

## INDICE

---

### ANTECEDENTES HISTORICOS.

#### TITULO PRIMERO: PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

1.- INTRODUCCION GENERAL.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- CONDICIONES GEOGRAFICAS.

2.1,a) Características naturales del territorio.

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

2.1,c) Aprovechamientos potenciales del territorio.

2.2.- CONDICIONES INSTITUCIONALES.

2.2,a) Referencia a las condiciones que se deriven del Plan General.

2.2,b) Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial.

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

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3. A.- Alternativas ponderadas y acreditación de la solución propuesta.

3. B.- Justificación de su adecuación a la ordenación estructural.

a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana.

b) Con referencia a las fichas del Planeamiento.

c) Con referencia a las fichas de gestión.

3. C.- Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada.

3. D.- Definición, cómputo y justificación de los estándares.

3. E.- Delimitación de las unidades de ejecución.

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

3. G.- Síntesis estadística.

4.- PLANOS DE INFORMACION.

#### TITULO SEGUNDO: PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

1.- NORMAS URBANÍSTICAS.

2.- PLANOS DE ORDENACION.

## **TITULO TERCERO: DOCUMENTACION ADICIONAL DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA.**

### 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA:

- a) Justificación Detallada de la reforma realizada en relación con su entorno.
- b) Justificación de que la mejora respeta y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

### 2.- PLANOS

## ANTECEDENTES HISTORICOS

La empresa **LA JOYA EXPORT S.A.**, en fecha 10 de julio del 2.003, presentó el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector delimitado como **Sector "LA JOYA"**, para delimitar y optar a la adjudicación de la urbanización de la actuación integrada mediante la forma de Gestión Indirecta (Art. 7-2 de la LRAU).

El expediente se presentó para su tramitación, (siguiendo el procedimiento simplificado, establecido en el Artículo 48 de la LRAU), en un Notaria del término municipal (depositando una copia en el Ayuntamiento), y corriendo por cuenta del particular la gestión y los costes derivados de la tramitación del mismo.

Este Programa de Actuación Integrada constaba de: Proposición Jurídico Económica, Documento de Homologación Modificativa, Plan parcial y de la propuesta de Alternativa Técnica, consistente en Anteproyecto de urbanización.

La información pública se anuncia en el periódico "Mediterráneo" en fecha 21 de agosto de 2.003, y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 4575, de 28 de agosto del 2.003. Previamente se remitió aviso del contenido de la documentación a todos los titulares de derechos afectados por la Actuación propuesta en el domicilio fiscal que así constaba en el Catastro.

Concluidas todas las tramitaciones legales según LRAU, el Ayuntamiento en fecha 6 de noviembre del 2.003 procedió a la **aprobación y adjudicación provisional** del Programa de Actuación de acuerdo a las condiciones y preceptos establecidos en el Artículo 47 de la LRAU a favor de la empresa LA JOYA EXPORT S.A.

Dicha aprobación provisional se realiza condicionada a la modificación parcial de algunos documentos para su posterior tramitación a la Conselleria de Territorio y vivienda solicitando su aprobación definitiva previos los tramites e informes pertinentes.

En el transcurso de tiempo entre la aprobación provisional y adjudicación realizada por el Ayuntamiento y la comunicación al interesado, se ha producido, por parte de la Dirección Territorial de Urbanismo, la aprobación definitiva de la homologación global del Plan General de Burriana.

Así pues, una vez aprobada la Homologación Global del P.G.O.U., para la reclasificación de suelo de No Urbanizable a Urbanizable se realiza, según el art. 83.2.c del RPCV, mediante Planes Parciales de mejora, no siendo necesaria la homologación parcial del Sector.

Por tal motivo se ha modificado la documentación a presentar para su aprobación definitiva, cambiando el Plan Parcial el cual se complementa, según art. Nº 85 del RPCV, para ser plan Parcial de mejora. Se anula la Homologación parcial del Sector y se adaptan los documentos a las exigencias solicitadas por el Ayuntamiento en el acuerdo de aprobación y adjudicación provisional.

## TÍTULO PRIMERO: PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

### 1.- INTRODUCCIÓN GENERAL

La acelerada transformación que se viene produciendo en los procesos urbanizadores en la ciudad de Burriana, ha llevado a que empresas con una productividad industrial muy alta, como es la **JOYA EXPOR S.A.**, y que se habían asentado en el borde del suelo urbano, aprovechando la existencia de algún servicio urbanístico existente, así como la cercanía de la mano de obra a los centros productivos, haya quedado dentro de la ciudad, rodeada de viviendas y con la imposibilidad material de ampliaciones.

Asimismo, la modernización y las nuevas tecnologías han afectado a los clásicos sistemas productivos, necesitando ésta, con urgencia, una nueva instalación donde existan más servicios y mejores instalaciones, sin olvidar la localización industrial a fin de facilitar accesos a trabajadores y a los transportes.

En cierta medida, las circunstancias señaladas, han obligado a la empresa a plantearse la movilidad, para ello se ha buscado una localización ideal para su actividad, y viendo la necesidad de mantenerse en la misma población, puesto que la gran mayoría de trabajadores son residentes en la ciudad y un traslado fuera de ella crearía problemas sociales y laborales. Dentro de la oferta de suelo existente no ha sido posible su ubicación por no existir suelo disponible o por lo incierto del suelo posible en fase de desarrollo. Por ello, y siendo propietaria de parte del suelo incluido en el ámbito de esta delimitación, se ha estudiado la viabilidad de la nueva ubicación en dicho suelo.

El presente Plan Parcial Modificativo, se redacta con el objeto reclasificadorio del suelo delimitado como **SECTOR INDUSTRIAL LA JOYA**, cambiándole la clasificación actual de suelo no Urbanizable común por la de Suelo Urbanizable Industrial y definir la ordenación pormenorizada del sector que se delimita.

El presente Plan Parcial modificativo forma parte de una Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada que se completa con el Anteproyecto de Urbanización, donde se definen las condiciones de conexión de las infraestructuras y servicios existentes.

De acuerdo a los requisitos establecidos por el art. 83.2.c para los planes Parciales reclasificadorios destacan los relativos a que la actuación sea compatible con la estructura urbanística del Plan General, a que no se desvirtúen las opciones de la ordenación original del planeamiento y a que la actuación no se oponga a las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio establecidas en el plan General. Requisitos que se cumplen ampliamente en la propuesta presentada como **SECTOR INDUSTRIAL LA JOYA**, objeto de este Plan Parcial modificativo.

## 2.- MEMORIA INFORMATIVA.

### 2.1.- CONDICIONES GEOGRAFICAS

#### 2.1,a).- *Características naturales del territorio.*

Los terrenos donde se pretende llevar a cabo la actuación industrial que nos ocupa dispone de una morfología sensiblemente rectangular, con unas dimensiones aproximadas 198 m. x 178 m., y con una superficie bruta de **36.210,15** m<sup>2</sup>., teniendo los siguientes lindes:

- Norte: Camino Les Monges, límite de U.E. Plan Parcial Llombai-Monges.
- Sur: Suelo No urbanizable.
- Este: Suelo No urbanizable.
- Oeste: Carretera de Burriana a Nules.

La topografía existente resulta sensiblemente plana, con una pendiente hacia el este, lo que ofrece unas condiciones territoriales idóneas para destinar los terrenos a uso como suelo urbanizado industrial.

#### 2.1,b).- *Usos presentes en el suelo, vegetación, edificaciones e infraestructuras existentes.*

En la actualidad, se encuentran destinados a explotación agrícola de huertos de naranjos, como la gran mayoría de las tierras de cultivo de la comarca. Disponen de riego mediante una acequia, llamada del Fuster, que cruza el ámbito de Oeste a este, por la parte sur de la unidad, así como de otras infraestructuras agrarias de menor relevancia dispuestas por el área central de la zona.

El acceso a las tierras se realiza directamente desde la carretera de Burriana a Nules, la cual linda la U.E. por el Oeste, o por el Camino Les Monges, el cual limita la unidad por el Norte.

En el ámbito de edificaciones, solo existe una edificación en todo el sector, consistente en una vivienda rural en mal estado de conservación, la cual está destinada en la actualidad a la guarda de aperos de labranza.

Las infraestructuras que se advierten en el ámbito del sector son la siguiente:

- Existe un **gaseoducto** que discurre enterrado por el camino Les Monges.
- Accesos rodados a través de la Carretera de Burriana a Nules, y conexión mediante la rotonda, con la circunvalación a la ciudad.
- Colector **industrial**, instalado por el Camino Les Monges, el cual vierte en la depuradora.
- Red de media tensión a una distancia inferior a 100 mtrs. por la parte este de la zona.

### **2.1,c).- Aprovechamientos potenciales del territorio.**

A la vista del análisis realizado anteriormente, se desprende que el ámbito que delimita el Plan únicamente es susceptible de uso agrícola o edificatorio.

El uso agrícola está en evidente 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. Por otra parte, el pequeño tamaño de las fincas no facilitan la rentabilidad agraria. De hecho existen dentro del sector que se propone varias fincas abandonadas como fincas agrícolas por sus propietarios

En definitiva, los terrenos objeto de la actuación no presentan problemas especiales que impidan su transformación en suelo urbanizado industrial, si bien se deberán adaptar a las infraestructuras existentes por el entorno.

## **2.2 CONDICIONES INSTITUCIONALES**

### **2.2.a) Referencia a las condiciones que se deriven del Plan General.**

Los terrenos afectados por la Actuación urbanizadora, se encuentran clasificados en el Plan General de Ordenación Urbana vigente como Suelo No Urbanizable común y como Red Primaria PRV.

Ahora, mediante este plan Parcial Modificativo, se pretende la delimitación de esta zona como sector y cambiar su clasificación, pasando a Suelo Ubanizable industrial, así como la delimitación de una sola Unidad de Ejecución en todo el sector, respetando la red primaria PRV del P.G.O.U.

Con la reclasificación que se acaba de aludir, el sector se rige por los parámetros urbanísticos que determinan el contenido jurídico-urbanístico de los terrenos, que vienen definidos por la edificabilidad global de **0,5785 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** y el uso principal Industrial, sin perjuicio de otros usos compatibles en el porcentaje y condiciones que se determinan.

Los condicionantes morfológicos, topográficos y topológicos señalados en los apartados anteriores, así como el modelo de producto industrial que se propone crear, abierto en principio a grandes industrias de manufactura de productos agrícolas, que permita satisfacer demandas socio-económicas y productivas concretas, define un modelo de diseño urbano de marcadas dimensiones.

En concreto, la ordenación urbana propuesta se estructura sobre una gran manzana de **20.803,67 m<sup>2</sup>**, bordeada perimetralmente por viales, con acceso a través de dos rotondas que conectaran el sector con el resto de suelo industrial de la zona.

Asimismo, se dispone de una Zona Verde, sita de forma longitudinal en la zona Sur de la actuación, con la finalidad de servir de "frontera verde" que suponga una adecuada transición visual y paisajística del espacio industrial con el rústico que lo rodea.

### **2.2.b) Obras programadas y política de inversiones públicas que influyen 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.

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

En el límite norte existe hasta ahora un camino rural, llamado Camino Les Monges, propio del entramado de la parcelación agraria sin que tenga la condición de vía pecuaria. El cual está grafiado en el P.G.O.U. como red primaria, con una banda de protección de 20 mts. del borde del vial.

En el límite oeste del sector se encuentra la carretera de Burriana a Nules, en el tramo desde la rotonda con la circunvalación hasta la población. Dicho tramo está grafiada en el P.G.O.U. como red primaria PRV. Tramo que está prevista su cesión al Ayuntamiento a raíz de la construcción de la circunvalación, pasando a ser vial municipal con un ancho de 20 mtrs., y con edificación industrial a ambos lados. En esta zona se prevé una protección de 8 mts, 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 6/1991, de la Generalitat Valenciana.

En el linde sur oeste queda una zona afectada por la zona de protección de la rotonda de la carretera, quedando esta zona incluida dentro de la zona verde SJR.

Además, no existen otros elementos que deriven afecciones concretas para la ordenación, no existiendo yacimientos arqueológicos, riesgos de inundaciones, etc.

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 Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana.

## **3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **3.A.- Alternativas ponderadas y acreditación de que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectando con las áreas colindantes.**

El Plan general de ordenación Urbana, clasifica este suelo como No Urbanizable, por lo que no existe ordenación previa preestablecida. Es en este Plan Parcial modificativo cuando se diseña la ordenación.

En la redacción de este Plan Parcial se ha procedido a diseñar la ordenación de forma que se permitiese una integración total con el entorno.

Se estudiaron otras alternativas que se rechazaron por que se creaba exceso de viales lo cual encarecería la actuación y no se conseguía una perfecta conexión con el entorno.

Así pues, la solución adoptada ha partido del objetivo de ordenar el Sector de modo que quede integrado en la mayor medida posible con las Unidades de Ejecución colindantes.

### **3.B.- Justificación de la adecuación a la ordenación estructural.**

La red viaria propuesta responde a dos criterios básicos apuntados genéricamente en el apartado anterior. Por un lado, se plantea la perfecta accesibilidad funcional desde la red viaria y arterial existente que la conecta con el corredor viario interurbano que es la Ctra. de Burriana a Nules, (y a través de él con el mercado nacional e internacional), por otro lado, se le confiere un diseño que produzca un “tráfico interno calmado”, sin merma, por supuesto, de garantizar la perfecta accesibilidad a la parcela que se dispone en la actuación.

### **3.C.- Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada.**

Respecto a la red viaria de Ctra. Burriana a Nules y del Camino Les Monges, se ha respetado lo diseñado por el P.G.O.U. y que coincide con el plan parcial Llombai-Monges. Estos dos viales se estructuran como red primaria (PRV).

El resto de viales son secundarios y circunvalan a la manzana, de tal forma que esta queda condicionada a ser prácticamente cuadrada, lo que posibilita la estructura de grandes parcelas que es lo que se pretende en la actuación.

Así pues, la actuación quedará con la siguiente red viaria: El Camino Les Monges, con un ancho de 20 m., que discurre desde la rotonda de encuentro en la Carretera de Nules, hasta otra rotonda de nueva construcción que conectará con el resto de suelo industrial (Unidades de ejecución D4, P.P. Llombai-Monges y NPI-5).

En el linde norte el camino Les Monges, con un ancho de 20 mtrs. en el tramo que discurre desde la rotonda, antes mencionada, de conexión con la Ctra. a Nules hasta otra rotonda de nueva construcción diseñada en el P.P. Llombai-Monges.

En el linde este se diseña un vial de 20 mtrs, como prolongación del diseñado en otros sectores, y en la parte oeste otro de 15 mtrs, por ser un vial secundario. Estos disponen de aparcamientos en batería localizados en el linde con el jardín o con el exterior de la unidad. De hecho, la oferta de aparcamientos públicos totales, alcanza las 100 plazas.

Tal como hemos comentado, la disposición de la Zona Verde se adopta con criterios proteccionistas e integradores con el entorno de la actuación, localizándola en colindancia con el Suelo No urbanizable.

Así se disponen de una franja de Zona Verde, de dimensiones adecuadas a su función (círculos inscribibles con diámetro superior a 25 m.) para que puedan considerarse Jardines (SJL), tal como prescribe el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento.

La zona Verde se diseña como zona de esparcimiento y descanso de los trabajadores, los cuales realizan labores industriales interrumpidas por horarios de descanso o comidas que pueden realizar en esta zona.

Asimismo, se procurará una correcta adecuación, en la medida de lo posible, de las diferentes infraestructuras agrarias y preexistencias que subsisten en estas zonas,



con la finalidad de minimizar eventuales perjuicios a las actividades a las que funcionalmente sirven (acequias, gaseoducto, etc.), además de procurar una intencionada integración de las preexistencias que conforman la memoria colectiva en el nuevo espacio industrial a crear, posibilitando, también, una acotación razonable en los elevados costes que conlleva la urbanización de este nuevo Polígono Industrial.

Por último, el tratamiento vegetal se realizaría con especies autóctonas, de tipo arbustivo fundamentalmente, para crear “masa verde” que cumpla la finalidad integradora y proteccionista señalada.

La estructura viaria señalada, integra todo el suelo edificable en una sola manzana como una sola parcela, con unas dimensiones ideales para poder satisfacer la demanda de grandes actividades productivas de productos agrarios.

Con respecto a disposiciones morfológicas y volumétricas que deban conformar las edificaciones correspondientes, se establecen las características específicas reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan General, como son los retranqueos que definen la ocupación en planta, si bien se disponen algunos ajustes y medidas propias que se recogen en las Ordenanzas Particulares que se adjuntan a este Plan Parcial.

### ***3.D.- Definición, cómputo y justificación de los estándares.***

Procedemos en este apartado a definir justificadamente los diferentes parámetros urbanísticos que regularán el desarrollo edificatorio en los solares resultantes de la urbanización de la Actuación que este Programa y Plan Parcial ordena.

Lógicamente, los parámetros fundamentales correspondientes al **Sector LA JOYA** que se definen en este Plan Parcial modificativo, como son el uso definitorio de la actuación, el coeficiente de edificabilidad lucrativa así como el aprovechamiento urbanístico consiguiente.

Pasemos ahora, a determinar numéricamente los parámetros edificatorios y condiciones de la ordenación correspondientes, con la finalidad de acomodarlos, por un lado, a la distribución parcelaria adecuada a los productos inmobiliarios que se proponen y, por otro, a completar los derechos de aprovechamiento que el Plan otorga a los propietarios originarios del terreno.

En este sentido, teniendo en cuenta que el coeficiente de edificabilidad global es de **0,5785 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** (coincidente en este caso con el Aprovechamiento Tipo), resultando un Coeficiente de Edificabilidad media en parcela neta de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Este coeficiente se mantiene uniforme para toda la parcela, sin atribuir edificabilidades diferentes en función de usos característicos diversos. Además, el coeficiente 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s resulta suficientemente operativo para regular los usos más normales en estas actividades, pues permite dejar libre de edificación en planta baja un porcentaje acotado de parcela y agotar el aprovechamiento en una primera planta para uso de oficinas o de vivienda anexa a la instalación individual concreta.

En cualquier caso, el desarrollo completo de todos estos parámetros y sus determinaciones normativas concretas, se establecen en las Ordenanzas Particulares Específicas que se acompañan a este Plan Parcial.

**DETERMINACIONES DEL SECTOR PROPUESTO.**

Definimos ahora los parámetros urbanísticos del Sector que propone el presente Programa:

<b>SUPERFICIES</b>	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	36.210,15 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE RED PRIMARIA EXISTENTE (LES MONGES)	251,08 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMPUTABLE	35.959,07 M <sup>2</sup>

En esta superficie, no se incluye el Camino Les Monjes, cuyo suelo está integrado en otra Unidad de Ejecución en desarrollo, la cual podría haberse considerado como constituyentes de la Red Primaria del mismo, dada la posición estructural y vertebradora en la ordenación urbanística total. De todas formas esta superficie no computa como del sector para la obtención de aprovechamiento.

En consecuencia se tiene:

- Superficie Edificable Total.

$$35.959,07 \text{ m}^2\text{s} \times 0,5785 \text{ m}^2\text{t./m}^2\text{s} = 20.802,32 \text{ m}^2\text{t.}$$

- Reservas Dotacionales.

Sobre la base del Artículo 22 de la LRAU y del Artículo 14 del Anexo del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, la reserva mínima de suelo dotacional público será del 40% de la superficie computable del Sector, destinándose un 10% a Zonas Verdes.

En consecuencia:

- Suelo dotacional público:

$$40\% \text{ s/ } 35.959,07 \text{ m}^2\text{s} = 14.383,63 \text{ m}^2\text{s}$$

- Zonas Verdes Públicas.

$$10\% \text{ s/ } 35.959,07 \text{ m}^2\text{s} = 3.595,90 \text{ m}^2\text{s}$$

**RESERVAS PREVISTAS EN EL SECTOR.**

SUPERFICIE SECTOR					
SUP. PARCELA EDIF.					
SUP. RED VIARIA					
	VIALE				

Asimismo, se prevén en espacios públicos anejos al viario, reservas de aparcamientos que alcanzan las 100 plazas, muy superior al mínimo establecido en el Artículo 10.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

- Reserva mínima en parcela privada:  $20.803,67 \text{ m}^2 \text{ t.} / 150 \text{ m}^2 \text{ t.} = 139 \text{ plazas}$
- Reserva mínima en suelo público:  $139 \times 50\% = 70 \text{ plazas.}$

En consecuencia, se cumplen de manera correcta los estándares mínimos establecidos en el Reglamento de Planeamiento.

**3.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**, la cual abarca todo el sector delimitado y que será objeto del pertinente Programa de Actuación Integrada.

La unidad de Ejecución delimitada cumple con el artículo 115 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

- Es susceptible de una Actuación Integrada técnicamente autónoma.
- No excluye restos de parcelas inedificables, ni restos de viales que dificulten la urbanización.
- Incluye todas las superficies de destino dotacional público y las parcelas edificables.
- Dentro del área de reparto se define una sola unidad de ejecución.
- El aprovechamiento es uniforme para toda la unidad.
- La delimitación asegura simultáneamente la urbanización de las dotaciones, cumpliendo con los estándares.

**3.F.- Delimitación de áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle.**

El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será de una manzana completa diseñada por el plan parcial y el objeto del Estudio de Detalle será el reajustar las alineaciones y/o rasantes determinadas por el plan.

**3.G.- Síntesis estadística.**

SUP. BRUTA SECTOR				
SUP. RED PRIMARIA (LES MC				
SUPERFICIE SECTOR				
SUP. PARCELA EDIF.				

## TITULO SEGUNDO: PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

### Ordenanzas Particulares Específicas.

Como ya se ha comentado en la “Definición y Justificación de los Parámetros Urbanísticos de la Actuación”, las determinaciones jurídico-normativas y ordenanzas morfológicas y volumétricas que definen esta propuesta respetan las determinaciones básicas fundamentales de uso y tipológicas sustantivas que establece el vigente Plan General. No obstante, se procede a un ajuste ligero de algunos de sus parámetros, con la finalidad de acomodarlos a la distribución parcelaria y al aprovechamiento urbanístico que otorga el **PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL LA JOYA**

En consecuencia, serán de aplicación para esta Actuación los parámetros propios que se señalan en estas Ordenanzas, remitiéndose al Plan General para el resto de determinaciones no contempladas en ellas.

### Sección Primera: Ámbitos y Usos.

#### *Art. 1.1. Ámbito*

1. El ámbito de la actuación integrada está constituido por el Sector LA JOYA, con los límites expresamente grafiados en los Planos que acompañan a este Programa.

2. Se establecen las siguientes subzonas:

- Industrial: corresponde al uso futuro de industrias y usos compatibles acordes con la ordenación urbanística que se propone en este Plan Parcial. El uso industrial comprende aquellas actividades denominadas **Ind.3**, en virtud de lo establecido en el Art. 7,6 Uso Industrial, del vigente Plan General de Burriana.

- Dotacional: corresponde a los usos públicos dotacionales destinados a Viarios y Aparcamientos y Zonas Verdes.

#### *Art. 1.2. Usos.*

1. El uso global o dominante de esta zona es el Industrial (Ind.), debiendo cumplir lo establecido en la Ley 3/89 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana así como el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/90.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 1% de la edificabilidad de la parcela.

b) Terciarios (T), en edificaciones cuya superficie construida en cada manzana no supere el 1% de la edificabilidad máxima atribuida a dicha manzana.

c) Industrial, cuyo proceso productivo no este directamente relacionado con elaboración y manipulación de productos agrarios.

d) Dotacionales: dentro de los equipamientos de Infraestructuras-Servicios Urbanos (ID), los edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y las categorías de Infraestructuras Din. 1, Din. 3 y Din. 4.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial.

4. Aparcamientos de uso público o privado.

1.- Se reservarán plazas de aparcamiento dentro de la parcela privada en proporción de 1 por cada 150 m<sup>2</sup>t construidos.

2.- En espacios públicos anejos a la red viaria se reservan plazas de aparcamiento en proporción de 1 por cada 300 m<sup>2</sup>t construidos.

Los aparcamientos en suelo privado podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libre públicos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

### **Sección Segunda: Condiciones de la Parcela y de la Edificación.**

*Art. 2.1. Condiciones de la parcela.*

1. Todo el suelo edificable queda como una sola parcela indivisible.

2. Parámetros de emplazamiento.

La edificación tendrá que retirarse un mínimo de 8 m. de la alineación exterior correspondiente a la fachada, y respetar siempre los límites de las servidumbres.

En cualquier caso, la ocupación máxima por parcela no podrá superar el 80% de la superficie neta de la misma.

*Art.2.2.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.*

- a) La máxima altura de cornisa medida en el diedro entre el plano de fachada y la cubierta de la edificación será de 10 m. No obstante, podrá superarse en las zonas de la edificación para las cuales el proceso productivo exija mayores dimensiones, aspecto que debe ser justificado de manera motivada en la Memoria del Proyecto Técnico constructivo.
- b) El número máximo de plantas de la edificación será de una sobre rasante, admitiéndose una segunda planta en la zona de oficinas o de usos complementarios, sin que en ningún caso se pueda superar el coeficiente de  $1\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$  aplicado a la parcela privada.
- c) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa, la cumbre no podrá situarse a más de 3,80 m. por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.43 del vigente Plan General de Burriana.
- d) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del vigente Plan General.
- e) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del vigente Plan General.

*Art.2.3.- Condiciones estéticas de la edificación.*

- a) Los paramentos de fachada de las edificaciones deberán tratarse con la calidad y materiales sólidos (cerámicos, metálicos, pétreos,...) resultantes de una obra terminada de buena calidad.
- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

**Sección Tercera: Condiciones Ambientales.**

*Art. 3.1. Condiciones Ambientales.*

1.- Las siguientes condiciones ambientales deberán ser respetadas por las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

2.- Serán de aplicación las condiciones que se establezcan estas Ordenanzas Particulares, en las Ordenanzas Específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito municipal.

*Art. 3.2. Compatibilidad de Actividades.*

1.- En los suelos objeto de esta Actuación Integrada solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas a través de los procedimientos de la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y normas de desarrollo.

2.- Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas en el artículo 1.2 de estas Ordenanzas Particulares, para que una actividad pueda ser autorizada deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se formulen o en la normativa general de aplicación.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos sin haberse adoptado las medidas correctoras preceptivas.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

*Art. 3.3. Lugar de Observación del Impacto Ambiental.*

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las Ordenanzas municipales específicas vigentes, o en la normativa general de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

*Art. 3.4. Regulación de la Actividad Industrial.*

1.- Para la clasificación de actividades, se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de la Generalitat Valenciana, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Ordenanzas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.



*Art. 3.5. Evacuación de Humos.*

- 1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas y ventanas aunque dicha salida tenga carácter provisional debiendo llevar a cabo a través de las cubiertas o instalaciones específicas. Se exceptúan las salidas de humos de cocinas de las viviendas compatibles con el uso industrial (ver artículo 12 de estas Ordenanzas).
- 2.- Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.
- 3.- Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
- 4.- Las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura debiéndose cumplir la Norma Tecnológica NTE-ISV o norma que le sustituya.
- 5.- Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
- 6.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
- 7.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria –RD 1618/1980- e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC –Orden de 16 de julio de 1981, o normas equivalentes.

*Art. 3.6. Instalación de Clima Artificial.*

- 1.- Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.
- 2.- Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria –RD 1618/1980- e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC –Orden de 16 de julio de 1981-, o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

*Art. 3.7. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.*

- 1.- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humo, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2.- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.

3.- Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

*Art. 3.8. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.*

1.- Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.

2.- En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

*Art. 3.9. Transmisión de Ruido.*

*El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes o normativa general de aplicación.*

*Art. 3.10. Vibraciones.*

*No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación.*

*Art. 3.11. Deslumbramiento.*

*Desde los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.*

**Sección Cuarta: Condiciones mínimas de calidad y habitabilidad.**

**A) Servicios y dotaciones de los edificios**

*Art. 4.1. Dotación de Agua.*

*Se estará a o dispuesto por la normativa correspondiente y a las normas de la compañía suministradora.*

*Art. 4.2. Dotación de Energía Eléctrica.*

*Se estará a o dispuesto por la normativa correspondiente y a las normas de la compañía suministradora.*

*Art. 4.3. Instalaciones de Transformación.*

*Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas.*

*Art. 4.5. Puesta a Tierra.*

*En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La cual quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.*

*Art. 4.6. Otras Energías.*

*1.- Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.*

*2.- Los depósitos de G.L.P. deberán, preferentemente, instalarse en la zona de parcela no visible desde vía pública y a más de 2,00 m. de distancia de linde lateral, debiendo ser objeto de autorización expresa que garantice el cumplimiento de la normativa vigente.*

*Art. 4.7. Telefonía.*

*Las edificaciones deberán construirse con previsión de las canalización telefónicas en cumplimiento del art. 2.8 de la HD-91 y la normativa telefónica para redes interiores N.P.T.I.-002 o normas equivalentes que las sustituyan, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.*

*Art. 4.9. Evacuación de Aguas Pluviales.*

*El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.*

*Art. 4.10. Evacuación de Aguas Residuales.*

*1.-Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal vigente.*

*2.- Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.*

*3.- Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento.*

*En cualquier caso, se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.*

*Art. 4.11. Evacuación de Residuos Sólidos.*

*1.- Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que pueda prever expresamente una ordenanza municipal reguladora de la materia.*

*2.- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida municipal, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.*

*Art. 4.12. Vertidos.*

*Se prohíbe cualquier vertido al subsuelo.*

**Sección Quinta: Condiciones del uso dotacional público.**

*Art. 5.1. Condiciones relativas a las Zonas Verdes.*

*Además de los usos vegetales consustanciales a las mismas, se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc....) con una superficie construida máxima de 20 m<sup>2</sup> por unidad y con una unidad como máximo por cada 2.000 m<sup>2</sup> de jardín o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.*

## TÍTULO TERCERO: DOCUMENTACION ADICIONAL DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA.

### **3.1.- JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA REFORMA PRETENDIDA EN RELACIÓN CON SU ENTORNO.**

La incorporación del SECTOR INDUSTRIAL LA JOYA al suelo industrial se concibe como una actuación puntual que completa la trama urbana en una zona limite del suelo industrial programado por el P.G.O.U. de la ciudad.

Los terrenos objetos del sector se disponen entre la ctra. de Burriana a Nules y el Camino Les Monges, definidas ambos en el Plan General como red primaria viaria RPV.

La morfología de los mismos adopta una geometría rectangular de dimensiones aproximadas 198 x 178 m, con un total de 36.210,15 m<sup>2</sup>. y una topografía sensiblemente plana.

Este sector queda situado en la zona Sur de la ciudad, conectado con suelo industrial ya urbanizado ( U.E. D-5) y con otros sectores industriales en fase de aprobación como NPI-4 y Sector Industrial Llombai Monges.

Con esta actuación se completará la red viaria de la zona una vez urbanizados todos los sectores, dotándolos de una zona verde de protección ambiental y visual que separa a estos del resto de suelo no urbanizable.

La programación del Sector se diseña con una única parcela para la instalación posterior de una industria agroalimentaria, con los consiguientes perjuicios de polución y residuos que ocasionan dicho tipo de industria, necesitando de una red de alcantarillado industrial, sin interferencia con redes utilizadas para viviendas.

Este suelo es idóneo para la ubicación de la empresa, dedicada a la producción y envasado de conservas de frutas, puesto que está situado en el extremo sur oeste de la zona industrial, concurriendo los siguientes condicionantes:

- El flujo de vientos. Como se dice en el estudio de impacto ambiental, las corrientes mayoritarias de vientos son de Noreste, con lo que se evita que la producción de gases y olores afecten a la población.
- Conexión directa, a través de la rotonda, con la circunvalación de la población. Evitándose de esta manera el tráfico de vehículos pesados a través de ella, (el flujo anual de camiones de gran tonelaje es de 2.200 camiones)
- Conexión directa con el resto de suelo industrial, con lo que no se crea discontinuidad en la calificación de suelo.
- Existencia de un colector industrial por la puerta del Sector delimitado, con lo que queda resuelto el problema existente en la actualidad con la red de alcantarillado.
- Acceso directo, por la cercanía existente de la zona residencial, y mas concretamente con el barrio en el que fundamentalmente habitan la mayor

parte de los trabajadores actuales, (no hay que olvidar que el número de trabajadores es de una media de 240 trabajadores) consiguiéndose que el acceso al trabajo sea de forma peatonal, evitándose desplazamientos con vehículos.

- Existencia de la red de gas por el límite del Sector, de trascendental importancia para el sistema productivo de la empresa.

Así pues, el estudio de los puntos anteriores han aconsejado a la empresa a la redacción el Programa de Actuación Integrada correspondiente para la urbanización del Sector, apoyados en la legislación urbanística valenciana, que permite afrontar la ejecución de la urbanización desde un nuevo marco instrumental que compagina inteligentemente la iniciativa pública con la privada, consiguiendo eficacia y agilidad, lo que permite contemplar con razonable optimismo, las posibilidades reales de llevar a buen fin la ejecución de esta actuación urbanizadora tan importante para el desarrollo socio-económico del municipio de Burriana.

Estas son, pues, las premisas que han orientado la elaboración de la documentación urbanística que se presenta a la Corporación municipal, para su consideración oportuna, en función de los procedimientos jurídico-urbanísticos que se establecen en la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana y el reciente Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, aprobado por Decreto 201/98 de 15 de Diciembre.

### **3.2.- JUSTIFICACIÓN DE QUE LA MEJORA PRETENDIDA RESPETA Y MEJORA LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DE TERRITORIO**

Se establecen a continuación las determinaciones que permitan dar cumplimiento de lo establecido por el plan General.

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.

#### **3.2.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.**

En el P.G.O.U. la zona delimitada por el Plan Parcial la clasifica como suelo No Urbanizable común.

Con el Plan Parcial modificativo, para el sector delimitado se fijan los siguientes objetivos:

- Uso Industrial, para manipulación y envasados de productos agrarios.
- Edificabilidad bruta total de 0,5785 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificación aislada de fachada, con retranqueos de protección.
- Altura máxima una planta y 10 mts.

### 3.2.2.- Clasificación del suelo.

El suelo incluido en el área que se reclasifica en la actualidad está clasificado como suelo No Urbanizable común y como Red Viaria Primaria PRV. Mediante el presente Plan Parcial modificativo se pretende, reclasificarlo suelo como **Suelo Urbanizable Industrial**.

### 3.2.3.- División del territorio en zonas de ordenación urbanística y determinación para cada una de ellas de la normativa de aplicación.

El Plan Parcial divide el Sector objeto del presente en las siguientes zonas de ordenación urbanística:

- Suelo dotacional público de la red primaria PRV.
- Suelo aparcamientos SAV.
- Zonas verdes SJL.
- Suelo de aprovechamiento lucrativo privado Industrial.

Las Normas Urbanísticas para el desarrollo de dicha zona, con las condiciones de edificabilidad y usos, están contempladas en el Plan parcial

### 3.2.4.- Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Como se ha expuesto anteriormente, se pretende cambiar la clasificación del suelo del área delimitada, pasando de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Industrial, sin variar el resto de suelo No Urbanizable, el cual se regirá por las condiciones generales del Plan general.

### 3.2.5.- Delimitación de sectores.

Todo el ámbito se delimita como un único Sector, quedando su ordenación reflejada en el Plan parcial.

Para la delimitación del Sector se ha tenido en cuenta las precisiones establecidas por el art. 20 de la LRAU, quedando de la siguiente manera:

- El límite Norte lo establece la red primaria Camino Les Monges, y es el límite del Sector Industrial Llombai- Monges.
- El límite Sur, lo establece el Suelo No urbanizable del que queda separado por la Zona verde, en la que se ha diseñado un vial de servicio.
- El límite por el Este, lo establece un vial de nueva creación de 20 m. De ancho, el cual viene como continuación del diseñado por el Plan General en la U.E. colindante.

- El límite por el Oeste, lo define la carretera de Burriana a Nules ( C-225), en su tramo local, que se declara integrante de la red primaria de dotaciones públicas.

3.2.6.- Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

En dicho ámbito, solo existe la carretera de Burriana a Nules (C-225), como de dominio público no municipal, aunque desde que se ha construido la variante de circunvalación a la población de Burriana, dicho tramo desde la rotonda a la población, será cedido por Consellería al Ayuntamiento.

De todas formas, en el Plan parcial, se mantiene la condición de dominio público de la expresada carretera, y mantiene su trazado y sección, así como la zona de protección de dicha carretera de 18 m. desde el eje.

3.2.7.- Establecimiento de áreas de reparto y determinaciones de los aprovechamientos tipo correspondientes .

El Reglamento de Planeamiento que desarrolla la LRAU aprobado por Decreto 201/98 de 15 de Diciembre del Gobierno Valenciano, en la sección D de su Anexo, regula los estándares aplicables a los Sectores de Uso Industrial, estableciéndose una reserva mínima de suelo dotacional público total (incluyendo equipamientos, zonas verdes, aparcamientos y viarios) del 40% de la superficie computable, debiendo destinarse un mínimo de un 10% de esa reserva a zonas verdes públicas (jardines y áreas de juego).

Asimismo, deberá preverse una plaza de aparcamiento en parcela privada por cada 150 m<sup>2</sup> t. y en suelo dotacional público anejo al viario, deberá preverse una reserva de una plaza por cada 300 m<sup>2</sup> t.

El sector delimitado tiene las siguientes magnitudes agregadas:

SUP. BRUTA SECTOR	36.210,15 M <sup>2</sup>	
SUP. RED PRIMARIA (PRV)	251,08 M <sup>2</sup>	
SUP. COMPUTABLE	35.959,07 M <sup>2</sup>	3,59 Has.
EDIF. BRUTA DE LA ACTUACION		0,5785 M <sup>2</sup> t/M <sup>2</sup> s.
SUP. RESERVAS DOTACIONALES		
Z. VERDES (SJL)	4.277,90 M <sup>2</sup>	21,94%
RED VIARIA (RV)	10.877,50 M <sup>2</sup>	
TOTAL	15.155,40 M <sup>2</sup>	42,15%
SUP. PARCELAS EDIFICABLES	20.803,67 M <sup>2</sup>	

En todo el Sector delimitado se estable una sola área de reparto que comprende todo el sector.



Para el cálculo del aprovechamiento objetivo sea ha considerado que los usos previstos en todo el sector son los mismos, por lo que no pueden existir rendimientos económicos diferentes, en virtud de lo establecido en el Artículo 65 de la LRAU no resulta preceptivo prever coeficientes correctores

El aprovechamiento Tipo se obtiene al dividir el aprovechamiento objetivo del área de reparto entre la superficie de esta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

El artº 47 de la Constitución Española prescribe que “la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

Este precepto constitucional se desarrolla en la legislación estatal reguladora del Régimen Jurídico del Suelo como en la autonómica reguladora de la Actividad Urbanística.

Con referencia a la legislación estatal, la reciente Ley 6/98 de 13 de Abril de Régimen del Suelo y Valoraciones, en su artículo 18, establece que la parte que le corresponde al Ayuntamiento con referencia al Aprovechamiento lucrativo asciende en suelo Urbanizable, al 10% como máximo del Aprovechamiento Tipo del Sector, correspondiendo a las Comunidades Autónomas la posibilidad de su reducción, así como el establecimiento de la participación en los costes de urbanización correspondientes. Esta determinación se define por el legislador valenciano en el Artículo 19 de la Ley 14/97 de 26 de Diciembre de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana, fijándose en el 10% del Aprovechamiento, debiendo el Ayuntamiento asumir los costes de urbanización correspondientes al mismo.

Por todo lo anterior, debemos considerar que el Aprovechamiento Tipo del Sector es de 0,5785 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s., por lo tanto, los derechos de los propietarios ascienden a:

$$90\% \text{ s/ } 0,5785 \text{ (m}^2 \text{ t.)/ m}^2 \text{ s.} = 0,5206 \text{ m}^2 \text{ t./ m}^2 \text{ s.}$$

correspondiéndole al Ayuntamiento:

$$0,0578 \text{ m}^2 \text{ t./ m}^2 \text{ s.}$$

En superficie edificable supone para los propietarios:

$$90\% \text{ s/ } 20.803,67 \text{ m}^2 \text{ t.} = 18.723,30 \text{ m}^2 \text{ t.}$$

y para el Ayuntamiento:

$$10\% \text{ s/ } 20.803,67 \text{ m}^2 \text{ t.} = 2.080,37 \text{ m}^2 \text{ t.}$$

3.2.8.- Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE ÁREA SECTOR INDUSTRIAL LA JOYA

1. N° DE AREA:	
2. ZONA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	NPI- LA JOYA
3. SUPERFICIE (Ha)	3,59 Has
4. EDIFICABILIDAD BRUTA-EB-(m2/m2)	0,5785
5. EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL-EI-(m2/m2)	0,5785
6. EDIFICABILIDAD TERCIARIA-ET-(m2/m2)	
7. EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	20.803,67
8. USO DOMINANTE	Industrial (Ind. 3)
9. USOS PROHIBIDOS	(Para una mayor desagregación de los usos prohibidos y compatibles, ver documento de Plan Parcial que se acompaña). Residencial (todos los tipos) e Industrias no dedicadas a la manipulación o conservas de productos agrarios, así como aquellas que por su alto potencial contaminante el Ayuntamiento considere motivadamente que no deben ubicarse en esta área
10. SISTEMA DE GESTIÓN PREFERENTE	Gestión indirecta
11. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	
Ordenación en una sola manzana de tamaño grande, circunscrita por viales y zona verde en el margen del Plan Parcial.	
Resto de parámetros a definir por el PAI.	
Dicho PAI será de iniciativa privada y delimita toda el área en un sector.	

3.2.9.- ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso.

No se adopta determinación alguna, pues la ordenación no contempla ni centros cívicos ni actividades que sean susceptibles de generar tráfico intenso.

2.2.10.- Delimitación de la red primaria o estructural de reservas de terreno de destino dotacional público

Se declara como red primaria de dotaciones públicas el tramo de carretera de Burriana a Nules (C-225), en la parte ya existente como en la parte que se amplía su ancho.

**3.- SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL TERRITORIO.**

El ámbito que se reclasifica se delimita 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, es necesario habilitar los accesos a este, así como parte de las conexiones de los servicios, lo cual no puede hacerse sino es a través de otra Unidad de Ejecución en fase de ejecución. Por este motivo, tanto en el plan parcial como en el Ante proyecto de Urbanización, se ha delimitado un área llamada como área de conexión, la cual se pretende urbanizar en caso de que este programa se realice con antelación al otro al cual pertenecen estos terrenos. En tal caso, la empresa será compensada en su día por el Agente urbanizador que desarrolle la otra Unidad de Ejecución.

**Apartado Final.**

---

El presente documento de Plan Parcial modificativo y los Planos que se acompañan, conforman el desarrollo de la Ordenación Pormenorizada de la Actuación denominada Sector industrial La Joya.

Por otro lado, este Plan Parcial modificativo, forma parte del expediente de Programa de Actuación Integrada y Anteproyecto de Urbanización presentado ante el Ayuntamiento de Burriana para la ejecución del Sector.

Burriana, enero del 2.004

**EL ARQUITECTO**  
Fdo. Pascual Molés