricas aéreas de media tensión, que en ejecución del aquél serán objeto del pertinente desvío y conversión a subterráneas. No existe ninguna línea eléctrica de alta tensión.

En el límite Norte del Sector se encuentra la carretera autonómica C-700. La zona de protección de la expresada carretera es de 18 metros y el Plan Parcial adopta una ordenación consecuente con la imposibilidad de edificar en tal zona que deriva del art. 33.4 de la Ley 6/1.991, de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

No existen mas elementos de los que deriven afecciones para la ordenación.

Todo lo anterior resulta del Mapa de Afecciones Derivadas de Elementos Naturales del Territorio y del Mapa de Afecciones Derivadas de las Infraestructuras Territoriales, editados por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana e integrantes del Sistema de Información Territorial, cuya observancia para la redacción del presente Plan se efectúa por aplicación de la Orden de 8 de marzo de 1.999, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

a.- Alternativas ponderadas y acreditación de que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

El Plan General de Burriana, en el suelo urbanizable no programado NPR-2 dibujó una preordenación a base de tres grandes manzanas.

En la redacción del presente Plan Parcial se ha procedido a contrastar tal determinación del Plan General con otras alternativas que permitiesen una mejor integración con el entorno y se ha podido comprobar la adecuada inserción de aquella preordenación con los ámbitos ya ordenados e incluso urbanizados situados al este del Sector que ahora se considera.

No obstante, se han analizado otras alternativas que, manteniendo dicha preordenación, no tuviera una relación tan acentuada con el entorno. En concreto, se estudió la posibilidad de una gran zona verde central paralela a la Avda. Constitución que articulaba el área. La solución no resulta beneficiosa, dado que suponía un injustificado corte de la trama urbana que las características de la actuación no aconsejaban y que, de alguna manera, limitaba las posibilidades de un futuro crecimiento hacia el oeste.

Así las cosas, la solución adoptada ha partido de un objetivo fundamental: Ordenar el Sector de modo que quede integrado en la mayor

medida posible con las Unidades de Ejecución en suelo urbano (A.1-A, A-2, A-3 y A-6) situadas al éste de aquél.

Tal objetivo ha condicionado la disposición y sección del viario, de modo que el presente Plan Parcial lo adopta de forma que se permita una total conexión con el ya existente o que está previsto en tales ámbitos a fin de propiciar recorridos rodados y peatonales que, desde el Sector, propicien el fácil acceso al litoral.

Necesariamente tal disposición de viario condiciona el tamaño y situación de las manzanas edificables, de modo que éstas resultan de forma rectangular y orientación este-oeste, teniendo tamaño similar y precisamente se destinan a la edificación de tipología unifamiliar, de esta forma la imagen resultante de tales manzanas arroja resultados homogéneos. La excepción es la manzana situada en el borde norte del Sector, inmediata a la carretera C-700, de mayor tamaño y en la que se prevé una diversidad de usos y tipologías. Justamente se califica, en buena parte, para propiciar la tipología EDA (además de los usos dotacionales, el mantenimiento de una edificación unifamiliar existente que se deja dentro de ordenación y la previsión de suelo para uso terciario) de modo que la visión del conjunto apreciará una progresiva minoración del volumen edificatorio a medida que se adentra en el Sector en sentido norte-sur.

La ordenación de los espacios dotacionales ha compartido el mismo criterio: Propiciar espacios libres que fueran una especie de continuidad de los ya existentes, para obtener como resultado conjuntos homogéneos libres de edificación. Desde esta premisa, se sitúa, en el centro mismo del Sector, una zona verde que es proyección dentro de éste de la existente en la Unidad de Ejecución A.3 del suelo urbano. En la manzana del borde norte se prevé otro espacio destinado a zona verde, justamente donde la edificabilidad es mayor y precisamente para cumplir la función propia de los espacios libres de esponjamiento y desahogo a las construcciones. El espacio dotacional no verde, que se prevé destinar a usos educativo-culturales, se sitúa en esa

misma manzana colindante con la zona verde y las más potentes vías de comunicación del Sector a fin de facilitar su acceso.

b.- Justificación de la adecuación a la ordenación estructural.

b.1. Con referencia a las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

El Plan General, resultante de la Homologación que se acompaña como Anexo del presente Plan Parcial, para el “*Area 2: Camí Grau*”, del suelo urbanizable no programado, fija como directrices definitorias de la estrategia de la evolución urbana, las siguientes:

1. Uso dominante es el residencial.
2. Edificabilidad bruta total de 0,40 m²/m². (sobre la superficie total)
3. Ordenación a base de tipologías de edificación abierta (EDA) y unifamiliar (UFA y UFH) que permiten espacios privados ajardinados.
4. Altura máxima de planta baja y tres.

El presente Plan Parcial cumple tales objetivos. A saber:

1.- El uso dominante es residencial, como se aprecia en la síntesis estadística que se incorpora al presente Plan.

2.- La edificabilidad brutal, referida a la superficie total del Sector, es de 0,40 m²/m².

3.- La ordenación se adopta en forma de edificación abierta, tipologías de bloque de altura hasta 4 plantas (PB + 3) y unifamiliares en hilera o aislados de hasta 2 plantas de altura. Con una y otra tipología se crean espacios libres privados en torno a las edificaciones.

b.2 Con referencia a las fichas de planeamiento.

La ordenación contenida en el presente Plan Parcial cumple estrictamente las determinaciones de la ficha de planeamiento resultante de la Homologación de la ordenación del área a la LRAU, que se ha transcrito mas arriba.

b.3 Con referencia a las fichas de gestión.

La Ficha de Características del Area, que figura en el Anexo 3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, dice, para el Area objeto del presente Plan Parcial, en relación con su gestión, lo siguiente:

*“13.- SISTEMA DE GESTION PREFERENTE:
Cooperación/Expropiación
(previo concurso).”*

Es obvio que el cambio legislativo producido tras la aprobación del Plan General de Burriana ha convertido en ineficaz dicha previsión, de modo que, con ocasión de la Homologación de la ordenación del área a la LRAU, se ha establecido lo siguiente:

“15.- GESTION: Mediante Programa de Actuación Integrada de gestión indirecta referido al Sector en su integridad.”

Conforme a ello, la gestión del Sector se desarrollará por el procedimiento de las Actuaciones Integradas, mediante el pertinente Programa, con arreglo, básicamente a los arts. 9 y 29 de la citada Ley.

c.- Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada e información urbanísticas de dichas magnitudes en el sector.

En el apartado a) anterior se justifica la ordenación adoptada, procediéndose ahora a describir la misma, lo que se deberá entender complementado con la remisión a los correspondientes planos de ordenación de este Plan Parcial.

Red viaria (SRV):

La red viaria se dispone, en forma de “cuadrícula”, a partir de los dos viales horizontales, sensiblemente paralelos a la línea de costa y perpendiculares a la carretera C-700.

Se trata de los viales denominados H1 y H2 con una sección de 18 metros en ambos casos y disposición suficiente para el tráfico rodado y el peatonal. Además el vial H1, integrado en la red primaria de dotaciones públicas, incorpora un “carril bici” de 2,5 metros de anchura y éste es el que sirve de acceso al Sector desde la carretera C-700 y, a través de una rotonda, permite la distribución interior del tráfico rodado. Para la conexión con dicha carretera la ejecución del Plan precisará la ocupación de una pequeña superficie de suelo no urbanizable que, no obstante, no es objeto de reclasificación, como se explica en el Anexo de Homologación.

El viario perpendicular al horizontal que se acaba de describir está integrado por los dos viales de borde del Sector, en posición vertical, situados en los límites norte y sur del mismo, que conectados con los dos horizontales referidos en el párrafo anterior conforman un “anillo” rodado que bordea el Sector y permite el tráfico perimetral al mismo. De estos viales a que se está haciendo referencia merece destacarse el cometido que se asigna al del borde norte del Sector, que se dispone como eje colector del tráfico rodado en el mismo y de la conexión de aquél con la carretera C-700, razón por la cual también se integra en la red primaria de dotaciones públicas. Junto con estos dos viales verticales de borde se disponen otros 6 (llamados V1 a V6 en los planos de ordenación) que acaban de conformar la “cuadrícula” a que al principio se ha hecho alusión y dotan de acceso rodado a todas las parcelas que pueda generar la actuación. Se trata de viales de distintas secciones (12,

14,5 y 18 metros), para cuyo dimensionamiento se ha tenido muy presente su conexión con el viario de las Unidades de Ejecución del suelo urbano situado al este del ámbito del Sector.

Aparcamiento (SAV):

El Plan Parcial dispone la reserva de aparcamientos públicos, en número suficiente para atender la demanda del Sector, anejos al propio viario.

Zonas verdes (S JL):

El Plan Parcial crea dos espacios libres destinados al uso de zona verde: Uno en el centro mismo del Sector y otro en la manzana del borde norte del mismo, junto a otro equipamiento público. Se trata de dos piezas de 4.560,73 m² y 3.340,20 m², respectivamente, con buena posición y aptitud para el servicio que han de prestar.

Las dos zonas tienen las dimensiones y forma para su consideración como jardín en los términos del art. 34 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Las dos zonas verdes-jardín previstas por el Plan Parcial cumplen las exigencias del art. 35 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en particular interesa destacar:

- a) La calificación de una manzana completa como zona verde y la previsión de otra junto a una zona de edificabilidad que no se puede adosar a los lindes de parcela, asegura su soleamiento.
- b) La posición centrada de una de las zonas verdes en relación al conjunto del Sector y la ubicación de la otra junto a la zona en que se prevé la edificabilidad mas intensa, tiene por objeto que presten un mejor servicio a los residentes y usuarios, máxime cuando ambas tienen acceso peatonal por todos sus lindes frontales.

- c) Las parcelas calificadas como zona verde no son residuales de la parcelación ni tienen funcionalidad viaria.
- d) No se autoriza en las zonas verdes ningún uso que no sea el general y normal propio de tales espacios públicos.
- e) La topografía del terreno en que se emplazan las zonas verdes es llana y de las mismas características que los destinados a aprovechamiento edificatorio, no exigiendo su ejecución ningún desmonte ni encarecimiento excesivo del coste de urbanización derivado de sus condiciones topográficas.

Equipamiento educativo-cultural (EQ):

En la manzana del límite norte del Sector, junto a la de menor superficie de las dos zonas verdes que se han referido, se ha dispuesto el equipamiento del Sector, cuyo uso se prevé educativo-cultural, con una superficie de 2.888 m².

Suelos de aprovechamiento lucrativo privado:

El Plan Parcial ordena los espacios edificables en 5 manzanas en los que el uso residencial es exclusivo y 1 manzana, la de mayor tamaño del Sector, en la que junto con aquél (en superficie de 5.245,19 m² y tipología EDA) se prevé la implantación de una de las dos zonas verdes del sector, el equipamiento educativo-cultural y se permite igualmente el uso terciario (TER), en superficie de 2.396,23 m², amén de dejar dentro de ordenación una edificación residencial unifamiliar (UFA) existente (en superficie de 524,10 m²).

Las cinco primeras manzanas a que se ha hecho alusión tienen las siguientes superficies y son susceptibles de las tipologías que se indican:

| Núm. | Superficie | Tipología |
|------|------------|-----------|
| 1 | 6.655,03 | UFA |
| 2 | 6.068,01 | UFA |
| 3 | 6.457,33 | UFH |

| | | |
|-----|----------|-----|
| ..4 | 6.046,71 | UFH |
| 5 | 5.752,85 | UFH |

La información urbanística de las magnitudes del Sector se contiene en la ficha de síntesis estadística que se incorpora mas adelante.

d.- Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.

El Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aplicable al presente Plan Parcial, establece las exigencias estandarizadas de dotaciones públicas de la red secundaria que, para este caso, se han de calcular a partir de los datos de superficie y edificabilidad siguientes:

- Superficie total del Sector: 78.466,02 m2.
- Superficie viario red primaria: 6.284,50 m2
- Superficie computable del Sector: 72.181,52 m2
- Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0,43482
- Índice de edificabilidad residencial (IER): 0,38047

Red secundaria de dotaciones públicas zonas verdes, equipamiento y red viaria:

De acuerdo con el art. 4 del Anexo citado al Plan Parcial, y con la fórmula de cálculo que establece el art. 3 penúltimo párrafo del mismo Anexo, le son exigibles las siguientes dotaciones públicas de la red secundaria que cumple, como se ve en el siguiente cuadro:

| | IEB | IER | EQ | | ZV | | RV + AV | | Totales |
|---------------------|---------|---------|----|------------|-------|------------|---------|------------|-----------|
| | | | % | Superficie | % | Superficie | % | Superficie | |
| Anexo R.P. | 0,45 | 0,4 | 4 | 2.887,26 | 10 | 7.218,15 | 24 | 17.323,56 | 27.428,97 |
| Plan Parcial | 0,43482 | 0,38047 | 4 | 2.888,00 | 10,94 | 7.900,93 | 30,83 | 22.250,20 | 33.039,13 |
| Cumple | | | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI |

Conviene precisar que, en orden al cómputo del estándar de red viaria secundaria no se hace uso de las previsiones del **art. 2 del Anexo** citado, de

modo que no computa el viario de la red primaria (6.248,50 m²) a los efectos del cumplimiento de tal estándar.

Se cumple el **art. 6, párrafo primero, del mismo Anexo** habida cuenta de que la reserva de suelo dotacional público, sin contar el viario, supera los 35 m²s por cada 100 m²t, ya que $27.463,12 \text{ m}^2\text{t} \text{ residencial: } 100 \times 35 = 9.612,092 \text{ m}^2$, inferior a los 10.788,93 m² de destino dotacional para zona verde y equipamiento comunitario.

Igualmente se cumple la exigencia del segundo párrafo del mismo artículo, según el cual en los sectores, como el presente, con índice de edificabilidad residencial superior a 0,30 m²t/m²s, las zonas verdes públicas deben ser de más 10 por 100 de la superficie computable del sector (en este caso son el 10,94 por 100 de dicha superficie) y al menos 15 de m² de los 35 exigidos con carácter general.

Se cumple también lo exigido en el **art. 7 del Anexo** pues ni la edificabilidad ni la densidad superan los límites allí establecidos, como ha quedado reflejado en los cuadros numéricos que se acompañan.

El Plan Parcial reserva una parcela exclusiva con calificación de equipamiento para el uso educativo-cultural, como exige el **art. 8 del Anexo** de repetida cita. El emplazamiento de esa parcela es el más idóneo dentro del Sector, próximo a las vías de comunicación que conectan aquél con la ciudad y colindante con una de las zonas verdes del Sector, por lo que tal posición, para el uso que ha de tener el equipamiento, es la más acorde dentro del entorno del Sector.

Aparcamientos:

La reserva de **aparcamientos** se efectúa, conforme al art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, del siguiente modo:

- Las Normas Urbanísticas ordenan que, en parcela privada, por cada vivienda, apartamento o chalet se reserve 1 plaza.
- En suelo dotacional público, en concreto anejo a la red viaria, se destinan a aparcamiento 3.111,04 m². Siendo la plaza de aparcamiento tipo de 9 m² (4,5 x 2) el espacio reservado para tal uso es el correspondiente a 346 plazas de aparcamiento. Como quiera que techo edificable es de 31.386,42 m² y 235 viviendas, las plazas de aparcamiento en parcela privada deben ser al menos 235, de modo que las 346 prevista en suelo dotacional público superan la exigencia del 50 por 100 de aquéllas establecida en el art. 10 citado.

En el Sector también se prevé el uso terciario en parcela “ad hoc”, de modo que, conforme al art. 10 del Anexo, se ha de dar cumplimiento al art. 13 del mismo. En este sentido y habida cuenta de que se desconoce el uso específico a que se vayan a destinar las parcelas con tal calificación, se opta por el estándar medio de 1 plaza en parcela privada por cada 50 m² construidos, lo que con una edificabilidad prevista de este uso de 3.923,30 m², resulta un total de 78 unidades de aparcamiento, a cuyo fin las Normas Urbanísticas adoptarán las pertinentes previsiones.

Por lo que se refiere a la exigencia de plazas de aparcamiento, en suelo dotacional público, vinculadas a la parcela terciaria, se cumple la exigencia del art. 13.2, en relación con el 10.2 del Anexo. Así, siendo 78 las unidades exigibles en parcela privada, el 50 por 100 que deben preverse en suelo dotacional público es de 39 unidades. El número de plazas en suelo dotacional público (346) exceden de las exigibles en relación con los dos usos (residencial y terciario) que ordena el Plan.

e.- Delimitación de las unidades de ejecución y justificación de que reúnen las condiciones legales y reglamentarias propias de dicha delimitación.

El Plan Parcial delimita una única Unidad de Ejecución, que será objeto del pertinente Programa de Actuación Integrada.

La Unidad de Ejecución, en cuanto se ajusta a los estrictos límites del ámbito del área NPR-2 definida en el Plan General, cumple las exigencias del art. 115 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Para conectar la red viaria del Sector con la carretera C-700 se precisa la ocupación de 613,71 m² de suelo no urbanizable. Los terrenos correspondientes serán objeto de la pertinente expropiación a partir de la legitimación que otorgará la aprobación del correspondiente Programa, sin que el presente Plan comporte la reclasificación de dicha porción de suelo no urbanizable ni el otorgamiento a sus propietarios de aprovechamiento urbanístico. Todo ello conforme al art. 115.2 del citado Reglamento.

f.- Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle.

El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será el de una manzana completa de las que resultan del presente Plan Parcial. Cualquiera de las manzanas con aprovechamiento lucrativo privado podrá ser objeto de Estudio de Detalle cuyos únicos objetos serán los de reajustar las alineaciones y/o rasantes determinadas en el presente Plan Parcial.

g.- Síntesis estadística.

Se inserta a continuación.

3.- PLANOS DE INFORMACION.

- 01.- Situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística.
- 02.- Ordenación estructural del sector. Emplazamiento y conexiones.
- 03.- Topografía del terreno. Estado actual y servicios existentes.
- 04.- Estructura de la propiedad. Plano catastral.

La afección de la carretera C-700 y los usos, aprovechamientos y edificaciones existentes constan en el plano 03.

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1.- NORMAS URBANISTICAS.-

CAPITULO I.- DEL SUELO DOTACIONAL DE LA RED PRIMARIA.

Art. 1.- El suelo de la red viaria, integrante de la red primaria de dotaciones públicas del Sector, se regirá por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Burriana, relativas al Sistema General de Red Viaria (GRV).

CAPITULO II.- DEL SUELO DOTACIONAL PUBLICO DE LA RED SECUNDARIA.

Sección Primera.- De la red viaria.

Art. 2.-

1.- El suelo calificado como red viaria de la red secundaria de dotaciones públicas del Sector (SRV) se regirá por las Normas Urbanísticas del Plan General aplicables al denominado Sistema local de Red Viaria (RV), además de por las disposiciones de este precepto.

2. - Separación del dominio público y de la propiedad particular:

Se cederá al Ayuntamiento como bien de uso y dominio público, conforme a lo legalmente dispuesto, el suelo de la red viaria a que se refiere este precepto, así como el subsuelo de la misma, a excepción de la parte de tal subsuelo ocupado por las canalizaciones de los servicios de suministro de energía eléctrica y telefonía, que se mantendrá en propiedad privada.

La separación entre el suelo y el subsuelo a que se refiere el apartado anterior se efectúa a partir de la capa de zahorra existente en el viario, de modo que se entiende por suelo la proyección vertical desde el exterior que incluye hasta la capa de zahorra y a partir de ésta, hacia el interior, se considera subsuelo.

La separación entre el suelo y el subsuelo, y la consiguiente atribución al Ayuntamiento o a los particulares en aplicación del párrafo anterior, se hará efectiva con ocasión de la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística que tengan como ámbito el Sector.

Sección Segunda.- De los aparcamientos.

Art. 3.- El suelo calificado como aparcamientos de la red secundaria de dotaciones públicas del Sector (SAV) se destinará al uso de estacionamiento de vehículos y maniobras propias para ello, rigiéndose, a tal fin, por las normas de policía y de ordenación del tráfico que acuerde la Administración competente.

Sección Tercera.- Del Equipamiento Educativo-Cultural.

Art. 4.- El suelo calificado como equipamiento educativo cultural de la red secundaria de dotaciones públicas del Sector (EC) se regirá por las Normas Urbanísticas del Plan General aplicables al denominado Sistema local Educativo-Cultural (EC).

Sección Cuarta.- De las zonas verdes.

Art. 5.- El suelo calificado como zona verde (jardín) de la red secundaria de dotaciones públicas del Sector (S JL) se regirá por las Normas Urbanísticas del Plan General aplicables al denominado Sistema local de Espacios Libres (Jardines Públicos), nomenclatura EL.1.

CAPITULO III.- DEL SUELO DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO.-**Sección Primera.- De la zona de edificación residencial en tipología de edificación abierta (EDA).-****Art.6.****1.- Ambito.**

La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con las siglas EDA en los planos con eficacia normativa del Plan Parcial.

2.- 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), 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.

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, entendiendo 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.

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.

3.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de 1.000 m².

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 20 metros de longitud.

c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

d) Se autorizan parcelas de 200 m² de superficie mínima, siempre que se presente estudio de detalle junto con la parcelación o reparcelación correspondiente, en este caso quedarán excluidas estas parcelas del cumplimiento de las condiciones a) y b).

2. Parámetros de emplazamiento:

a) La ocupación máxima de parcela será del 45%.

En las parcelas que a través de estudio de detalle se parcelen con una superficie inferior a 1.000 m² y superior a 200 m², dicha ocupación máxima será del 50% de la parcela.

b) La separación de la edificación principal de los lindes laterales será como mínimo de $0,5 \times h$ 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.

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.

En las parcelas de superficie mínima inferior a 1.000 m² y superior a 200 m², la separación a lindes laterales será determinada en el propio estudio de detalle de parcelación, respetándose siempre una separación mínima de 5 metros a linde de parcelas que no constituyan objeto del propio estudio de detalle.

c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 5 metros.

El cerramiento de parcela a la alineación exterior se hará con verja diáfana de 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser maciza 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, con destino comercial o usos auxiliares (garaje, cuartos de maquinaria, vestuarios, almacén, etc.).

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 55% (50% en parcelas definidas a través de Estudio de Detalle) 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) 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.

h) 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.

i) La separación entre bloques diferenciados dentro de una misma parcela será de $0,8xh$., 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.

j) Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en las normas correspondientes del Plan General de Burriana.

4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

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 1,11 m²/m². 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 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, a excepción de aquellas parcelas que, a través de estudio de detalle, se parcelen directamente con una superficie de parcela mínima de 200 m², donde el número máximo de plantas sobre rasante será de 2.

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 las Normas del Plan General.

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_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 5 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.

Se permiten cubiertas inclinadas, que se ajustarán a lo previsto en las Normas del Plan General. Los espacios bajo cubierta no serán habitables en ningún caso, a excepción de las parcelas que a través de estudio de detalle se parcelen con una superficie mínima de 200 m², donde se autorizan los espacios habitables bajo cubierta.

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 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- c) No se permite la construcción de entreplantas.

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

- 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.

5.- Aparcamientos: Deberá reservarse por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen mas unidades, se reservará una plaza mas, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

Sección Segunda.- De la zona de edificación residencial en tipología de unifamiliar (UFA y UFH).

Art.7.

1.- Ambito.

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con las siglas UFA y UFH en los planos con eficacia normativa de este Plan Parcial.

2.- Subzonas.

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) UFH Vivienda unifamiliar en hilera o agrupada.
- b) UFA Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

3.- 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).
- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

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), e Infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos:

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

- Uso Comercial compatible con la vivienda.

En UFH tan sólo se admite en edificio de uso exclusivo, aunque podrá compartir una misma parcela con edificación residencial.

Se admitirá asimismo en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del presente Plan General en cualquiera de las dos subzonas, siempre que dichas edificaciones no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

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

Se admite en edificio de uso exclusivo.

d) Tre.- Actividades recreativas.

En UFH tan sólo se admite en edificio aislado de las viviendas, aunque podrá compartir parcela con edificación residencial.

4.- Condiciones comunes de la parcela y de la edificación. Condiciones de la parcela.

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

5.- Condiciones comunes de la parcela y de la edificación. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad para la subzona UFA, de 0,60 m²/m² y para la subzona UFH de 0,75 m²/m².

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 contruido 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 dos subzonas con las siguientes alturas de cornisa :
3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:
 - a) Se admiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.43.

La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes.

La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m.

La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

4. No se permite la construcción de semisótanos en ninguna de las dos subzonas.

5. No se permite la construcción de entreplantas.

6.- Condiciones específicas de la Subzona UFH. Vivienda Unifamiliar en Hileras o Agrupadas. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 800 metros cuadrados, si bien se podrá parcelar directamente a través de estudio de detalle parcelas de 200 m² de superficie mínima.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.

c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

d) Quedan excluidas de la condición b) aquellas parcelas que, a través de estudio de detalle, se parcelen directamente con 200 m² de superficie mínima.

2. Parámetros de emplazamiento.

- a) La ocupación máxima de parcela será del 35% de su superficie.
- b) La distancia mínima de la edificación principal a lindes laterales será de 2 metros y la distancia mínima a la alineación exterior será de 5 metros.

No computará para la medición de la distancia a linde frontal los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm.

Podrá adosarse a cualquiera de los lindes laterales, edificación en una sola planta con destino a garaje, comercio, almacén o usos complementarios, debiendo ser la altura máxima de 3,50 m. siempre y cuando conste conformidad expresa del propietario colindante, inscribible en el Registro de la Propiedad. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a cada parcela. No podrá ocuparse con edificación adosada más del 25% de la longitud total de cada uno de los lindes laterales.

Para las parcelas cuya superficie sea inferior a 800 m² y superior a 200 m², la separación de la edificación al linde frontal será de 5 metros, a linde lateral vendrá definida por el estudio de detalle de parcelación, que respetará una distancia mínima de 2 metros a los lindes de parcelas que no constituyan objeto de dicho estudio de detalle.

- c) En la parcela podrán construirse un máximo de una vivienda por cada 200 m² de parcela o fracción superior a 150 m²., sujetas a las condiciones establecidas en esta subzona UFH.
- d) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de superficie mínima de 125 m² (solo de aplicación en parcelas superiores a 800 m²) de los que un mínimo de 40 m² estarán libres de edificación, constituyendo un área ajardinada. Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,00 m., excepto en la alineación exterior en que se ajustarán a lo previsto en el art. 6.25.2. (solo de aplicación en parcelas superiores a 800 m²).

d) La separación mínima entre bloques de viviendas independientes será de 5 metros, y la longitud máxima de un bloque o hilera de viviendas adosadas no podrá ser superior a 35m. medidos en el eje o directriz principal, debiendo fraccionarse los que sean de longitud superior.

7.- Condiciones específicas de la Subzona UFH. Vivienda Unifamiliar en Hilera o Agrupada. Espacios y servicios comunes.

a) En esta subzona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda, para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes.

En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación.

Una superficie mínima del 50% del total será necesariamente ajardinada, debajo de la cual no podrán construirse sótanos.

b) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 25% de su perímetro cerrado.

c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a 12 m. y contará, al menos, con un acceso rodado de ancho no inferior a 5 m. que conecte con vía pública.

8.- Condiciones específicas de la subzona UFA. Vivienda Unifamiliar Aislada. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 300 metros cuadrados, para una vivienda y de 500 m² para dos viviendas pareadas con medianera común.

b) Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo de 12 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del 30% de su superficie.

b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será para parcelas con un solo linde frontal de 5 metros y en parcelas con dos o más lindes frontales será de 5 metros a uno de ellos y de 3 metros a los restantes; asimismo en las parcelas comprendidas entre el Camí de Rajoli y el Camí de la Serratella la distancia mínima al linde frontal, de la edificación, será de 3 metros al Camí de la Serratella y de 2 metros al Camí del Rajolí.

No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm.

Podrá adosarse al linde lateral edificación de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura máxima de 3,50 m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación no rebasará el 20% del perímetro total de cada uno de los lindes laterales, pudiendo quedar adosada al o a los lindes laterales, siempre que

conste autorización expresa del propietario colindante inscribible en el Registro de la Propiedad.

c) La altura de coronación o máxima de la edificación medida sobre la rasante natural del terreno en parcelas de pendiente superior al 15% no podrá superar los 9 m., siendo para el resto de parcelas de plena aplicación lo dispuesto en el art. 5.29 apartados 2 y 3.

En parcelas de pendiente de terreno superior al 15%, el cerramiento de las mismas podrá ser macizo hasta una altura de 2.00 m. sobre la rasante del viario en sus lindes frontales y de esa misma altura sobre la rasante natural del terreno en los lindes laterales. En estos supuestos, el tratamiento será de fábrica de piedra.

d) En parcelas de superficie superior a 500 m² podrán construirse 2 viviendas adosadas con proyecto unitario, siempre que la parcela vinculada a cada vivienda supere los 200 m². En este supuesto no regirán las distancias mínimas de separación a linde lateral para el linde común de ambas parcelas, pero se mantendrán el resto de requisitos para los demás lindes y las restantes determinaciones de esta subzona.

d) Conjunto de viviendas unifamiliares: El número máximo de viviendas posibles será de una por cada 300 m² de superficie del total de la actuación, o fracción superior a 250 m², sujetas a las condiciones establecidas para esta subzona UFA. La superficie mínima de parcela vinculada a cada vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a 250 m².

9.- Aparcamientos: Deberá reservarse por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen mas unidades, se reservará una plaza mas, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

Sección Tercera.- De la zona de edificación terciaria.**Art. 8****1.- Ambito.**

La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con la sigla TER en los planos con eficacia normativa de este Plan Parcial.

2.- Usos.

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T).
2. En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos :
 - a) Terciario Comercial (Tco) en sus categorías :
Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c y Tco.2.
 - b) Hotelero (Tho) en sus categorías :
Tho.1 y Tho.2.
 - c) Oficinas (Tof)
 - d) Recreativo (Tre) en sus categorías :
Tre.1, Tre.2, Tre.3
 - e) Almacén (alm.) en sus categorías :
Alm.1a, Alm.1b y Alm.1c.
 - f) Dotacional (D) en sus categorías :

Dad, Das, Dcm, Ded, Del, Dep, Din.5, Din.6, Dre, Dsa, Dsc, Dsr

g) Industrial (Ind) en su categoría

Ind.1.

h) Aparcamientos (Par) en sus categorías :

Par.1a, Par.1b, Par.1c, Par.1d

3. 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) Ind.1.- Locales industriales.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos terciarios.

b) 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).

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

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.

3.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 metros cuadrados.
- b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 30 x 20 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Ocupación máxima de parcela.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 60 % de su superficie neta.

3. Planeamiento de desarrollo.

Cuando una calificación TER deba ser desarrollada mediante Estudio de Detalle, podrán alterarse los parámetros anteriores, pero deberán respetarse las condiciones definidas en el artículo 6.32.

4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,63728 m²/m².
- b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 4 plantas (incluida la baja).
- c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
- d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.
- e) 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. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39.
- f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- g) La edificación deberá retirarse un mínimo de 5 metros de los lindes laterales, debiendo retirarse un mínimo de 8 m. de la alineación exterior.

En una longitud máxima del 30% de la alineación exterior no será obligatorio el retiro de 8 metros de ella.

- h) La parte de parcela libre deberá destinarse en un mínimo del 50% de su superficie a zonas ajardinadas.
- i) Cuando en una parcela calificada TER se implante un uso hotelero, parte de las condiciones anteriores podrán alterarse, rigiendo los siguientes parámetros:
- Número máximo de plantas sobre rasante: 6.
 - Altura de cornisa máxima: se establece en función del número de plantas a través de la fórmula:

$$h = 4,50 + 3,30 \times np.$$

donde h es la altura de cornisa, en m. y np. el número de plantas a construir, excluida la baja.

5.- Aparcamientos: Se establecen los siguientes módulos mínimos de reserva obligatoria de aparcamientos en parcela privada a cumplir en función del uso concreto propuesto en la mismas:

- Para usos comerciales y recreativos (Tco y Tre) 1 plaza por cada 25 m² construidos.
- Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos, 1 plaza por cada 200 m² construidos, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.
- Para usos hosteleros, 1 plaza por cada 50 m² residenciales.
- Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m² construidos.

CAPITULO IV.- DISPOSICION GENERAL.-

Art. 9.- Para lo no dispuesto en estas Normas Urbanísticas se aplicarán las del Plan General de Burriana, sin perjuicio de lo que resulte de la Ley. Asimismo, todas las referencias a artículos que figuran en los preceptos que anteceden lo son a las Normas Urbanísticas del citado Plan General.

2.- CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.-

En el ámbito del Plan Parcial no se encuentra ningún bien catalogado por el Plan General ni ninguno que sea susceptible de serlo. Tampoco existe ningún espacio protegido.

3.- PLANOS DE ORDENACION.-

01.- Ordenación pormenorizada dentro de la ordenación estructural del Sector.

02.- Reserva de suelo dotacional público. Red viaria, alineaciones y aparcamientos.

03.- Calificación, zonificación y usos pormenorizados

04.- Planta de edificación propuesta. Régimen de alturas.

08.- Urbanización y espacios libres. Secciones tipo.

09.- Actuaciones Integradas previstas con delimitación de Unidades de Ejecución.

Entre la documentación gráfica de este Plan Parcial figuran los siguientes planos de ordenación:

- 05.-Planta general de la ordenación propuesta.
- 06.-Volumetría del conjunto vista desde el sur.
- 07.-Volumetría del conjunto vista desde el norte.

No obstante los citados planos, dado su contenido no vinculante, carecen de eficacia normativa.

ANEXO DE HOMOLOGACION

ANEXO DE HOMOLOGACION

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1.- INTRODUCCION. PROCEDENCIA LEGAL DE SU FORMULACION.-

El Plan General de Burriana fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 21 de abril de 1.995.

La publicación de la Resolución aprobatoria y de las Normas Urbanísticas se efectuó en el Boletín Oficial de la provincia de Castellón, núm. 66, de 3 de junio de 1.995.

El mencionado Plan, redactado bajo la vigencia del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92, clasificó tres áreas de suelo urbanizable no programado. Una de ellas, la denominada “*Area 2: Camí Grau*”, es la que tiene por objeto este documento.

Se pretende la incorporación del área expresada al proceso de urbanización, de modo que resulta necesario dar cumplimiento a lo ordenado por la Disposición Transitoria Segunda de la LRAU y, en consecuencia, proceder a la homologación del Plan General a la LRAU, en cuanto se refiere al área expresada.

La presente homologación tiene carácter parcial o sectorial y modificativa del Plan General.

2.- AMBITO Y RELACION CON LA CIUDAD.-

El ámbito objeto de la Homologación es el del área 2 “Camí Grau”, del suelo urbanizable no programado del Plan General de Burriana.

Se trata de un área de superficie 7,8466 has. Sus límites son:

- Norte: Carretera C-700 de Burriana al Grao.
- Sur: Suelo urbano consolidado.
- Este: Unidades de Ejecución A.1-A, A.2, A.3 y A.6 delimitadas por el Plan General en suelo urbano.
- Oeste: Suelo no urbanizable común RC.1

Con el presente documento se definirá un solo Sector que abarcará la totalidad de tal área.

El ámbito territorial que se ha expresado se configuró por el Plan General de Burriana como el área natural de expansión urbana del poblado litoral de ese Municipio. En efecto dicho Plan General clasificó como suelo urbanizable no programado el área que se comenta y junto con varias Unidades de Ejecución en suelo urbano colindantes con aquella, forman la bolsa de suelo susceptible de acoger los crecimientos urbanos de la zona residencial de la playa de Burriana. Habiéndose incorporado al proceso de urbanización aquellas Unidades de Ejecución, con el propósito de mantener la oferta de suelo en ese enclave del Municipio y propiciar que el precio del mismo se mantenga en límites razonables no especulativos, se entiende procedente el desarrollo del área objeto de este documento llevando así a cabo la ejecución de las previsiones del Plan General.

El área está indudablemente integrada con el suelo urbano inmediato, incluso con el ya consolidado. El acceso a la misma se produce, como a todo el poblado marítimo de Burriana, a través de la carretera que enlaza éste con el casco urbano (C-700) y la provisión de los restantes servicios urbanísticos se

obtiene por conexión con los existentes en las zonas urbanas inmediatas, sin perjuicio de lo que se dirá mas adelante en relación con las condiciones para el desarrollo del Sector.

3.- PLANOS.-

C) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1.- INTRODUCCION.-

Conforme a la Disposición Transitoria Primera de las de la LRAU, apartado 2.A), el documento de Homologación a la LRAU del Plan General debe completar las determinaciones del Plan General estableciendo:

- La ordenación estructural del mismo conforme a lo previsto en el art. 17.1 de la LRAU y especialmente definiendo la red primaria o estructural de reservas se suelo para dotaciones públicas.
- Las previsiones del art. 17.4 y, en su caso, 17.3, 17.6 y 18 de la LRAU.

En consecuencia, el documento de Homologación contendrá las modificaciones del Plan General que sean pertinentes para establecer aquellas determinaciones.

2.- CONTENIDO.-

Se establecen a continuación las determinaciones que permitan dar cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria citada en el apartado anterior.

Todas las determinaciones que siguen tienen la consideración de integrantes de la **ordenación urbanística estructural**, con los efectos de rango jerárquico y competencial que según la LRAU derivan de ello.

1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio (art. 17.1.A de la LRAU).-

El Plan General, para el "Área 2: Camí Grau", del suelo urbanizable no programado, se fija como objetivos:

1. Uso dominante el residencial.
2. Edificabilidad bruta total de 0,40 m²/m²,
3. Ordenación de manzanas cerradas o semiabiertas con patio de manzana privado ajardinado y una altura máxima de planta baja y tres.

El modelo de ordenación definido en los criterios que derivan del Plan, es objeto ahora de las pertinentes precisiones. De este modo:

- a) Se mantiene el uso dominante residencial.
- b) Se mantiene la edificabilidad bruta total de 0,40 m²/m² considerada sobre la superficie total del Sector, como se precisará más adelante.
- c) Se mantiene el criterio del espacio ajardinado privado, pero no sobre la base de manzanas cerradas o semiabiertas sino a partir de los que propiciarán las tipologías de edificación abierta (EDA) y unifamiliar (UFH y UFA), que se pretenden implantar en el ámbito del Sector por ser las dominantes en el entorno urbano más próximo según resulta de la ordenación directa contenida en el Plan General de Burriana.
- d) Se mantiene el criterio de máxima altura de hasta 4 plantas (PB + 3).

En consecuencia, se establecen las siguientes directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio en el ámbito del Sector:

1. Uso dominante el residencial.
2. Edificabilidad bruta total de 0,40 m²/m².
3. Ordenación a base de tipologías de edificación abierta (EDA) y unifamiliar (UFA y UFH) que permiten espacios privados ajardinados.
4. Altura máxima de planta baja y tres.

2.- Clasificación del suelo (art. 17.1.B de la LRAU).-

El suelo del área objeto de Homologación está clasificado como urbanizable no programado. El presente documento no altera dicha clasificación.

Sin perjuicio de ello, para conectar la red viaria del Sector con la carretera C-700 se precisa la ocupación de 613,71 m² de suelo no urbanizable común general (RC1). El presente documento no comporta la reclasificación de dicha porción de suelo no urbanizable ni el otorgamiento a sus propietarios de aprovechamiento urbanístico, por lo que no procede la adopción de las medidas que ordena el **art. 55.5 de la LRAU**. Para la ejecución de la conexión viaria se expropiarán tales terrenos de suelo no urbanizable, conforme autoriza el art. 115.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, al amparo de la legitimación que otorgará la aprobación del correspondiente Programa.

3.- División del territorio en zonas de ordenación urbanística y determinación para cada una de ellas de la normativa de aplicación (Art. 17.1.C de la LRAU).-

El Plan Parcial del que este documento es Anexo, contiene la división del territorio objeto del presente en distintas zonas de ordenación urbanística,

de modo que el territorio considerado se divide adecuadamente –tal como se justifica en el Plan Parcial- para hacerlo susceptible de los siguientes usos:

1.- Suelo dotacional público de la red primaria:

- Red Viaria

2.- Suelo dotacional público de la red secundaria:

- Red viaria.
- Aparcamientos.
- Equipamiento Educativo-Cultural.
- Zonas verdes (Jardín).

3.- Suelo de aprovechamiento lucrativo privado:

- Edificación residencial en tipología de edificación abierta (EDA).
- Edificación residencial en tipología unifamiliar (UFA y UFH).
- Edificación terciaria.

Las Normas Urbanística de dicho Plan Parcial contienen las reglas de aplicación que definen las condiciones e intensidad de los usos de que es susceptible el territorio.

Ello sin perjuicio de las restantes infraestructuras de servicios que ocupan el subsuelo de la red viaria.

4.- Ordenación del suelo no urbanizable (art. 17.1.D de la LRAU).-

El ámbito territorial cuya ordenación urbanística se Homologa a la LRAU no afecta a suelo no urbanizable.

La porción de éste, en su categoría de común general (RC1) que, como antes se ha dicho, es de necesaria ocupación para la conexión viaria del Sector

con la carretera C-700 no altera su clasificación y, por tanto, no es objeto de ordenación distinta de la propia que le otorga el Plan General de Burriana y la que deriva de la Ley 4/1.992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable, al amparo de cuyo art. 7, en dicha clase de suelo se pueden ejecutar obras requeridas para la ejecución de infraestructuras, que justamente es lo pretendido.

5.- Delimitación de sectores (art. 17.1.E de la LRAU).-

El ámbito territorial a que se refiere este documento de Homologación se delimita como un único Sector. Su ordenación se efectúa en el Plan Parcial del que éste es Anexo.

El Sector se ciñe rigurosamente al ámbito del área 2 del suelo urbanizable no programado delimitada en el Plan General de Burriana, lo que hace innecesaria una mayor justificación de su delimitación. Por lo demás, el perímetro se ajusta a las previsiones del art. 20 de la LRAU, en efecto:

- a) Por el Norte, el Sector limita con la carretera autonómica C-700, que se declara integrante de la red primaria de dotaciones públicas, en la superficie estrictamente viaria de titularidad de la Comunidad Autónoma. Por tanto el perímetro del Sector en este linde cumple las exigencias del art. 20 de la LRAU y 17.2.A del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- b) Por el Sur, el Sector limita con el viario previsto en el Plan General que sirve de separación entre el área que se homologa y el suelo urbano colindante ya ordenado por el Plan General de Burriana. Dicho viario no se integra en la red primaria de dotaciones públicas, pero sirve de límite al Sector, al amparo el art. 17.2.B) del citado Reglamento.
- c) Lo dicho con anterioridad, sirve para justificar el límite Este del Sector en el que concurren las mismas circunstancias que en el del Sur.
- d) Por el Oeste, el Sector limita con el suelo no urbanizable del que se separa con un viario que se declara, en la superficie que constituye

vía de comunicación estricta, integrante de la red primaria de dotaciones públicas del Sector (art. 20 de la LRAU y 17.2.A del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana).

6.- Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal (art. 17.1.F de la LRAU).-

En el ámbito cuya ordenación urbanística se homologa a la LRAU, se encuentra un solo bien de dominio público no municipal: La carretera autonómica C-700.

En el presente documento se identifica la misma como integrante de la red primaria de dotaciones públicas.

El Plan Parcial, respetando la condición de dominio público de la expresada carretera, mantiene su trazado y sección.

Igualmente, y para dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 33.4 de la Ley 6/1.991, de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, adopta una ordenación consecuente con la imposibilidad de edificar, dentro del ámbito del Sector, en la zona de protección de dicha carretera, establecida en 18 metros desde la arista exterior de la calzada.

7.- Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes (art. 17.1.G de la LRAU).-

7.1.- Area de reparto:

Se establece una única área de reparto que comprende completo el único Sector que se delimita en este documento.

No se adscriben al área de reparto suelos dotacionales de la red primaria no adscritos a ningún Sector, por no haberlos en el Plan General de Burriana (no homologado globalmente a la LRAU).

7.2.- Determinación del aprovechamiento tipo del área de reparto:

Para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento objetivo del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya a afectado a su destino (art. 64.2 de la LRAU).

Por otra parte, para el cálculo del aprovechamiento objetivo se ha considerado la edificabilidad correspondiente a cada una de los usos y tipologías considerados, con aplicación de los siguientes coeficientes correctores de los que autoriza el art. 65 de la LRAU:

- El uso y tipología dominante es el residencial en hilera agrupada (UFH), por ser aquél al que se destina mayor superficie. A este uso y tipología se asigna el coeficiente 1.
- Al uso y tipología residencial unifamiliar asilada o adosada (UFA), se asigna el coeficiente 1,10.
- Al uso y tipología de edificación abierta (EDA) se asigna el coeficiente 0,90.
- Al uso terciario se asigna el coeficiente 0,75.

Los distintos coeficientes que se acaban de expresar responden objetivamente a la diferencia de rendimiento económico que producen los correspondientes productos inmobiliarios, adecuándose (debidamente redondeados) a los previstos en el Plan General de Burriana para las Unidades de Ejecución.

Así las cosas, resulta lo siguiente:

| Manzana | Superficie | Tipología | Coef. Edificab. | Edificabilidad | Coef.Ponder. | Aprovecham. |
|---------|------------|-----------|-----------------|----------------|--------------|-------------|
| M.1 | 6.457,33 | UFH | 0,75 | 4.843,00 | 1 | 4.843,00 |
| M.2 | 6.046,71 | UFH | 0,75 | 4.535,03 | 1 | 4.535,03 |

| | | | | | | |
|----------------|------------------|-----|---------|------------------|------|------------------|
| M.3 | 5.752,85 | UFH | 0,75 | 4.314,64 | 1 | 4.314,64 |
| M.4 | 6.655,03 | UFA | 0,6 | 3.993,02 | 1,1 | 4.392,32 |
| M.5 | 6.068,01 | UFA | 0,6 | 3.640,81 | 1,1 | 4.004,89 |
| M.6 | 524,1 | UFA | 0,6 | 314,46 | 1,1 | 345,91 |
| M.7 | 5.245,19 | EDA | 1,11 | 5.822,16 | 0,9 | 5.239,94 |
| M.8 | 2.396,23 | TER | 1,63728 | 3.923,30 | 0,75 | 2.942,48 |
| Totales | 39.145,45 | | | 31.386,42 | | 30.618,21 |

A partir de todo lo anterior, los datos que se han de considerar para el cálculo del aprovechamiento tipo de la única área de reparto delimitada son:

- Aprovechamiento objetivo del área de reparto: 30.618,21 m²t.
- Superficie total del área de reparto: 78.466,02 m².
- Superficie del terreno dotacional público ya afectado a su destino (carretera C-700): 369 m².

De este modo, el aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto es el siguiente:

$$AT = (30.618,21 / 78.097,02) = 0,3921 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

8.- Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General (art. 17.1.H de la LRAU).-

Con ocasión de la homologación de la ordenación urbanística del área considerada a las determinaciones de la LRAU, se hace necesario tomar en consideración el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana que ha introducido diversos conceptos nuevos en el ordenamiento urbanístico y ha integrado otros procedentes de la LRAU.

Así, si bien no se encuentra expresamente definido se introduce el concepto de superficie computable del Sector, que es la que se debe tomar como referencia a la hora de determinar los coeficientes de edificabilidad y, posteriormente, para aplicar los porcentajes de suelo destinados a equipamientos (así, por ejemplo, art. 6 del Anexo de dicho Reglamento).

Dicha superficie computable no incluye la de los elementos de la Red Primaria de dotaciones públicas incluidas o adscritas al Sector que, en este caso, tampoco se pretende computar a los efectos del cumplimiento de los estándares de la red secundaria de dotaciones públicas.

Por tanto, la adaptación de las determinaciones vigentes en el Plan General a las del expresado Reglamento, consistirán en:

- Determinar la superficie de la red estructural incluida o adscrita al Sector.
- Calcular la superficie computable del Sector.
- En base a las edificabilidades totales tanto del uso residencial como del terciario (ER y ET) establecer los coeficientes de edificabilidad IER e IET referidos a la superficie computable del Sector.

El cálculo de las edificabilidades no supone, respecto de las previstas en el Plan General que se homologa, un incremento de la edificabilidad residencial y terciaria, ni de la edificabilidad total del Sector. En este sentido, y sin perjuicio de dejar constancia de que la medición de la superficie del Sector efectuada con ocasión de la redacción del presente documento arroja una diferencia respecto de la consignada en la ficha del Plan General, será necesario efectuar la precisión de que aun cuando en la ficha que más adelante se inserta la edificabilidad total sea superior a 0,40 m²/m², como figura en la del vigente Plan General, es porque se refiere a la edificabilidad respecto del superficie computable del Sector (72.181,5 m²). Si se refiere la edificabilidad bruta a la superficie total del Sector se comprobará que no se rebasa la edificabilidad total de 0,40 m²/m² prevista en el Plan General. Lo mismo sirve en relación con la edificabilidad residencial.

De los datos que resultan con todo lo expuesto hasta aquí, se confecciona la siguiente

FICHA DE PLANEAMIENTO Y DE GESTION

SUELO URBANIZABLE HOMOLOGADO

FICHA DE CARACTERISTICAS DEL SECTOR CAMI GRAU

| | |
|---|---|
| 1.- Nº DE AREA: | 2 |
| 2.- ZONA DE CALIFICACIÓN URBANISTICA | NPR |
| 3.- SUPERFICIE (Ha) | 7,8466 |
| 4.- SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS) | 72.181,5 m2. |
| 5.- EDIFICABILIDAD BRUTA –EB-(m2/m2) | 0,43482608845034 |
| 6.- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL –ER- (m2/m2) | 0,38047282739404 |
| 7.- EDIFICABILIDAD TERCIARIA –ET- (m2/m2) | 0,05435326105629 |
| 8.- EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t) | 31.386,42 |
| 9.- APROVECHAMIENTO TIPO (m2t/2s) | 0,3921 |
| 10.- DENSIDAD MAXIMA (viv./Ha) | 30 |
| 11.- Nº MAXIMO DE VIVIENDAS | 235 |
| 12.- SISTEMA GENERAL INTERNO –SGI- (Ha) | 6.284,50 |
| 13.- USO DOMINANTE | Residencial ® |
| 14.- USOS PROHIBIDOS | Tco.3, Tre.4, Ind.2 Ind.3, Alm.2, Alm.3 Din (excepto Din 5) Dce y mercado de Abastos y mataderos. |

15.- GESTION: Mediante Programa de Actuación Integrada de gestión indirecta referido al Sector en su integridad.

16.- CONDICIONES DE LA ORDENACION: Tipologías posibles en el uso residencial: edificación abierta (EDA) unifamiliar (UFA y UFH). El terciario podrá tener destino comercial, hotelero o de servicios. Número máximo de plantas: PB + 3.

El escaso incremento que experimenta la edificabilidad total (146,42 m2) que se consigna en la anterior ficha (31.386,42 m2) en relación con la expresada en la ficha del Plan General (31.240 m2), sin elevar el coeficiente de edificabilidad 0,40, según antes se ha expuesto, hacen innecesaria la adopción de las medidas complementarias que prevé el **art. 55.3 de la LRAU**, toda vez que con tan leve incremento de la edificabilidad total no se mengua la proporción y calidad de las dotaciones públicas que, como se ve en la síntesis estadística del Plan Parcial, representa mas del 42 por 100 de la superficie del Sector, muy por encima del estándar exigible.

9.- Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso (art. 17.1.I de la LRAU).-

No se adopta determinación alguna sobre este particular, habida cuenta de la ausencia de circunstancias que justificarían su adopción, pues la

ordenación no contemple ni centros cívicos ni actividades que sean susceptibles de generar tráfico intenso.

10.- Delimitación de la red primaria o estructural de reservas de terrenos de destino dotacional público (art. 17.1.J y 17.2 de la LRAU).

Se declara integrantes de la red primaria de dotaciones públicas las siguientes infraestructuras de la red viaria:

1.- La carretera C-700, en la parte que de la misma constituye dominio público y está incluida en el ámbito del Sector antes delimitado.

2.- El vial de borde oeste del Sector, denominado H-1 en los Planos del Plan Parcial, en la estricta superficie del mismo que se destina al tráfico rodado.

11.- Secuencia lógica del desarrollo del territorio (art. 17.4 de la LRAU).-

El ámbito cuya ordenación urbanística se homologa a la LRAU se define como un único Sector en el que, a su vez, se delimita una única Unidad de Ejecución a desarrollar en una sola Actuación Integrada, de modo que no es necesario establecer un orden interno de prioridades.

Ahora bien, para el desarrollo del Sector, en concreto por lo que se refiere a **la red de saneamiento** se prevé su conexión con el previsto en la Unidad de Ejecución A.6 (cuyo Programa de Actuación Integrada ya está aprobado y adjudicado) y éste, a su vez, con el previsto que discurra por la Avda. Constitución. De este modo, se establece como condición para el desarrollo del Sector la de que, previa o simultáneamente a su desarrollo, se ejecute la infraestructura de saneamiento de la Unidad de Ejecución A.6 y la que está previsto discurra por la Avda. Constitución.

Por lo que se refiere a **la red de pluviales** se prevé su conexión con la prevista en las Unidades de Ejecución A.3 y A.6 (cuyo Programa de Actuación Integrada ya está aprobado y adjudicado, en ambos casos). De este modo, se establece como condición para el desarrollo del Sector la de que, previa o simultáneamente a su desarrollo, se ejecute la infraestructura de evacuación de aguas pluviales de las Unidades de Ejecución A.3 y A.6.

12.- Otras determinaciones.-

El presente documento de Homologación no adopta previsión alguna respecto de núcleos históricos tradicionales (art. 17.3 de la LRAU), por no haberlos en el ámbito considerado.

Tampoco se justifica la adecuación a los Planes de Acción Territorial ni al planeamiento de los Municipios colindantes (art. 17.6 de la LRAU), por no haberlos que afecten al ámbito ordenado, en el primero caso, y por no ser el área considerada colindante con otro término municipal, en el segundo caso.

3.- PLANOS.-

3.1. Sin eficacia normativa:

I.1.- Plan General vigente.

3.2. Con eficacia normativa:

H.1. Delimitación de las áreas objeto de homologación y de reparto.

H .2. Red estructural y delimitación de sectores.

Castellón, octubre de 1.999.

Fdo: Antonio Viedma Guillamón
Arquitecto.