



MAGNÍFIC

AJUNTAMENT DE BURRIANA



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE  
BURRIANA  
PARA LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-14/16,  
CONFORMADA POR PARTE DE LAS UNIDADES A-14 Y A-16,  
REDELIMITADAS.**



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

## ÍNDICE

### I. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

#### I.1 MEMORIA INFORMATIVA.

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. ANTECEDENTES DE PROGRAMACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN A-14 Y A-16.....	4
3. CONDICIONES QUE SE DERIVAN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	7
4. EVALUACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	9
5. OBJETO DEL DOCUMENTO.....	14

#### I.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.....	15
I.2.1.1.- MODIFICACIONES DE LAS DETERMINACIONES GRÁFICAS DE LA ORDENACIÓN.....	15
1.- REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-14.....	15
2.- REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-16.....	17
3.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-14/16.....	19
4.- AJUSTE DE LA ALINEACIÓN OFICIAL DE LA C/. LA LLOSA.....	21
I.2.1.2.- MODIFICACIÓN RELATIVA A LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA.	
5.- AJUSTE DE LA ALINEACIÓN OFICIAL DE LA C/. LA LLOSA....	22
2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMAS ESPECÍFICAS...	24
3. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	27
I.3 PLANOS DE INFORMACIÓN.....	29

### II. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

II.1 NORMAS URBANÍSTICAS.....	30
II.2 PLANOS DE ORDENACIÓN.....	31



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

## **I.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.-**

### **I.1.- MEMORIA INFORMATIVA.-**

#### **I.1.1.- INTRODUCCIÓN .**

El Plan General de Burriana se aprobó definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Publicas de la Generalitat Valenciana de fecha 21 de abril de 1995. El acuerdo de aprobación se publicó en el BOP de 30 de mayo de 1995 y las Normas Urbanísticas en el BOP de 3 de junio del mismo año (BOP 30/05/95 y 03/06/95).

Si bien la aprobación del Plan General es posterior a la entrada en vigor de la Ley 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, su formación y tramitación se llevó a cabo conforme a los criterios de la ley estatal, Ley 1/92 de 26 de junio.

La Homologación Global (Adaptación) del Plan General de Burriana a la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial Urbanismo de Castellón en su sesión de 12 de diciembre de 2003.

Las Unidades de Ejecución A-14 y A-16 objeto de la presente Modificación, vienen delimitadas por el Plan General. El ámbito de dichas Unidades está clasificado como suelo urbano y calificado como zona de vivienda unifamiliar aislada o pareada (código UFA).

Las Unidades de Ejecución A-14 y A-16 se hallan en la zona marítima de la Playa. Los terrenos conservan su antigua estructura agrícola, sobre la que se han construido algunas viviendas unifamiliares. Dado el emplazamiento urbano de los terrenos se han abandonado los antiguos cultivos, quedando superficies de tierra campa, o bien se han mantenido puntualmente cultivos de huerta o se han destinado a espacios libres y jardines de las viviendas.

La redacción de la presente Modificación del Plan General se realiza al objeto de convocar el concurso de selección y adjudicación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución A-14/16, conformada por parte de las Unidades A14 y A16 del Plan General, de acuerdo con lo señalado en la Providencia de la Alcaldía Presidencia de fecha 15 de mayo de 2013, según propuesta formulada por la mercantil URBANIZADORA MTM, SL. Dicha finalidad conlleva la redelimitación de ambas Unidades A14 y A16, y la oportunidad de incorporar mejoras de la ordenación de la zona afectada.



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

### **I.1.2.- ANTECEDENTES DE PROGRAMACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN A-14 Y A-16.**

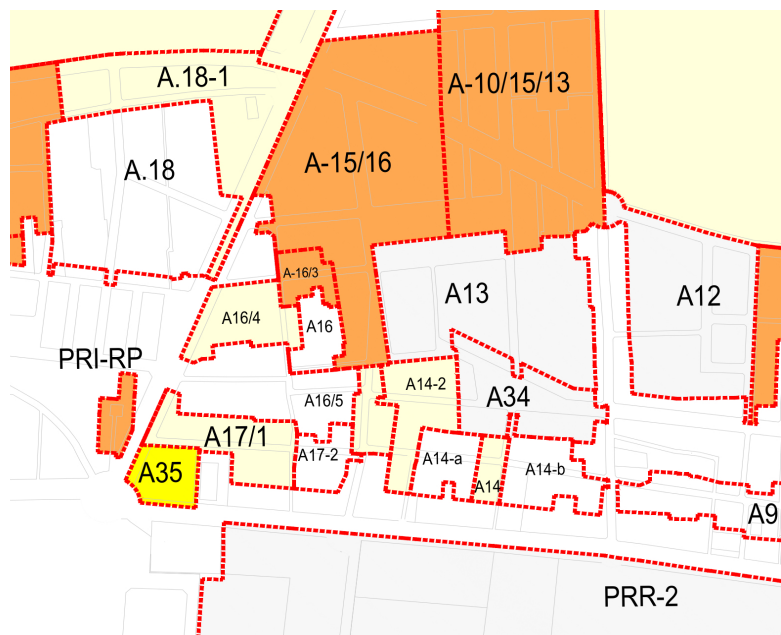
**1.-** La Unidad de Ejecución A-14 fue objeto de redelimitación, mediante Programa presentado en el año 1998 por D. Francisco Franch Ferrer, para abrir y urbanizar la C/. L'Atlàntic. Dicho Programa fue resuelto por mutuo acuerdo, según aprobación del Pleno del Ayuntamiento de 30 de agosto de 2012.

**2.-** Asimismo, la Unidad de Ejecución A-16 ha sido objeto de sucesivas actuaciones parciales que se hallan completamente urbanizadas:

- Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de parte de las Unidades de Ejecución A-15 y A-16, aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 2 de octubre de 1997, y adjudicado a la mercantil URBANIZACIÓN PUERTO, S.A. (URBAPORT, S.A.).
- Programa de Actuación Integrada A-16.3, aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 3 de agosto de 2000, y adjudicado a la mercantil URBANIZADORA SENDA TRAVER, S.L.

Además, cabe referirse al Programa de Actuación Integrada A-16.4/A17.1, que fue aprobado y adjudicado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 31 de enero de 2006, a la mercantil URBANIZADORA VISTAMAR, S.A.

En el plano siguiente se dibujan los ámbitos reseñados en el conjunto de la zona de Playa.



**Antecedentes de programación de las Unidades de Ejecución A-14 y A-16.**  
**Color naranja: Unidades urbanizadas.**  
**Color amarillo claro : Unidades con Programa aprobado provisionalmente.**  
**Color blanco: Unidades sin programar.**



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

**3.-** El antecedente más reciente de gestión urbanística lo constituye el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de las Unidades de Ejecución A-14.2 y A-16.5 redelimitadas de suelo urbano del Plan General. Este Programa fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 de julio de 2012, acordando la adjudicación de la condición de Urbanizador a la mercantil URBANIZADORA MTM, SL.

No obstante, como consecuencia de la aceptación de determinados recursos de reposición contra la aprobación del Programa, en fecha 20 de diciembre de 2012 se adoptó nuevo acuerdo plenario dejando sin efecto el de fecha 5 de julio de 2012 y concediendo plazo para aportación de documentación corregida.

Posteriormente, en fecha 2 de abril de 2013 (RE 4298) la mercantil URBANIZADORA MTM, SL, presentó escrito manifestando *"la dificultad técnica de cumplir con los nuevos requisitos solicitados por ese Ayuntamiento y atendiendo a la solicitud de alguno de los propietarios afectados que, teniendo en sus parcelas una construcción, desean su exclusión del ámbito de la actuación"*. En el mismo escrito se solicita que se reconsidere el ámbito de actuación del Programa adjudicado en fecha 5 de julio de 2012 y que se inicie el procedimiento de concurso para la aprobación de un Programa de Actuación Integrada de desarrollo de una única Unidad de Ejecución que comprendería parte de las actuales Unidades de Ejecución A-14 y A-16.

Al respecto, mediante Providencia de la Alcaldía Presidencia de fecha 15 de mayo de 2013 se dispuso que:

*"De conformidad con la posibilidad que ofrece el artículo 130.6 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, por la presente proveo se continúen los trámites pertinentes en aras convocar el concurso de selección y adjudicación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de una única Unidad de Ejecución conformada con parte del ámbito previsto inicialmente de las unidades de ejecución A-14.2 y A-16.5 del suelo urbano calificado como Zona de Vivienda Unifamiliar (UFA) del Plan General de Burriana, por ser de interés de esta Corporación completar la urbanización de esta zona de suelo urbano de playa e integrarla efectivamente con el entorno urbanizado, alcanzando un desarrollo urbano armónico, que signifique una oferta de suelo residencial de alta calidad, aprovechando al máximo las condiciones naturales y de accesibilidad del territorio".*

Por ello, en el Pleno de 4 de junio de 2013 se acordó declarar desierto el concurso convocado para la selección y adjudicación de la condición de urbanizador del Programa de Actuación Integrada de las Unidades de Ejecución A-14.2 y A-16.5 redelimitadas, posibilitando así la formulación de la Modificación puntual del Plan General que ahora se plantea.



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

Al efecto, de acuerdo con la Providencia anterior, en fecha 1 de julio de 2013, el arquitecto municipal que suscribe informó:

*"Que al objeto de convocar el concurso de selección y adjudicación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución A-14/16, conformada por parte de las Unidades A14 y A16 redelimitadas del Plan General, se estima que procede la modificación puntual de las determinaciones del planeamiento vigente, de modo que, entre otros extremos, se excluya del ámbito de la Unidad los terrenos consolidados por la urbanización y se fije el aprovechamiento tipo que corresponde a la nueva delimitación.*

*De acuerdo con el artículo 121 de la LUV "no podrán ser urbanizadores ni promover programas de actuación integrada los que hayan participado en la investigación, la experimentación, el estudio o el desarrollo del plan de acción territorial o el plan general que afecte la ordenación del ámbito del programa que se licita". Por ello, considerando las previsiones de desarrollo de la zona, resulta apropiado que la documentación técnica necesaria para la modificación del Plan General se redacte por los Servicios Técnicos municipales".*



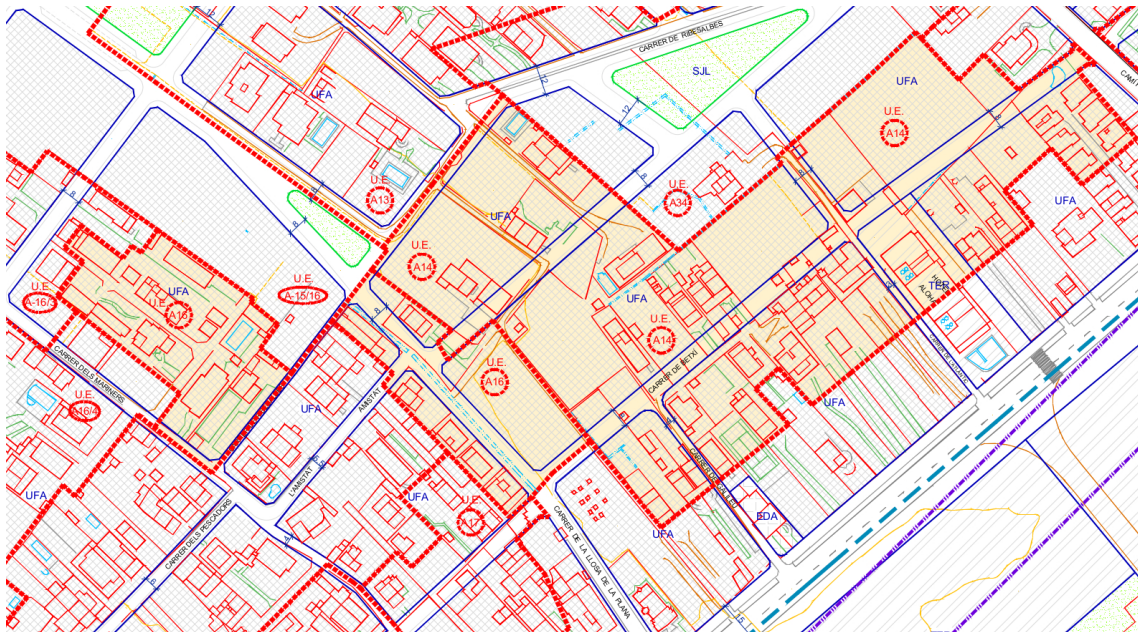
M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

### **I.1.3.- CONDICIONES QUE SE DERIVAN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

De acuerdo con los antecedentes señalados, la Unidad de Ejecución A-14 no se ha desarrollado y la Unidad de Ejecución A-16 se ha desarrollado parcialmente.

La Unidad de Ejecución A-14 y los ámbitos de la Unidad de Ejecución A-16 sin desarrollar, se representan en el siguiente dibujo con trama de color. Se hace notar que el ámbito del resto de la Unidad A-16 es discontinuo como consecuencia del desarrollo parcial de dicha Unidad, y que los ámbitos A-14 y A-16 son contiguos.



**Unidades de Ejecución A-14 y A-16 sin desarrollar. Plan General vigente**

En el conjunto del ámbito de la zona A-14 y A-16 sin desarrollar, resultan los siguientes criterios de delimitación de acuerdo con el Plan General vigente:

#### **- Linde Norte**

El linde Norte de la zona resto de la Unidad A-16 sin desarrollar coincide, por una parte, con el límite del ámbito de la UE A-16.3 redelimitada y, por otra parte, con el ámbito de la UE A-15/16 que está completamente urbanizado.

En el ámbito de la UE A-14, el linde Norte coincide con el límite Sur de las Unidades A-13 y A-34, actualmente en fase de concurso de selección y adjudicación del Programa de Actuación Integrada correspondiente, y con suelo urbano consolidado con fachada al Camí Fondo.



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

#### - Linde Sur

El límite Sur de la Unidad de Ejecución A-16 sin desarrollar coincide con el eje de las calles L´Amistat y Betxí.

La línea de delimitación en el lado Sur de la Unidad A-14 se sitúa a una distancia de 35 metros de la fachada de la Avenida Mediterráneo. Con arreglo al Plan vigente se adopta dicha profundidad como la zona de influencia de los servicios urbanísticos implantados en la Avenida, de tal forma que los terrenos comprendidos entre dicho vial y el límite Sur de la Unidad A-14 quedan sometidos al régimen de las actuaciones aisladas.

Se hace notar que el límite Sur de la Unidad A-14 se establece con total independencia de la división parcelaria, de forma que una parte de la parcela queda incluida en la Unidad y la parte restante excluida de la misma, quedando sometida a dos regímenes urbanísticos diferentes. Este último criterio se aplica con carácter general en todo el linde Sur de la UE A-14, con la única excepción del quiebro producido en las parcelas catastrales 08759-13 y 08759-27.

#### - Linde Este

La línea Este de la Unidad A-16 sin desarrollar, corresponde al límite Oeste de la Unidad A-14 y con la zona de la Unidad A-16 ya urbanizada.

El ámbito de la Unidad A-14 limita por el Este con la Unidad A-34 y con suelo urbano consolidado recayente al Camí Fondo.

#### - Linde Oeste

Respecto de la Unidad de Ejecución A-16, el linde Oeste coincide con el límite de la actuación de la Unidad A-16.4 y con el suelo urbano consolidado de las calles dels Mariners y L´Amistat.

La línea de delimitación de la UE A-14 coincide con el límite Este de la Unidad A-16, no desarrollada.



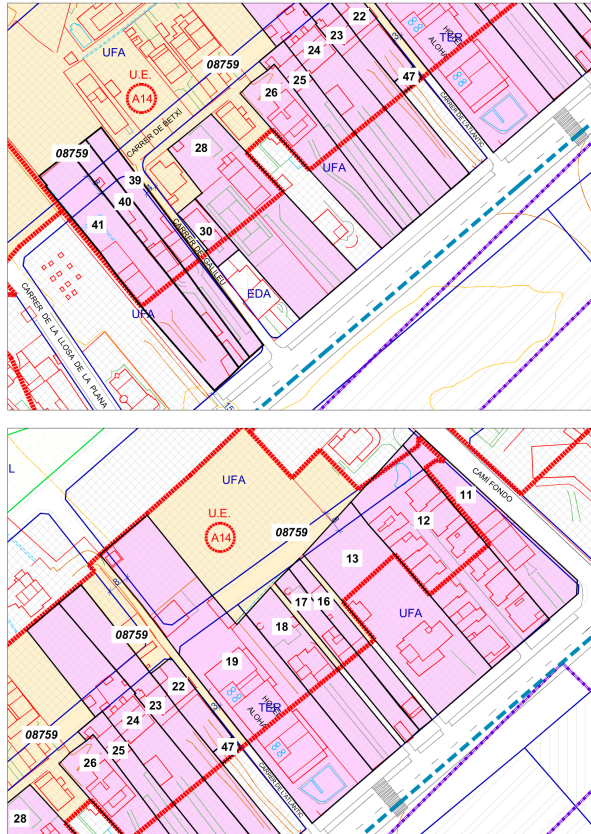


M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

### **I.1.4.- EVALUACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.**

**1.-** Cabe resaltar las circunstancias de consolidación por la urbanización existente tanto en la Unidad de Ejecución A-14 como en la Unidad A-16, sin desarrollar:



**Plan General vigente.  
Unidad de Ejecución A-14**

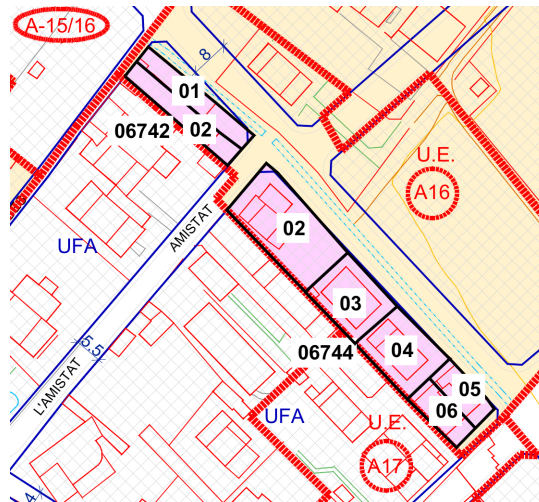
- En la **Unidad de Ejecución A-14** las parcelas catastrales, ya edificadas, 0875912-13-16-17-18-19-23-24-25-26-28-40-41, que se representan en los dibujos de arriba, tienen fachada a la Avenida Mediterráneo. Por lo tanto, cuentan con todos los servicios urbanísticos para tener la condición de solar. Por el contrario, las calles Betxí y Prolongación de la C/. L'Amistat, que atraviesan longitudinalmente los terrenos de la UE A-14, están pendientes de aperturar y por lo tanto las parcelas recayentes a estos viales no tienen servicios urbanísticos. Por ello, dichas parcelas deben mantenerse en el ámbito de la Unidad de acuerdo con el artículo 58.1 de la LUV que es del tenor literal siguiente:

*Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional público precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella se transformen en solares.*



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA



**Plan General vigente.  
Unidad de Ejecución A-16. . Ámbito C/. La Llosa**

- En cuanto a la **Unidad de Ejecución A-16**, sin desarrollar, se puede constatar que las edificaciones existentes en las parcelas catastrales 0674201 y 0674402-03-04-05, recayentes a la C/. La Llosa, que se representan en el dibujo superior, tienen los siguientes servicios disponibles:

- Alcantarillado: No se dispone propiamente de red pública de saneamiento frente a las parcelas en cuestión, aunque sí que disponen de conexión efectiva y reciente a la red pública colindante del tramo abierto de la C/. La Llosa.
- Agua potable: No se dispone propiamente de red pública de distribución de agua potable frente a las parcelas, pero sí que disponen de conexión efectiva y suficiente a la red pública, a través de la existente en la C/. Amistad.
- Alumbrado público: No existe alumbrado público frente a las fachadas de las parcelas reclamantes ni en las vías privadas de acceso desde la C/. Amistad o la C/. La Llosa.
- Energía eléctrica: Cuentan con acometida eléctrica desde la red aérea de Iberdrola implantada en la zona.
- Red viaria: Las parcelas cuentan con acceso rodado pavimentado a través de un camino particular sin salida, de aproximadamente 3 m de anchura, que arranca desde la C/. Amistad. Hay un acceso peatonal precario desde la C/. La Llosa y final de la C/.Amistad que se asienta sobre la losa de la acequia que discurre junto a las parcelas.

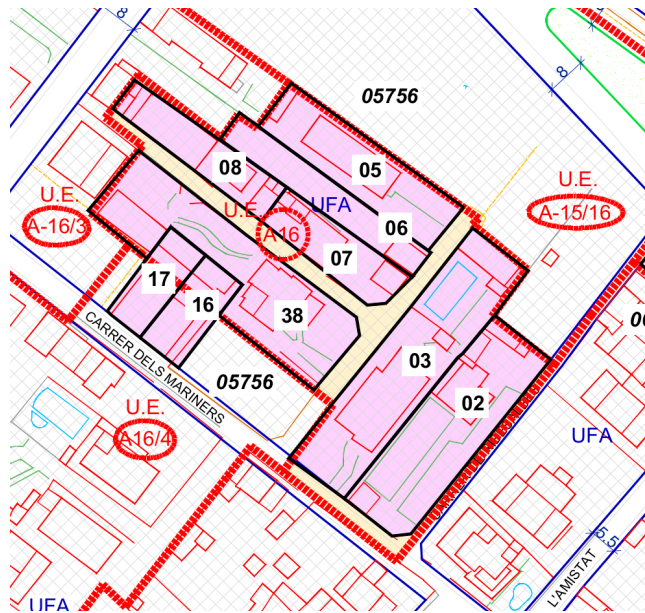
Por lo tanto, los propietarios de dichas parcelas no deben asumir los costes de implantación de los servicios urbanísticos de cuya conexión efectiva ya disponen, pudiendo excluirse del ámbito de la Unidad de Ejecución A-16.



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

**2.-** Por otra parte, se debe destacar la consolidación por la edificación en la zona: Las edificaciones afectadas por el ámbito delimitado de la Unidades de Ejecución A-14 y A-16 se ajustan al Plan General (subzona UFA), al menos en los parámetros fundamentales y sin perjuicio del cumplimiento de las distancias de retranqueo.



**Plan General vigente.**  
**Unidad de Ejecución A-16. Ámbito C/. dels Mariners y C/. de Ribesalbes**

Concurre además la circunstancia de que las edificaciones de las parcelas catastrales 0575605-06-07-08-38 (ver dibujo) de la Unidad A-16, sin desarrollar, no dan fachada a vial público, quedando aisladas en el interior de las manzana. No obstante, el hecho de ya haberse desarrollado la Unidad redelimitada A-16.3, así como que prácticamente la totalidad de las parcelas de dicha zona están edificadas, impiden establecer el viario necesario para que dichas parcelas tengan fachada a vía pública. Por ello, se propone no variar la ordenación vigente, y que la dotación de servicios a los terrenos incluidos en la Unidad sea efectiva mediante la urbanización de las calles dels Mariners y Ribesalbes.

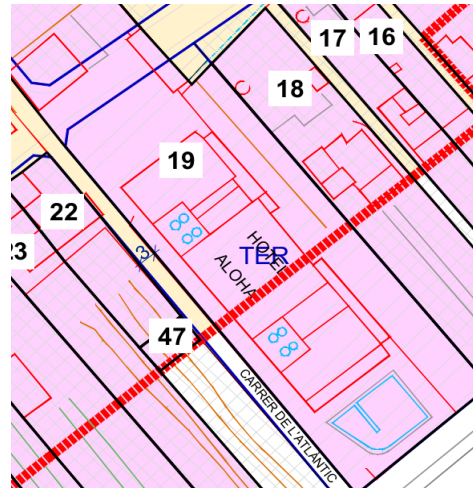
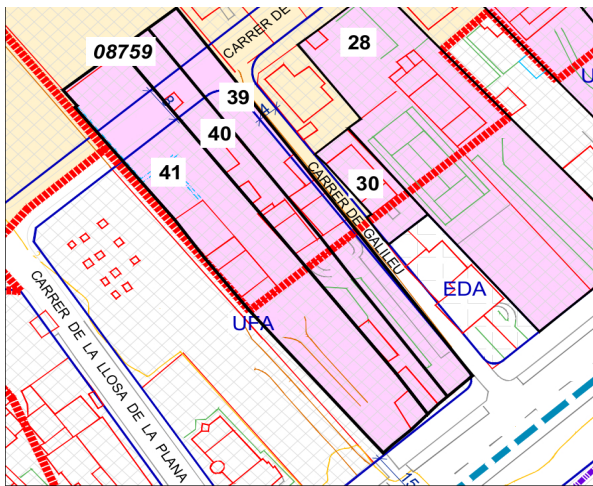
Lógicamente, en cuanto a las parcelas consolidadas por la edificación que estén dentro de Unidad, debe aplicarse a las mismas el régimen de actuación aislada según el tratamiento que corresponde a las áreas consolidadas (aplicación artículos 28 y 29 LUV), y deben cumplir los deberes que legalmente les son exigibles en tanto suelo urbano. Deben ceder por tanto el semivial al que dan fachada y costear los servicios que les confieren la condición de solar. No se les exigirá ninguna otra cesión fuera del semivial, pero tampoco es admisible que sean los demás propietarios incluidos en la actuación quienes costeen dicha dotación. Si ya cuentan con servicios habrá que indemnizar el valor de los que tienen con su grado de depreciación por antigüedad y uso, y sufragar los de nueva implantación.



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

**3.-** Asimismo, se debe señalar que las calles de Galileu y de L'Atlàntic que deben conectar los servicios de la Unidad de Ejecución A-14 con la Avenida del Mediterráneo están excluidas de la Unidad en el ámbito correspondiente a la mitad de su longitud, son de titularidad privada y no cuentan con los servicios urbanísticos implantados conforme a las exigencias municipales. Dichos viales sirven, entre otras parcelas, a las catastrales 0875930 (C/. de Galileu) y 0875922-49 (C/. de L'Atlàntic), que no tienen la condición de solar por no dar fachada a la Avenida Mediterráneo. Por lo tanto, dichas parcelas se convertirán en solar cuando se ejecute la Unidad, debiendo mantenerse en su ámbito conforme al artículo 58.1 de la LUV.



**Situación de las calles de Galileu y de L'Atlàntic. Unidad de Ejecución A-14. Plan General vigente.**

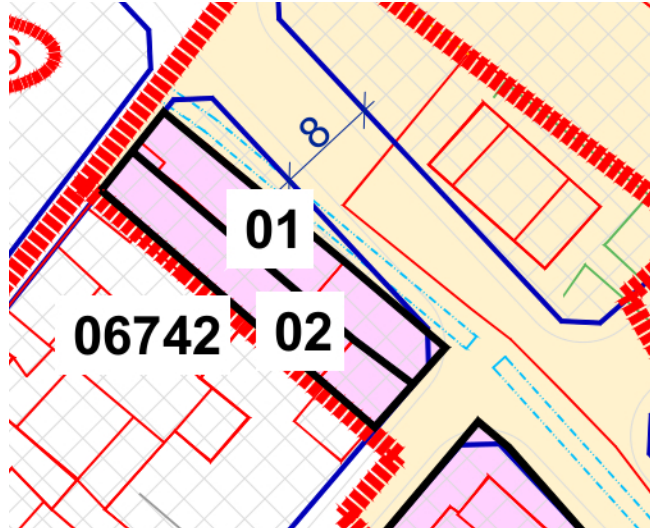
No obstante, se debe corregir el límite Sur de la Unidad A-14 a la altura de la citada catastral 0875930 (ver dibujo inferior), según el linde lateral Sur de la parcela, para que no haya parte de la parcela en el urbano consolidado y otra parte en el interior de la Unidad de Ejecución.

Por otra parte, en la Unidad de Ejecución A-16 existe una pequeña diferencia entre la alineación de la parcela catastral ya edificada 0674201 y el cajero de la acequia de riego del Finello que discurre en el tramo delimitado por las calles L'Amistat y Ribesalbes, de modo que la superficie ocupada por la acequia se califica como suelo edificable, según puede observarse en el siguiente dibujo. A este respecto, se estima conveniente mantener la posición actual de la acequia y modificar la alineación de la calle según la línea de edificación de la citada catastral 0674201, para que la acequia se quede en el ámbito de vía pública, tal y como está en el resto de la C/. la Llosa. De esta forma, se abaratan costes y se facilita la actuación que se propone.



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA



**Situación de la parcela catastral 0674201.  
Unidad de Ejecución A-16. Plan General vigente.**

**4.-** Conforme a lo expuesto, las circunstancias más notables de las Unidades de Ejecución A-14 y A-16 son:

- El grado de consolidación por la urbanización de las parcelas señaladas, debiendo excluirse éstas del ámbito de las Unidades A-14 y A-16, respectivas.
- La necesidad de incorporación al ámbito de la Unidad de Ejecución A-14 de los tramos actualmente externos de las calles Galileu y L'Atlàntic para la conexión de la Unidad con la Avenida Mediterráneo, ajustando su límite Sur.
- La oportunidad de desarrollo y urbanización de un ámbito conformado por parte de las Unidades A14 y A16 redelimitadas del Plan General, conforme a la propuesta de la mercantil MTM, S.L., que se denomina "Unidad de Ejecución A-14/16" en el presente documento.
- La conveniencia de ajustar la alineación oficial de la C/. La Llosa en el tramo comprendido entre las calles L'Amistat y Ribesalbes, según el cajero de la acequia del Finello.
- La modificación del aprovechamiento tipo de las Unidades A-14 y A-16, como consecuencia de los reajustes anteriores, y la definición del aprovechamiento tipo del ámbito A-14/16.



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

### **I.1.5.- OBJETO DEL DOCUMENTO.-**

Tras el estudio de la problemática planteada, con la finalidad de convocar el concurso de selección y adjudicación del Programa de Actuación Integrada en los términos propuestos, se estima que el presente documento de Modificación del Plan General debe contemplar y desarrollar las siguientes determinaciones:

#### Gráficas:

- 1.** La redelimitación de la Unidad de Ejecución A-14, excluyendo del ámbito las parcelas que merecen la calificación como solar (parcelas catastrales 0875912-13-16-17-18-19-23-24-25-26-28-40-41), ajustando el límite sur de la Unidad al linde lateral de la catastral 0875930 e incorporando el viario de conexión con la Avenida Mediterráneo (calles de Galileu y L´Atlàntic).
- 2.** La redelimitación de la Unidad de Ejecución A-16, excluyendo del ámbito de la Unidad las parcelas catastrales 0674201 y 0674402-03-04-05 de la C/. La Llosa consolidadas por la edificación y urbanización.
- 3.** La delimitación de la Unidad de Ejecución A-14/16, conformada por parte de las Unidades A14 y A16 redelimitadas del Plan General.
- 4.** El ajuste de la alineación oficial de la C/. La Llosa en el tramo comprendido entre las calles L´Amistat y Ribesalbes, según el cajero de la acequia del Finello.

#### Escritas:

- 5.** El establecimiento de la Ficha de Características y cálculo del aprovechamiento tipo de las Unidades de Ejecución A-14, A-16 y A-14/16, conforme a la edificabilidad y coeficientes de homogeneización establecidos por el Plan General.

Consecuentemente, la Modificación que se propone afecta tanto a las Normas Urbanísticas como al documento de planos informativos y normativos del Plan General.

Se debe mencionar que con la presente Modificación se alteran las previsiones del Plan General en relación con el aprovechamiento tipo correspondiente, pero no se modifican la edificabilidad sobre parcela neta, los coeficientes de homogeneización entre tipologías edificatorias, la clasificación ni el uso predominante de vivienda unifamiliar previsto en el Plan General para los terrenos afectados.



MAGNÍFIC

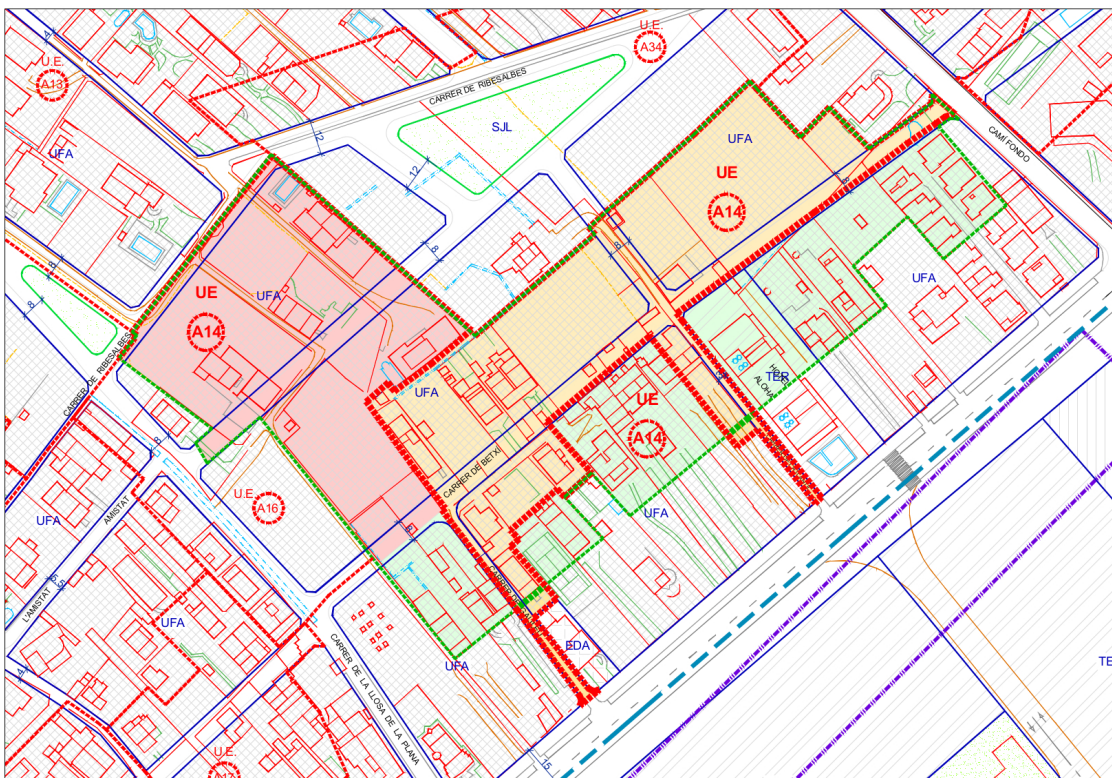
AJUNTAMENT DE BURRIANA

## **I.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-**

### **I.2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES**

#### **I.2.1.1.- MODIFICACIONES DE LAS DETERMINACIONES GRÁFICAS DE LA ORDENACIÓN.**

##### **1.- REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-14**



##### **REDELIMITACIÓN DE LA UE A-14**

**Delimitación PG vigente: Tramas de color amarillo, salmón y verde .**

**Delimitación PG modificado: Trama de color amarillo y marrón = UE A-14 modificada +**

**Trama de color salmón = Formará parte de A-14/16 +**

**Trama de color verde = Se excluye de la Unidad A-14.**

**Trama de color marrón = Se incorpora a la Unidad A-14.**

### **DESCRIPCIÓN**

Conforme se ha expuesto, se propone la modificación del ámbito territorial de la Unidad de Ejecución A-14:

- Se excluyen totalmente las parcelas catastrales 0875912-13-16-17-18-19-23-24-25-26-28-40-41.
- Se incluyen los tramos de las calles de Galileu y L´Atlàntic, para su conexión con la Avenida Mediterráneo.
- Se ajusta el límite Sur de la Unidad al linde de la parcela catastral 0875930.



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

## JUSTIFICACIÓN

La redefinición de la Unidad de Ejecución objeto de la Modificación, con la exclusión de las parcelas catastrales referenciadas, se hace conforme al tratamiento legal y jurisprudencial que les corresponde atendiendo al grado de consolidación por la urbanización, puesto que la Avenida Mediterráneo se halla completamente urbanizada.

Cabe recordar que la Sentencia núm. 1090/2002, de 23 de julio de 2002, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, anuló el acuerdo de este Ayuntamiento Pleno de fecha 13 de agosto de 1998, por el que se aprobaba el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de las unidades de ejecución A-3 y A-6. De los términos de la Sentencia resulta procedente redelimitar el ámbito de Unidad de Ejecución excluyendo del mismo a aquellos propietarios de parcelas que tienen la consideración de solar, siguiendo el criterio fijado por la Sentencia, a saber, *"la parcela es esencialmente una porción de suelo en la que se subdivide una manzana, y es por tanto la delimitación de la manzana la que delimita e integra las diversas parcelas que la componen"*.

En consecuencia, procede excluir del ámbito de la Unidad A-14 los terrenos recayentes a la Avenida Mediterráneo por tener la condición legal de solar.

Por otra parte, se modifica el ámbito de la Unidad A-14 con la incorporación de los tramos de las calles de Galileo y L'Atlàntic, actualmente externos a la Unidad, para la conexión de la Unidad con los servicios existentes en la Avenida Mediterráneo, de acuerdo con lo dispuesto en el número 2 del artículo 58 de la LUV, del siguiente tenor:

*La delimitación de unidades se contendrá en los Planes y Programas. Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las unidades de ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso.*

Ya se ha dicho que la línea de delimitación en el lado Sur de la Unidad A-14 se sitúa a una distancia de 35 metros de la fachada de la Avenida Mediterráneo. Con arreglo al Plan vigente se adopta dicha profundidad como la zona de influencia de los servicios urbanísticos implantados en la Avenida Mediterráneo. Como resultado de este criterio, la parcela catastral 0875930 queda dividida, de tal forma que, careciendo de la condición de solar, queda parcialmente fuera de la Unidad.

Por ello, se corrige el límite Sur de la Unidad A-14 según el linde de la catastral 0875930, de modo que el tratamiento que ha de aplicarse a la parcela en la fase de gestión y ejecución sea función del grado de consolidación que tiene, en vez del mayor o menor distanciamiento a la fachada de la Avenida Mediterráneo.

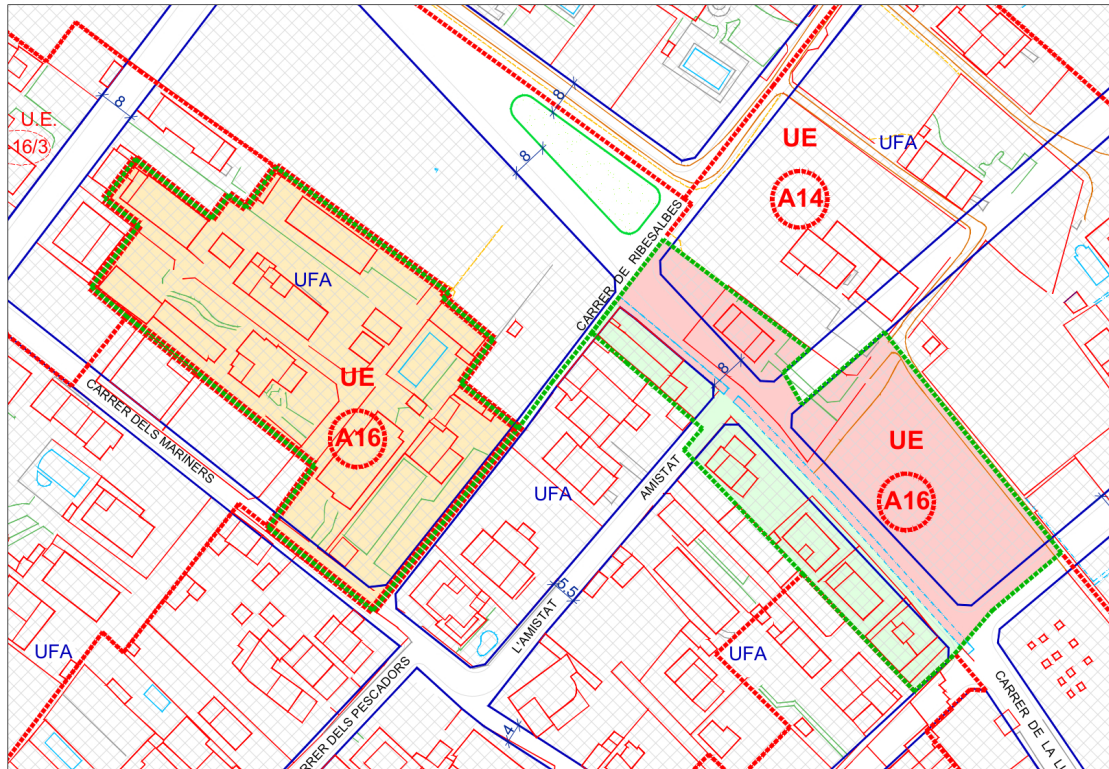




MAGNÍFIC

AJUNTAMENT DE BURRIANA

## 2.- REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-16



### REDELIMITACIÓN DE LA UE A-16

**Delimitación PG vigente:** Tramas de color amarillo, salmón y verde  
**Delimitación PG modificada:** Trama de color amarillo = UE A-16 modificada +  
Trama de color salmón = Formará parte de A-14/16 +  
Trama de color verde = Se excluye de la Unidad

### DESCRIPCIÓN

El ámbito de la Unidad de Ejecución A-16 sin desarrollar del Plan General vigente está formado por dos áreas discontinuas: Por una parte, la submanzana con fachada a las calles dels Mariners y de Ribesalbes y, por otra parte, los terrenos recayentes a la C/. La Llosa, en el tramo comprendido entre las calles de Ribesalbes y Betxí .

Como resultado de la redelimitación propuesta se mantienen en la Unidad los terrenos correspondientes a la submanzana de las calles dels Mariners y de Ribesalbes junto con la superficie de dichos viales. Se excluyen de la Unidad A-16 las parcelas catastrales 0674201 y 0674402-03-04-05 de la C/. La Llosa y el resto de terrenos con fachada a dicha calle pasan a formar parte de la delimitación A-14/16.



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

## JUSTIFICACIÓN

La peculiaridad más notable de las dos zonas de la Unidad A-16 descritas, se halla en el alto grado de consolidación que existe. Son abundantes las edificaciones allí establecidas que son utilizadas tanto como primera como segunda residencia principalmente en los meses de verano. No obstante, pese a ello, el grado de urbanización es muy deficiente careciendo de muchos de los servicios considerados como básicos. Hablamos principalmente de viviendas unifamiliares construidas sobre suelo clasificado como urbano que poseen algunos servicios de urbanización.

La inclusión de este tipo de parcelas en unidades de ejecución es una cuestión muy delicada dada la fuerte oposición que frente a la misma surge por parte de los propietarios afectados.

Se plantea la cuestión de qué parcelas consolidadas y clasificadas como suelo urbano de la Unidad A-16 deben ser mantenidas en la Unidad y cuáles no a fin de evitar o reducir al mínimo la conflictividad que se planteó con la propuesta para el desarrollo de las Unidades de Ejecución A-14.2 y A-16.5 redelimitadas de la mercantil URBANIZADORA MTM, SL.

La respuesta a la pregunta es contestada por el artículo 58.1 de la LUV, tal y como se ha dicho anteriormente:

*Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional público precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella se transformen en solares.*

Es decir, a sensu contrario, las parcelas que se califiquen como "solar" no deben ser incluidas en unidades de ejecución, entendiéndose según la Jurisprudencia anteriormente citada que, la condición de solar alcanza la totalidad de la parcela (unidad de parcela, jurisprudencialmente reconocida), debiéndose ejecutar mediante actuación aislada.

En definitiva, si el terreno cuenta con los servicios urbanísticos requeridos por el artículo 11 de la LUV debe considerarse solar y como tal, no debe ser incluido en la Unidad A-16. Si no cuenta con todos los servicios requeridos por dicho artículo, debe mantenerse en la Unidad a efectos de obtener la calificación de solar, y desarrollarse mediante actuación integrada, aplicando el régimen de las actuaciones aisladas de acuerdo con el tratamiento que debe darse en tanto área semiconsolidada.

Por ello, se excluyen las parcelas catastrales 0674201 y 0674402-03-04-05 por contar con la condición de solar, sin perjuicio de que se complemente o sustituya su urbanización con un expediente de imposición de costes de urbanización. El resto de parcelas se mantiene en ámbito de gestión como Unidad de Ejecución A-16 o Unidad de Ejecución A-14/16 para alcanzar un grado de urbanización óptimo y de calidad.

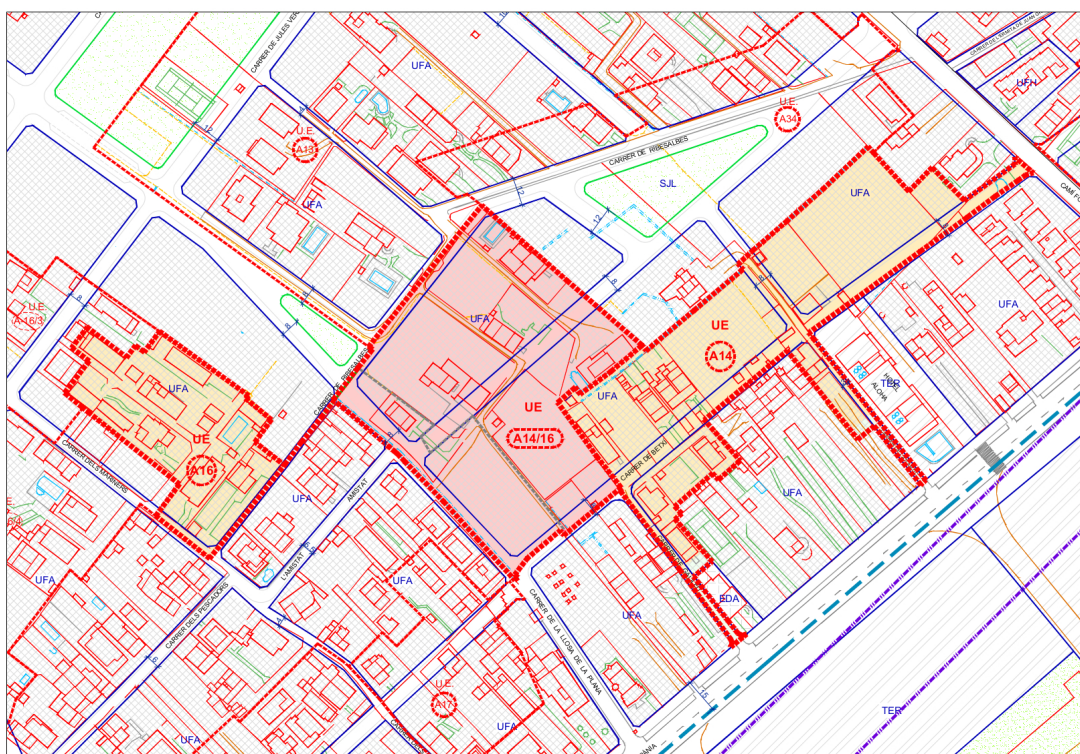


MAGNÍFIC

AJUNTAMENT DE BURRIANA

Según resulta de lo anterior y se puede apreciar en el plano de ordenación de este documento de Modificación, tanto la redelimitación de la Unidad de Ejecución A-16 como la anterior A-14, cumplen las exigencias de los artículos 58 de la LUV y 122 del ROGTU, debiendo hacerse mención, en particular, a que se incluyen en la Unidad de Ejecución, todas las parcelas que quedan servidas por el viario previsto en su ámbito, de modo que no se dejan fuera de aquélla restos de parcela in edificables ni fragmentos de vial que impidan la urbanización completa de la actuación.

### 3.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-14/16, CONFORMADA POR PARTE DE LAS UNIDADES A14 Y A16 REDELIMITADAS DEL PLAN GENERAL



**PLAN GENERAL MODIFICADO  
DELIMITACIÓN DE LA UE A-14/16**

#### DESCRIPCIÓN

Delimitación de la Unidad de Ejecución A-14/16, conformada por parte de las Unidades A-14 y A-16 del Plan General, según redelimitación descrita en los apartados precedentes, con los siguientes lindes:  
Norte: Semieje de las calle Ribesalbes.  
Sur: Semieje y línea de bordillo de la calle Betxi y linde lateral norte de las parcelas catastrales 0875935-36-37-38-42.  
Este: Linde lateral Oeste de la parcela con referencia catastral 0875938 y linde Este de las parcelas 087503-04.  
Oeste: Cajero de la acequia del Finello.



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

Al objeto de mantener la terminología y correlación de las Unidades delimitadas por el Plan General vigente, la Unidad se denomina A-14/16.

### **JUSTIFICACIÓN**

La propuesta de delimitación es el resultado de la aceptación de las alegaciones formuladas durante el periodo de tramitación de las Unidades A-14.2 y A-16.5, según acuerdo plenario de fecha 20 de diciembre de 2012, y se justifica en la Providencia de la Alcaldía Presidencia de fecha 15 de mayo de 2013.

Los terrenos que se incluyen en el ámbito de la Unidad A-14/16 formaban parte de las unidades de ejecución A-14 y A-16 delimitadas por el Plan. En concordancia con los criterios de delimitación de unidades de ejecución del planeamiento vigente, el mantenimiento de los terrenos en el ámbito de la Unidad de Ejecución A-14/16 persigue los mismos objetivos de urbanización y edificación que se plantearon con la aprobación del Plan General. Para poder materializar el aprovechamiento subjetivo que el Plan General les otorga mediante gestión privada, deben integrarse en una Actuación Integrada que incorpore tanto las parcelas edificables como los ámbitos viarios de servicio correspondientes a la calles La Llosa, Betxí y L'Amistat interiores a la Unidad A-14/16, en los términos que ésta se presenta, posibilitándose de esta forma su obtención pública mediante la técnica reparcelatoria.

Por otra parte, debe señalarse que las unidades A-14 y A-16 tienen elementos e infraestructuras de interés común, de modo que la urbanización de la Unidad A-14 requiere la urbanización de la Unidad A-16 para conectar con las redes existentes en la zona, siendo el coste de urbanización de la UE A-14 notablemente mayor derivado principalmente por las obras de acondicionamiento de la acequia del Finello y por el tratamiento legal que corresponde a las parcelas edificadas, en relación con el diferente grado de consolidación por la edificación existente en una y otra Unidad.

Por lo tanto, en aras de la justicia distributiva, procede conformar un único ámbito de actuación A-14/16, al objeto de imputar los costes de urbanización de modo proporcionado al aprovechamiento urbanístico previamente fijado en el Plan General.

Por otra parte, debe señalarse que la delimitación de la UE A-14/16 no requiere el establecimiento de condiciones objetivas de urbanización y programación por ser un ámbito contiguo a la urbanización existente en la zona, pudiendo incorporarse directamente al contexto global del territorio.

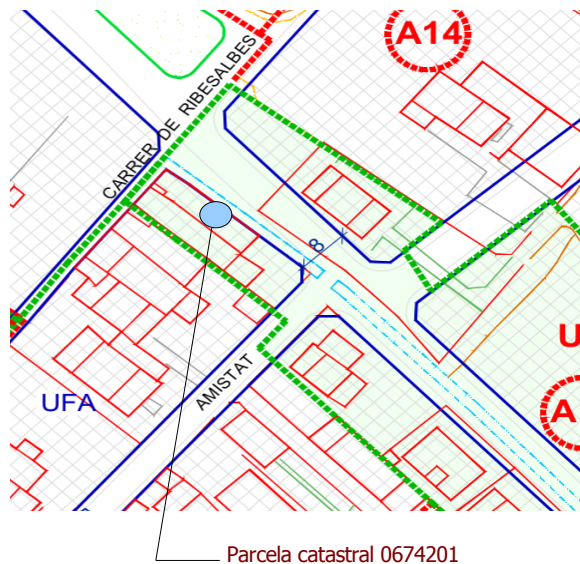
En conclusión, la UE A-14/16 abarca un ámbito idóneo para desarrollar una actuación integrada a efectos de ejecutar la urbanización de terrenos contiguos, no hace más que mejorar las condiciones de la obra y lograr una homogeneización en la situación urbanística de la zona, cumpliendo con el objetivo propio de las actuaciones integradas.



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

#### **4.- AJUSTE DE LA ALINEACIÓN OFICIAL DE LA C/. LA LLOSA.**



#### **DESCRIPCIÓN**

La modificación de la ordenación consiste en el cambio de la alineación oficial de la C/. La Llosa en el tramo comprendido entre las calles L'Amistat y Ribesalbes, ajustándola al linde de la edificación con referencia catastral 0674201, coincidente con el cajero de la acequia del Finello.

#### **JUSTIFICACIÓN**

La acequia del Finello discurre por el ámbito viario de la C/. Llosa, excepto en el tramo comprendido entre las calles L'Amistat y Ribesalbes donde ocupa terrenos edificables. Consecuentemente, el desarrollo de la zona implica asumir las mayores cargas de urbanización del desvío de la acequia para su posicionamiento en el ámbito interior de la calle.

Por otra parte, entre el linde lateral de la parcela catastral 0674201 y la alineación prevista en el Plan vigente de la C/. La Llosa queda una superficie de forma triangular, de apenas 47,00 m<sup>2</sup>, cuya incorporación a la citada parcela no modifica la calificación como fuera de ordenación diferido de la edificación preexistente por incumplimiento de las distancias mínimas de retranqueo a calle.

De acuerdo con los hechos anteriores, desde un punto de vista tanto económico como urbanístico, resulta conveniente ajustar la alineación del vial a las preexistencias actuales para facilitar la gestión de la actuación.



MAGNÍFIC

AJUNTAMENT DE BURRIANA

**I.2.1.2.- MODIFICACIÓN RELATIVA A LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA.****5.- FICHA DE CARACTERÍSTICAS Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN A-14, A-16 Y A-14/16**

De acuerdo con el Anexo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, las Fichas de Características de las Unidades A-14 y A-16 afectadas por la Modificación son las siguientes:

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS A-14**

1. Nº DE UNIDAD.....	A14
2. SUPERFICIE TOTAL (m2).....	25.789,66
3. SUPERFICIE NETA (m2).....	25.580,37
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
UFA.....	12.434,58
TER.....	1.396,39
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
RV.....	3.668,97
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo):.....	0,681
7.- SISTEMA DE GESTIÓN .....	Directa/Indirecta

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS A-16**

1. Nº DE UNIDAD.....	A16
2. SUPERFICIE TOTAL (m2).....	29.306,07
3. SUPERFICIE NETA (m2).....	26.725,93
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
UFA.....	13.312,26
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
RV.....	6.718,97
EL.1.....	400,00
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo):.....	0,647
7.- SISTEMA DE GESTIÓN .....	Directa/Indirecta

Conforme al Anexo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, el coeficiente de ponderación entre la edificabilidad de edificación cerrada y unifamiliar aislada es de  $1,30 \text{ m}^2_{\text{EDC}}/\text{m}^2_{\text{UFA}}$ , respecto del uso terciario TER es de  $0,90 \text{ m}^2_{\text{EDC}}/\text{m}^2_{\text{TER}}$ . El coeficiente de edificabilidad en la zona UFA es  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  y en la zona TER es de  $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ . De acuerdo con los datos anteriores se puede calcular el aprovechamiento tipo del conjunto A-14 y A-16:

PLAN GENERAL VIGENTE	UNIDAD DE EJECUCIÓN		
	A-14	A-16	A-14 y A-16
Superficie parcelas edificables (m2s)	22.120,69	22.187,10	44.307,79
Superficie red viaria (m2s)	3.668,97	6.718,97	10.387,94
Superficie zona verde (m2s)		400,00	400,00
Superficie total (m2s)	25.789,66	29.306,07	55.095,73
Superficie neta (m2s)	25.580,37	26.725,93	52.306,30
Edificabilidad m2t UFA	12.434,58	13.312,26	25.746,84
Edificabilidad m2t TER	1.396,39		1.396,39
Edificabilidad m2t EDC	17.421,71	17.305,94	34.727,64
Aprovechamiento tipo	0,681	0,647	0,664



MAGNÍFIC

AJUNTAMENT DE BURRIANA

A continuación, se indican los datos correspondientes a cada una de las Unidades de Ejecución A-14, A-16 y A-14/16, descritas y justificadas en la modificación de la documentación gráfica, así como del ámbito conjunto de todas ellas:

PLAN GENERAL MODIFICADO	UNIDAD DE EJECUCIÓN			Conjunto A-14, A-16 y A-14/16
	A-14	A-16	A-14/16	
Superficie parcelas edificables UFA (m2s)	7.883,16	4.357,44	8.655,13	20.895,73
Superficie red viaria (m2s)	2.340,38	164,46	2.206,09	4.710,93
Superficie total (m2s)	10.223,54	4.521,90	10.861,22	25.606,66
Superficie neta (m2s)	10.223,54	4.521,90	10.645,62	25.391,06
Edificabilidad m2t UFA (0,60 m2t/m2s)	4.729,90	2.614,46	5.193,08	12.537,44
Edificabilidad m2t EDC (Coeficiente 1,30)	6.148,86	3.398,80	6.751,00	16.298,67
Aprovechamiento tipo	0,601	0,752	0,634	0,642

De los cuadros anteriores puede constatarse que el aprovechamiento tipo disminuye de  $0,664\text{m}^2_{\text{EDC}}/\text{m}^2\text{s}$  del Plan General vigente a  $0,642\text{m}^2_{\text{EDC}}/\text{m}^2\text{s}$  del plan General modificado, sin variar los coeficientes de edificabilidad ni de homogeneización.

De acuerdo con los datos anteriores las Fichas de Características de las Unidades de Ejecución A-14 y A-16, redelimitadas, que modifican las Fichas respectivas del Plan General, y de la Unidad A-14/16 conformada por el resto de las Unidades A14 y A16, sin desarrollar del Plan General serán las siguientes

#### FICHA DE CARACTERÍSTICAS A-14

1. Nº DE UNIDAD.....	A14
2. SUPERFICIE TOTAL (m2).....	10.223,54
3. SUPERFICIE NETA (m2).....	10.223,54
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
UFA.....	4.729,90
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
RV.....	2.340,38
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo):.....	0,601
7.- SISTEMA DE GESTIÓN .....	Directa/Indirecta

#### FICHA DE CARACTERÍSTICAS A-16

1. Nº DE UNIDAD.....	A16
2. SUPERFICIE TOTAL (m2).....	4.521,90
3. SUPERFICIE NETA (m2).....	4.521,90
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
UFA.....	2.614,46
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
RV.....	2.340,38
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo):.....	0,752
7.- SISTEMA DE GESTIÓN .....	Directa/Indirecta

#### FICHA DE CARACTERÍSTICAS A-14/16

1. Nº DE UNIDAD.....	A14/A16
2. SUPERFICIE TOTAL (m2).....	10.861,22
3. SUPERFICIE NETA (m2).....	10.645,62
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
UFA.....	5.193,08
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
RV.....	2.220,09
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo):.....	0,634
7.- SISTEMA DE GESTIÓN .....	Directa/Indirecta



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

Obviamente, los cálculos anteriores deben entenderse provisionales hasta que se desarrolle el correspondiente Programa de Actuación Integrada y se proceda a la medición pormenorizada de las parcelas y construcciones sujetas al régimen de las actuaciones aisladas a los efectos de elaboración del correspondiente Proyecto de Reparcelación de la Unidad.

### **1.2.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMAS ESPECIFICAS**

#### **1.2.2.1.- Artículos 52 y 94 de la LUV.-**

El art. 52.1, segundo párrafo, de la Ley Urbanística Valenciana (LUV) dispone:

*"Los elementos de la red primaria deberán cumplir con los requisitos de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico. A tal efecto, cualquier alteración del planeamiento deberá justificar que se mantienen dichas condiciones y, en su caso, completar los elementos de la red primaria en la medida que garanticen el cumplimiento de los requisitos anteriores".*

Complementariamente el art. 94.2 de la LUV dispone:

*"Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley".*

A los efectos del cumplimiento de los preceptos anteriores se toma en consideración que el aprovechamiento urbanístico máximo permitido en el ámbito del Plan no se aumenta sino que disminuye, en virtud de las determinaciones contenidas en el presente documento.

En consecuencia, no sufre alteración el cumplimiento de la reserva de suelos dotacionales públicos cuyos estándares se determinan por relación a la edificabilidad.

Asimismo, no se modifica el número de viviendas máximo previsto. Por lo tanto, como consecuencia de las modificaciones introducidas en el presente documento no es necesario suplementar tal dotación de parque público de la red primaria, que se exige a razón de 5 metros cuadrados por habitante (art. 52.2.a) de la LUV), y no se afecta a las condiciones de calidad, capacidad e idoneidad exigidos para la red secundaria de dotaciones públicas. Por las mismas razones se ha de concluir en la suficiencia de las previsiones del Plan vigente en cuanto a las infraestructuras de servicios de suministros (agua y electricidad) y evacuación, tratamiento y depuración de residuales.





M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

En conclusión, la presente propuesta no altera el equilibrio de las dotaciones públicas, puesto que, como se ha comentado anteriormente, afecta exclusivamente a la redelimitación de las Unidades A-14 y A-16, aparte del ajuste de la alineación de la C/. La Llosa, lo que produce, en todo caso, un incremento de la superficie dotacional de red viaria. Se respeta el uso de vivienda unifamiliar aislada del planeamiento vigente, el índice de edificabilidad y los coeficientes de ponderación establecidos en el Plan General para el cálculo del aprovechamiento tipo.

Por otra parte, la modificación planteada no afecta a zonas verdes o espacios libres. Por consiguiente, no requiere informe del Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana al respecto, en relación con lo dispuesto en el apartado 4 del citado artículo 94 de la LUV.

Tampoco afecta la modificación a terrenos previamente calificados como dotacionales de uso docente o sanitario, por lo que no resultan de aplicación las previsiones del artículo 94.5 de la LUV.

Con la presente modificación no se regularizan actuaciones urbanísticas irregulares, por lo que no es exigible lo dispuesto en el artículo 94.6 de la LUV.

#### **1.2.2.2.- Artículo 212.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).-**

No resultan de aplicación al presente las exigencias contenidas en dicho precepto, que se refiere a supuestos de modificación de planes que comporten "*incrementos o disminuciones de la edificabilidad residencial respecto de la ordenación vigente, en sectores de suelo urbanizable desarrollados con Plan Parcial...*", toda vez que con el presente no se alteran, en ninguno de los dos modos a que se refiere el precepto, los límites de la edificabilidad fijados en el Plan que se modifica.

#### **1.2.2.3.- Artículos 25.4 de la Ley de Aguas y 19.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOT).**

Dicho artículo exige informe de la correspondiente Confederación Hidrográfica para los instrumentos de planeamiento urbanístico, que versará sobre la afección al aprovechamiento de las aguas continentales, a los usos en el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y, cuando comporten nuevas demandas de recursos hídricos, tal informe se pronunciará sobre la existencia de recursos suficientes para atenderlos.

Por otro lado, el artículo 19.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOT), exige la previa obtención de informe del organismo de cuenta cuando se pretenda la implantación de usos residenciales y terciarios, entre otros, que impliquen un incremento del consumo de agua.



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

En este caso el informe de la Confederación no es preceptivo pues ni se afecta al aprovechamiento de las aguas continentales, ni a los usos en el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre, ni el nuevo régimen de compatibilidad de usos a implantar representan un incremento del consumo de agua, si no que, por el contrario, disminución del mismo.

#### **1.2.2.4.- Artículo 13.5 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOT).-**

El artículo 13.5 de la LOT dispone que cualquier propuesta de modificación del planeamiento que suponga una alteración de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio establecida en los planes generales municipales requerirá para su aprobación la presentación ante la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a efectos de concierto previo, del nuevo modelo territorial municipal que se propone, acorde con su contexto supramunicipal.

Las modificaciones que se proponen en el presente documento respetan el modelo que en su día se decidió como adecuado para la ocupación del territorio que constituye el ámbito del Plan General, y tienen tan reducido alcance, territorial y sustantivo, que obviamente permiten descartar la necesidad de dar cumplimiento al precepto citado.

#### **1.2.2.5.- Innecesariedad de Estudio de Paisaje.-**

La presente Modificación no altera las previsiones de crecimiento urbano o la implantación de nuevas infraestructuras, ni las actuaciones previstas en el mismo tienen una incidencia en el paisaje diferente a la que se deriva del desarrollo del propio Plan General. Por ello, en coherencia con el carácter de las determinaciones de la Modificación, no se contiene Estudio de Paisaje, en relación con lo dispuesto en los artículos 11 de la Ley 4/2004, de 30 de junio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y 27 del Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell.



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

### **I.2.3.- TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

Tal como establece el artículo 94 de la LUV, esta Modificación se deberá tramitar por el mismo procedimiento que el regulado para la aprobación del Plan General, procedimiento que viene establecido en el artículo 83 de la LUV y al que este apartado se remite.

La tramitación de la Modificación debe ponerse en relación con la naturaleza de la misma, de forma que si afecta a la ordenación pormenorizada la aprobación será municipal y si afecta a la ordenación estructural la aprobación debe ser autonómica.

Al respecto, debe señalarse que las modificaciones introducidas en el Plan General no afectan a la ordenación estructural, sino a la pormenorizada, conforme queda definida en los artículos 36 y 45 de la LUV en adelante, para la estructural, y artículos 57 a 60 de la LUV para la pormenorizada, puesto que si bien se modifica el aprovechamiento tipo de los terrenos afectados éste resulta de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad sobre la superficie de parcela neta y coeficientes correctores de tipología ya establecidos por el Plan General que no se modifican. Consecuentemente, puede entenderse que la aprobación de este documento es de competencia municipal.

No obstante, como se afecta al aprovechamiento tipo y éste es un elemento perteneciente a la ordenación estructural, puede concluirse que la modificación es de **aprobación autonómica**. En este sentido cabe reproducir la Sentencia núm. 1344 de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de fecha 1 de octubre de 2010 (Procedimiento 1-000267/2008-1), sobre la aprobación de la modificación número 24 del Plan General de Burriana:

*TERCERO.- Entrando en el examen del contenido de la modificación impugnada observamos que la misma realiza una redelimitación de la Unidad de Ejecución número 4, con el objeto de excluir tanto los suelos consolidados por la edificación, como las viviendas compatibles con el planeamiento situadas en el interior de la Unidad...*

*La redelimitación de la Unidad de Ejecución supone la reducción de la extensión de la Unidad de Ejecución número 4, al excluirse suelos consolidados. En este caso, la Unidad de Ejecución número 4 del PGOU de Burriana comprendía una única área de reparto compuesta por un solo Sector y Unidad de Ejecución, con un mismo aprovechamiento tipo para los terrenos que engloba. Por tanto, al reducirse la extensión de la Unidad de Ejecución se modifica el área de reparto y el aprovechamiento tipo que pasa a ser de 0,993 metros cuadrados techo por metro cuadrado de suelo, a 0,691 metros cuadrados techo por metro cuadrado de suelo.*

*Partiendo de lo anterior, debemos examinar si el Ayuntamiento tenía competencia para aprobar la modificación impugnada, lo cual nos lleva a analizar si las modificaciones aprobadas tienen naturaleza de ordenación estructural o pormenorizada.*



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

*La ordenación estructural se define como las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación territorial en su conjunto, en tanto que la pormenorizada es complementaria, de forma que determina de modo precisa y detallada las determinaciones de la ordenación estructural.*

*Según el listado del art. 37 de la LUV, forma parte de la ordenación pormenorizada la delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo (apartado a); sin embargo, en este caso y tal como se indicaba en la sentencia de esta Sala y Sección de fecha 26 de enero de 2010 para un supuesto análogo, no estamos ante una "delimitación", sino ante una exclusión de terrenos que determina un cambio en la clasificación del suelo de los terrenos excluidos, puesto que lo que era suelo sin urbanización pasa a ser suelo urbano con urbanización consolidada, lo cual afecta al área de reparto y aprovechamiento tipo de los terrenos que se mantienen en la Unidad de Ejecución, decisión ésta que no puede considerarse como "complementaria" ni tiene encaje en la naturaleza propia de las determinaciones de la ordenación pormenorizada. En este sentido, el concepto de "delimitación de las unidades de ejecución" aparece desarrollado el art. 58 de la LUV, que fija unos límites concretos, determinando de forma clara las decisiones propias de la ordenación pormenorizada tal como establecen el apartado 2 del art. 58 cuando precisa que se pueden "redelimitar el ámbito de ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la actuación integrada", así como el apartado 7 del mismo art. 58 cuando precisa que "la delimitación exacta de unidades de ejecución es determinación propia de la ordenación pormenorizada". En nuestro caso, no estamos ante una "redelimitación", ni ante una "delimitación exacta", ni, en definitiva, ante una determinación que se pueda incluir dentro de la delimitación de las unidades de ejecución ni tampoco en la ordenación pormenorizada.*

*CUARTO.- En este punto se razona, tanto en la resolución administrativa como en las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento en este proceso, y en el mismo sentido en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón, de la Generalitat Valenciana, de fecha 16 de noviembre de 2007, que la modificación aprobada se enmarca en la ordenación pormenorizada por aplicación de lo dispuesto en el art. 120.1 del ROGTU.*

*El citado artículo 120.1 del ROGTU establece que: "La ordenación pormenorizada de los planes deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones: a) La delimitación de Unidades de Ejecución. Cuando se modifiquen, sin alterar el área de reparto en que se encuentran, el aprovechamiento medio de las mismas o el aprovechamiento tipo de los nuevos suelos que se integran, se entenderán como modificaciones de la ordenación pormenorizada...".*

*Por tanto, el citado precepto define un supuesto de hecho de ordenación pormenorizada cuando se delimita la Unidad de Ejecución sin alterar las áreas de reparto ni afectar al aprovechamiento tipo de las mismas, entendiendo la Administración en este caso que la exclusión no ha alterado tales parámetros que venían predeterminados en el planeamiento, siendo las alteraciones consecuencia necesaria de la delimitación de la Unidad. Sin embargo, dicha interpretación no aparece concorde con lo que dispone el propio precepto que exige que no se produzca alteración del área de reparto y que, para las modificaciones de aprovechamiento tipo, no afecte a los nuevos suelos que se integran, por lo que resulta que no se contempla el supuesto aquí enjuiciado de exclusión de terrenos en una Unidad de Ejecución por tratarse de terrenos consolidados por la urbanización, puesto que se ha producido una alteración tanto del área de reparto como del aprovechamiento tipo, que además afecta a los terrenos que formaban parte de ese área de reparto.*



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

*Finalmente, y frente a la alegación de que fue el propio órgano competente de la Administración autonómica el que fijó el criterio de que este supuesto se incluye dentro de la ordenación pormenorizada, debemos indicar que, si bien es cierto que el Ayuntamiento realizó el trámite correspondiente y hay un informe en este sentido, lo cierto es que ello no obsta a la interpretación sostenida por este tribunal, de acuerdo al marco normativo de aplicación, de donde **se concluye que no estamos ante un supuesto de ordenación pormenorizada según hemos expuesto, y por ello resulta la incompetencia del Ayuntamiento de acuerdo al marco legal de distribución de competencias para la aprobación del planeamiento.***

*Por tanto, y como se ha razonado, debe concluirse que se está incidiendo en el ámbito material que corresponde a la ordenación estructural, con infracción de lo dispuesto en los arts. 35, 36, 37, 57, 58 y preceptos concordantes de la LUV, **por lo que debe declararse la nulidad del acuerdo impugnado por este motivo, en tanto que la competencia para la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan está residenciada en la Generalitat, careciendo de competencia para ello el Ayuntamiento, lo cual hace innecesario el examen del resto de motivos de impugnación de naturaleza subsidiaria al que resulta estimado.***

Con respecto a trámites o documentos adicionales a los contemplados en el presente Documento, debe señalarse que, en este caso, no resultan preceptivos. En este sentido, al no incorporar nuevas reclasificaciones de Suelo de No Urbanizable a Urbanizable, ni proceder a incrementar las edificabilidades previstas en el Plan (si no, más bien al contrario, disminuir por el ajuste de la alineación de la C/. La Llosa al cajero de la acequia que discurre por dicho vial) ni disminuir las reservas dotacionales establecidas en el planeamiento general vigente, no resulta necesario prever reservas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección ni la formulación del documento y tramitación correspondiente a la de Evaluación Ambiental Estratégica.

En consecuencia, este Documento junto a la documentación gráfica conformada por los planos correspondientes (originales y modificados), se entiende que está completo, debiendo proceder a su tramitación administrativa, conforme se ha señalado.

### **I.3. PLANOS DE INFORMACIÓN**

Son de carácter informativo y, por lo tanto, carecen de eficacia normativa el plano COMPARATIVO ENTRE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y MODIFICADA, y los siguientes PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE:

- HOJA N, SERIE D, NÚM. 14, ESCALA 1/1000.
- HOJA O, SERIE D, NÚM. 15, ESCALA 1/1000.

Burriana, julio de 2013.

El Arquitecto municipal

Fdo: Ramón Miravet Aymerich



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

## II.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.-

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 64 de la LUV, tienen eficacia normativa las siguientes determinaciones contenidas en este Proyecto:

### II.1.- NORMAS URBANÍSTICAS.-

Se acompañan las siguientes Fichas de Características de las Unidades de Ejecución:

- A-14 y A-16, redelimitadas, que modifican las Fichas respectivas del Plan General vigente del Anexo 4 de las Normas Urbanísticas.
- A-14/16 conformada por el resto de las Unidades A14 y A16, sin desarrollar del Plan General, que complementa el Anexo 4 de las Normas Urbanísticas.

### MODIFICACION ANEXO 4 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

#### UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO

##### FICHA DE CARACTERISTICAS A-14

1. Nº DE UNIDAD.....	A14
2. SUPERFICIE TOTAL (m2).....	10.223,54
3. SUPERFICIE NETA (m2).....	10.223,54
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
UFA.....	4.729,90
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
RV.....	2.340,38
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo):.....	0,601
7.- SISTEMA DE GESTIÓN .....	Directa/Indirecta

##### FICHA DE CARACTERISTICAS A-16

1. Nº DE UNIDAD.....	A16
2. SUPERFICIE TOTAL (m2).....	4.521,90
3. SUPERFICIE NETA (m2).....	4.521,90
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
UFA.....	2.614,46
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
RV.....	2.340,38
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo):.....	0,752
7.- SISTEMA DE GESTIÓN .....	Directa/Indirecta

##### FICHA DE CARACTERISTICAS A-14/16

1. Nº DE UNIDAD.....	A14/A16
2. SUPERFICIE TOTAL (m2).....	10.861,22
3. SUPERFICIE NETA (m2).....	10.645,62
4. EDIFICABILIDAD (m2t):	
UFA.....	5.193,08
5. EQUIPAMIENTOS (m2) :	
RV.....	2.220,09
6. APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 EDC.1/m2 Suelo):.....	0,634
7.- SISTEMA DE GESTIÓN .....	Directa/Indirecta



M A G N Í F I C

AJUNTAMENT DE BURRIANA

## **II.2. PLANOS DE ORDENACIÓN**

Tienen carácter normativo los siguientes PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE del presente Proyecto:

- HOJA N, SERIE D, NÚM. 14, ESCALA 1/1000.
- HOJA O, SERIE D, NÚM. 15, ESCALA 1/1000.

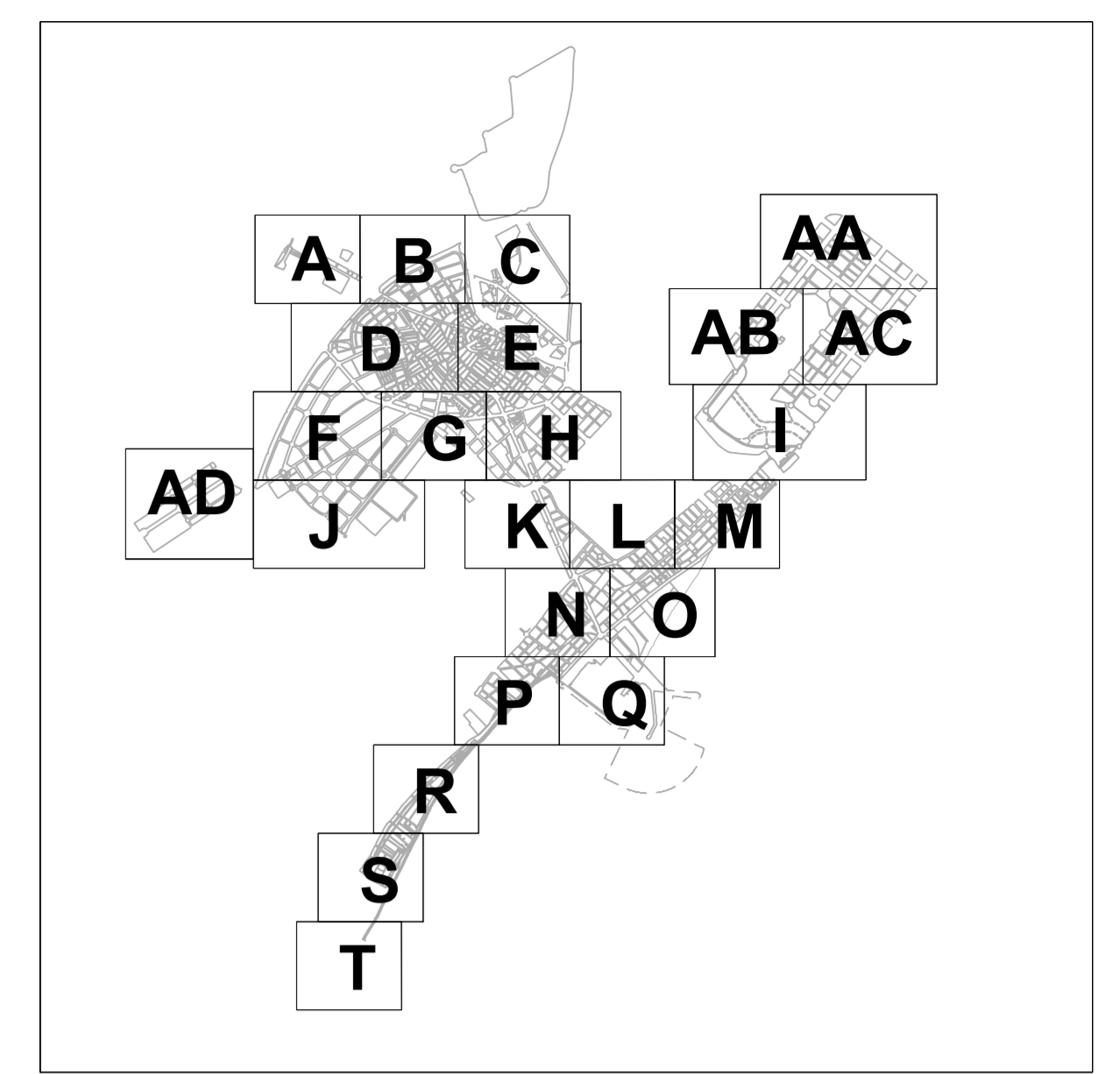
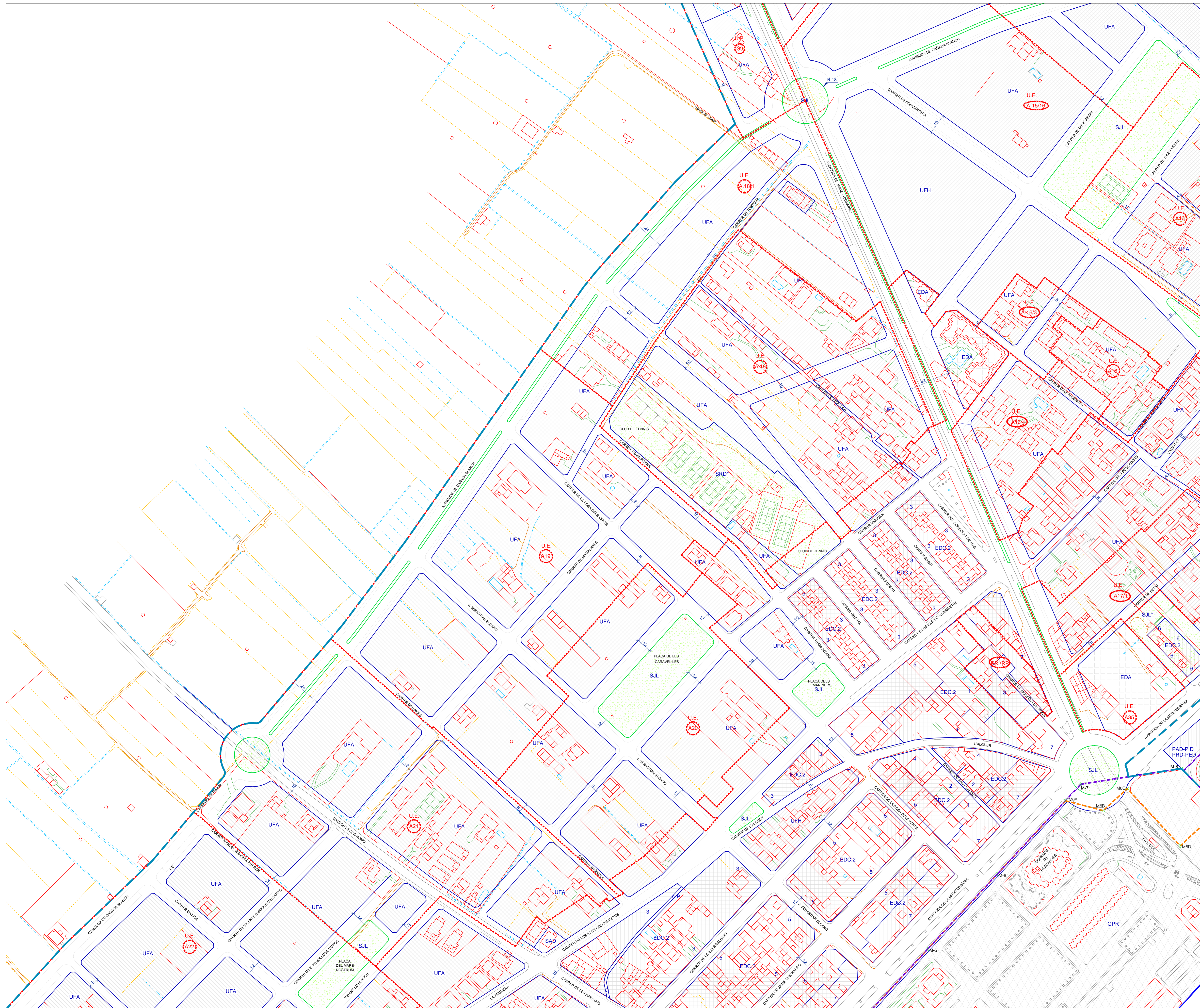
Burriana, julio de 2013.

El Arquitecto municipal

Fdo: Ramón Miravet Aymerich







**LLEGGENDA**  
*Legend*

<p><b>ZONES DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA</b> <i>Zones de qualification urbanistic</i></p> <p>CHP NUCLEU HISTÒRIC PROTEGIT Nucleus historic protected</p> <p>EDC AMPLIACIÓ DE CENTRE URBÀ I IL·LA DE CASES TANCADA Expansion of urban center and closed block of houses</p> <p>EDC2 ESPAI LLEURE D'US DEPORTIU Leisure space for sports use</p> <p>EDA EDIFICI I OBRERA PROTEGIDA Protected building and worker</p> <p>UFA VIVENDS ALLADES Attached dwellings</p> <p>UFH VIVENDS ADOCSADES Semi-detached dwellings</p> <p>TER TERCIARI Tertiary</p> <p>IND INDUSTRIAL Industrial</p> <p>IND1 INDUSTRIAL NIVEL 1 Industrial level 1</p> <p>IND2 INDUSTRIAL NIVEL 2 Industrial level 2</p> <p>ALM ALMACENIS Warehouses</p> <p>ALM1 ALMACEN NIVEL 1 Warehouse level 1</p> <p>ALM2 ALMACEN NIVEL 2 Warehouse level 2</p> <p>ALM3 ALMACEN NIVEL 3 Warehouse level 3</p>		<p><b>DOTACIONS PÚBLIQUES</b> <i>Public facilities</i></p> <p><b>XARXA PRIMÀRIA. Red Primària</b></p> <p>EQUIPAMENTS Equipaments</p> <p>RED EDUCATIU O CULTURAL Educational or cultural network</p> <p>PRD ESPORTIU RECREATIU Recreational sports</p> <p>ESPAL LLEURE D'US DEPORTIU Leisure space for sports use</p> <p>PID ASSISTENCIAL Assistance</p> <p>PID INFRAESTRUCTURA SERVIS URBÀ Urban services infrastructure</p> <p>PAD ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL Administrative-institutional</p> <p>ZONES VERDES. Zones verdes</p> <p>POL PARC Park</p> <p>POI PARQUE NATURAL PROTEGIT Protected natural park</p> <p><b>XARXA SECUNDÀRIA. Red Secundària</b></p> <p>BAV APARCAMENT Parking</p> <p>AP ÀREA FER ALS VIUANTS Area for pedestrians</p> <p>EQUIPAMENTS Equipaments</p> <p>RED EDUCATIU O CULTURAL Educational or cultural network</p> <p>SRD ESPORTIU RECREATIU Recreational sports</p> <p>ESPAL LLEURE D'US DEPORTIU Leisure space for sports use</p> <p>STD ASSISTENCIAL Assistance</p> <p>SID INFRAESTRUCTURA SERVIS URBÀ Urban services infrastructure</p> <p>SAD ADMINISTRATIU INSTITUCIONAL Administrative-institutional</p> <p>SAL ÀREES DE JOC Play areas</p> <p>ZONES VERDES. Zones verdes</p> <p>SAL JARDINS Gardens</p>	
<p><b>ÀMBITS DE PLANEJAMENT</b> <i>Planning areas</i></p> <p>LÍMIT D'ÀMBIT DE PLANEJAMENT DE DESENVOLUPAMENT (APD) Limit of planning area of development (APD)</p> <p>CENTRE HISTÒRIC Historic center</p> <p>A.P.D.(1) NÚMERO D'AVIÓ Aircraft number</p> <p>LÍMIT D'ÀMBIT DE PLANEJAMENT DE PROTECCIÓ (APD) - Casos antigues Limit of protection planning area (APD) - Old cases</p> <p>LÍMIT D'ÀMBIT DE PROTECCIÓ Limit of protection</p> <p>U.E.(1) NÚMERO PLANTAT D'EXEQUCIÓ Planting number of execution</p>		<p><b>PARAMETRES DE L'EDIFICACIÓ</b> <i>Building parameters</i></p> <p>ALINEACIÓ NO VINCULANTS DE CONSTRUCCIONS Non-binding construction alignment</p> <p>ANIVELLAMENT DE CONSTRUCCIONS DESENVOLUPAMENT Construction leveling development</p> <p>COTIS Cotes</p> <p>ALGUNA MAXIMA DE NOMBRE DE PLANTES Maximum number of floors</p> <p>ALGUNA MAXIMA DE NOMBRE DE PLANTES INCLUSA LA BASE Maximum number of floors including the base</p> <p>ALGUNA DE PASSADISSEJ LÍMITES Limit of pedestrian passage</p> <p>ALGUNA DE PASSADISSEJ LÍMITES Limit of pedestrian passage</p> <p>LÍMITS DE COORDENADA DE VERTICALLITAT (M) Verticality coordinate limits (M)</p> <p>DELIMITACIÓ ZONA DE SERVIDOS DE PROTECCIÓ Protection service zone delimitation</p> <p>LÍMITS DE SERVIDOS DE PROTECCIÓ Protection service limits</p> <p>LÍMITS DE SERVIDOS DE PROTECCIÓ Protection service limits</p> <p>LÍMITS DE SERVIDOS DE PROTECCIÓ Protection service limits</p> <p>LÍMITS DE SERVIDOS DE PROTECCIÓ Protection service limits</p>	
<p><b>ELEMENTS PROTEGITS</b> <i>Protected elements</i></p> <p>ELEMENT PROTEGIT D'US RESIDENCIAL Residential protected element</p> <p>ELEMENT PROTEGIT D'US RESIDENCIAL Residential protected element</p> <p>ELEMENT PROTEGIT D'US RESIDENCIAL I TERCIARI Residential and tertiary protected element</p> <p>ELEMENT PROTEGIT D'US RESIDENCIAL I TERCIARI Residential and tertiary protected element</p>		<p><b>AFECTACIONS FERROVIÀRIES</b> <i>Railway affectations</i></p> <p>ACCIONS FERROVIÀRIES Railway actions</p> <p>SOMRA PÚBLIC-80 Public-80 coverage</p> <p>SOMRA PÚBLIC Public coverage</p> <p>LÍMITS D'EDIFICACIÓ -80m Building limits -80m</p> <p>LÍMITS D'EDIFICACIÓ Building limits</p>	

MAGNÍFIC AJUNTAMENT DE BORRIANA

**PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**  
**ORDENACIÓ URBANÍSTICA MODIFICADA**

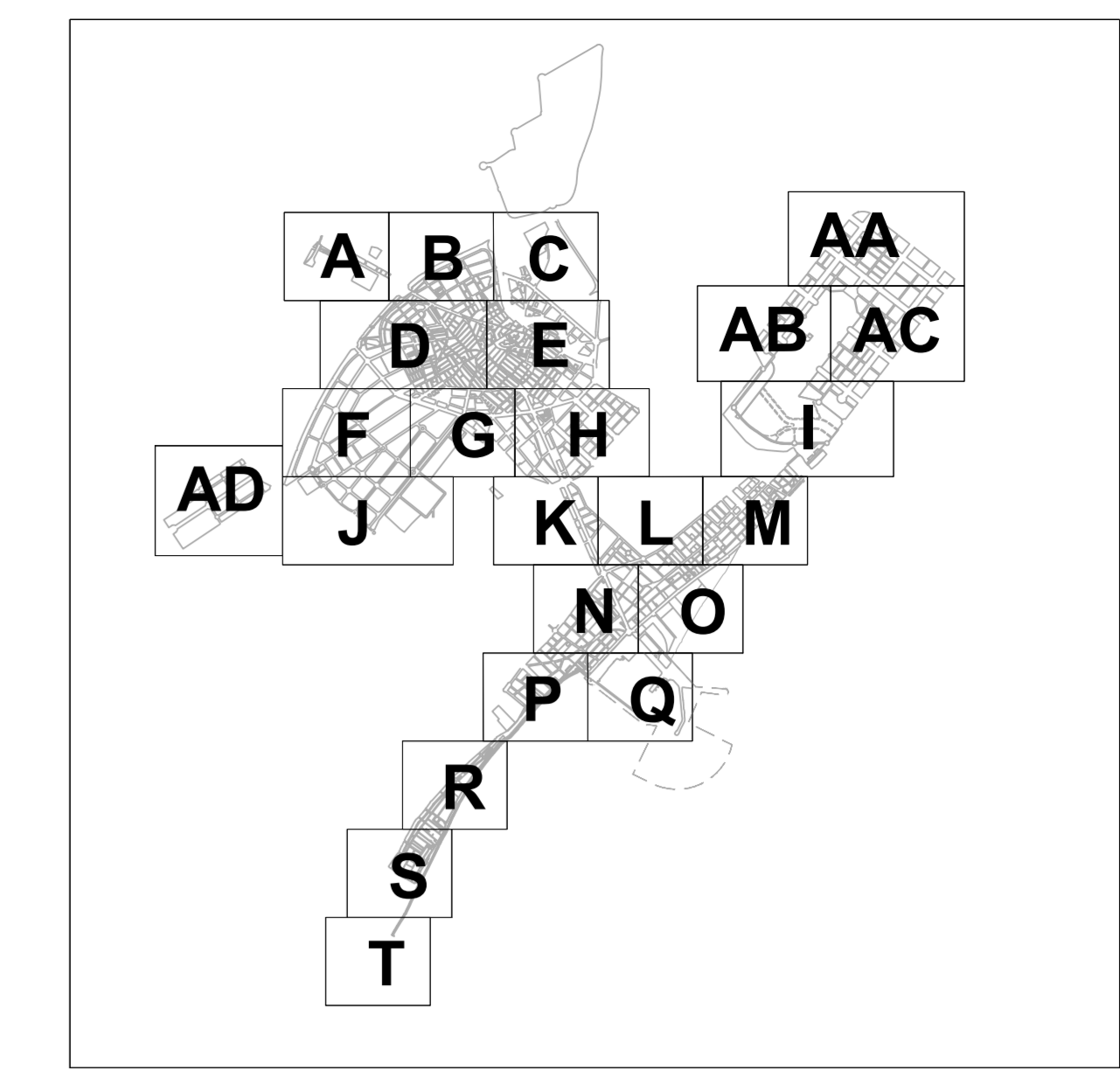
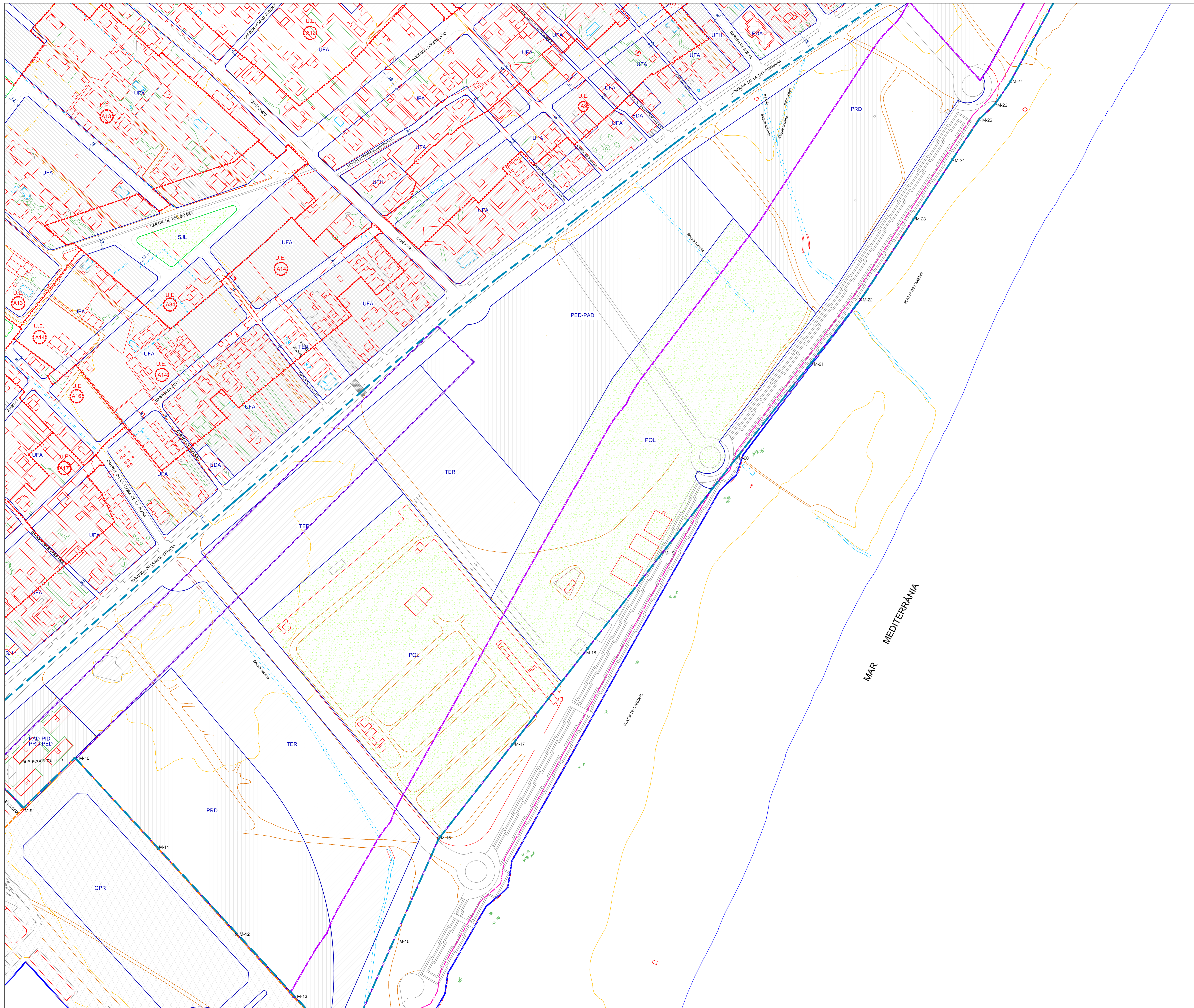
PLÀNOL: ESTRUCTURA I ALINEACIÓ DEL SÒL URBÀ  
ESCALA: 1/1.000

FULLA: N  
DATA: Juliol 2013

L'arquitecte municipal:  
Ramon Miravalles Amench

SERIE: D  
NOMBRE: 14

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS



**LLEENDA**  
*Legenda*

**ZONES DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**  
*Zonas de calificación urbanística*

**AMBITES DE PLANEJAMENT**  
*Ámbitos de Planeamiento*

**ELEMENTS PROTEGITS**  
*Elementos protegidos*

**AFECCIONS FERROVIÀRIES**  
*Afecciones ferroviarias*

**DOTACIONS PÚBLIQUES**  
*Dotaciones Públicas*

**XARXA PRIMÀRIA. Red Primària**

**XARXA SECUNDÀRIA. Red Secundària**

**PARAMETRES DE L'EDIFICACIÓ**  
*Parámetros de la edificación*

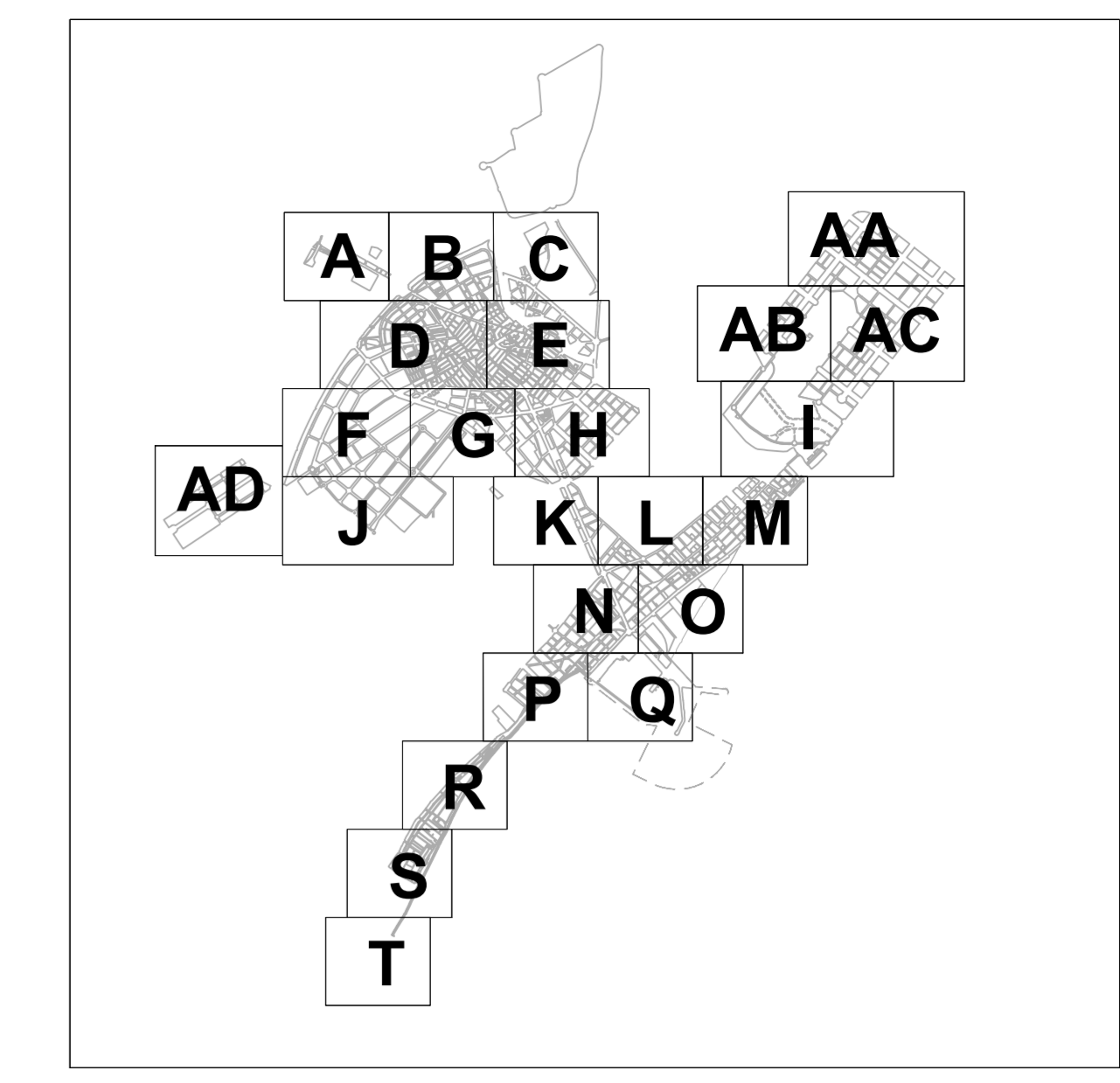
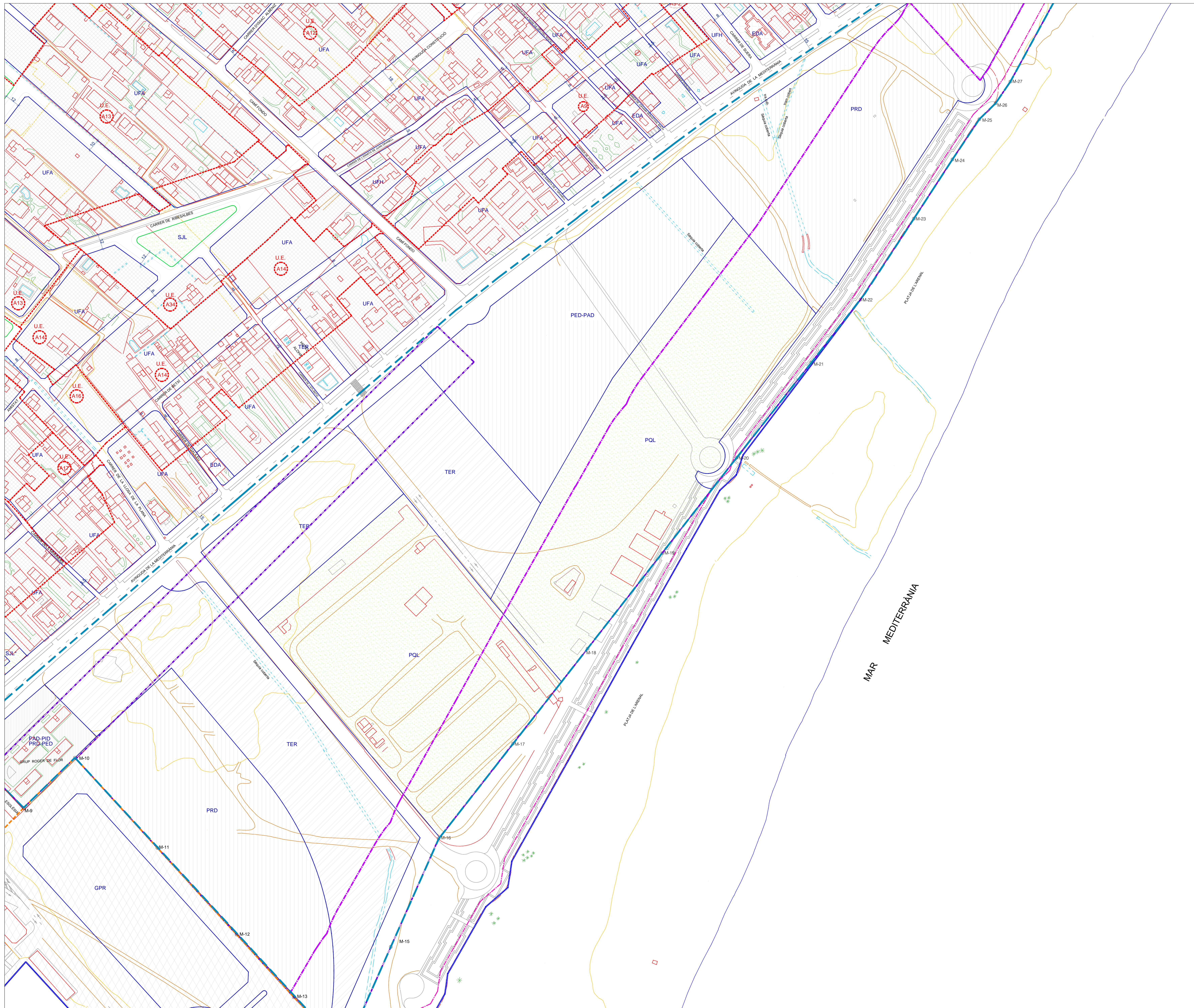
(1) LES DOTACIONS DE SERVEIS I INSTAL·LACIONS DE SERVEIS SÓN D'US RESIDENCIAL.  
(2) LES DOTACIONS DE SERVEIS I INSTAL·LACIONS DE SERVEIS SÓN D'US RESIDENCIAL.  
(3) LA LÍNIA DE TRANSPORT FERROVIARI S'HA D'INDICAR EN UN DIBUIX DE CLASSE DE SÒL.  
(4) LES LÍNIES DE TRANSPORT FERROVIARI S'HA D'INDICAR EN UN DIBUIX DE CLASSE DE SÒL.

MAGNÍFIC AJUNTAMENT DE BORRIANA

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
ORDENACIÓ URBANÍSTICA VIGENT

PLANO:	ESTRUCTURA I ALINEACIÓ DEL SÒL URBÀ	FULLA:	O
ESCALA:	1/1.000	DATA:	Juliol 2013
L'arquitecte municipal:	Ramon Mzavet Aymerich	SERIE:	D
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS:		NOMBRE:	15





**LLEENDA**  
*Legenda*

**ZONES DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**  
*Zones de calificación urbanística*

**AMBITOS DE PLANEJAMENT**  
*Ámbitos de Planeamiento*

**ELEMENTS PROTEGITS**  
*Elementos protegidos*

**AFECCIONS FERROVIÀRIES**  
*Afecciones ferroviarias*

**DOTACIONS PÚBLIQUES**  
*Dotaciones Públicas*

**XARXA PRIMÀRIA. Red Primària**

**XARXA SECUNDÀRIA. Red Secundària**

**PARAMETRES DE L'EDIFICACIÓ**  
*Parámetros de la edificación*

(1) LES DOTACIONS DE TERCIARI I PÚBLIC SÓN DE CARÀCTER INDICATIU I NO SÓN DE CARÀCTER OBLIGATORI.  
(2) LA LÍNIA DE DRECCIÓ D'ALINEACIÓ D'UNA AVENUE O BARRI DE CLASSE DE SÒL DE CARÀCTER PÚBLIC SÓN DE CARÀCTER INDICATIU I NO SÓN DE CARÀCTER OBLIGATORI.

MAGNÍFIC AJUNTAMENT DE BORRIANA

**PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA**  
**ORDENACIÓ URBANÍSTICA VIGENT**

PLA: ESTRUCTURA I ALINEACIÓ DEL SÒL URBÀ	FULLA: O
ESCALA: 1/1.000	DATA: Juliol 2013
L'arquitecte municipal: Ramon Mzavet Aymerich	SERIE: D
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS	NOMBRE: 15