

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA MODIFICACIÓN DEL AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “D 1-2-4” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURRIANA (CASTELLÓN).

Marzo de 2013.

Promotor: HERMISA

Equipo Redactor:



OCTOGONO, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo.



Contenido

1. Memoria informativa	4
1.1. Antecedentes.....	4
1.2. Condiciones geográficas.	7
Características naturales del territorio.....	7
Usos presentes en el suelo.	7
1.3. Condiciones institucionales.	8
Condiciones de ordenación dispuestas por el plan General.	8
Obras programadas y política de inversiones públicas.	9
Afecciones impuestas por la legislación sectorial.	9
2. Memoria justificativa.	10
2.1. Alternativas de ordenación.....	10
2.2. Adecuación de la ordenación pormenorizada a la ordenación estructural.....	10
Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.	10
Fichas de planeamiento y gestión.	10
2.3. Ordenación pormenorizada. Magnitudes del área.....	12
2.4. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.....	13
2.5. Delimitación de las unidades de ejecución y áreas de reparto uniparcelarias.....	14
2.6. Delimitación de las áreas objeto de ordenación mediante estudio de detalle.....	14
2.7. Incidencia sobre la población afectada y sobre la edificación residencial existente.....	15



2.8.	Régimen aplicable a las construcciones existentes.	15
2.9.	Síntesis estadística.	16
	Unidad de ejecución antes de la modificación.	16
	Unidad de Ejecución modificada.	17
	ARU Camí Nules 56.	18
3.	Normas urbanísticas.	19
4.	Catálogo de bienes y espacios protegidos.	23
5.	Planos de información.	24
6.	Planos de ordenación.	24

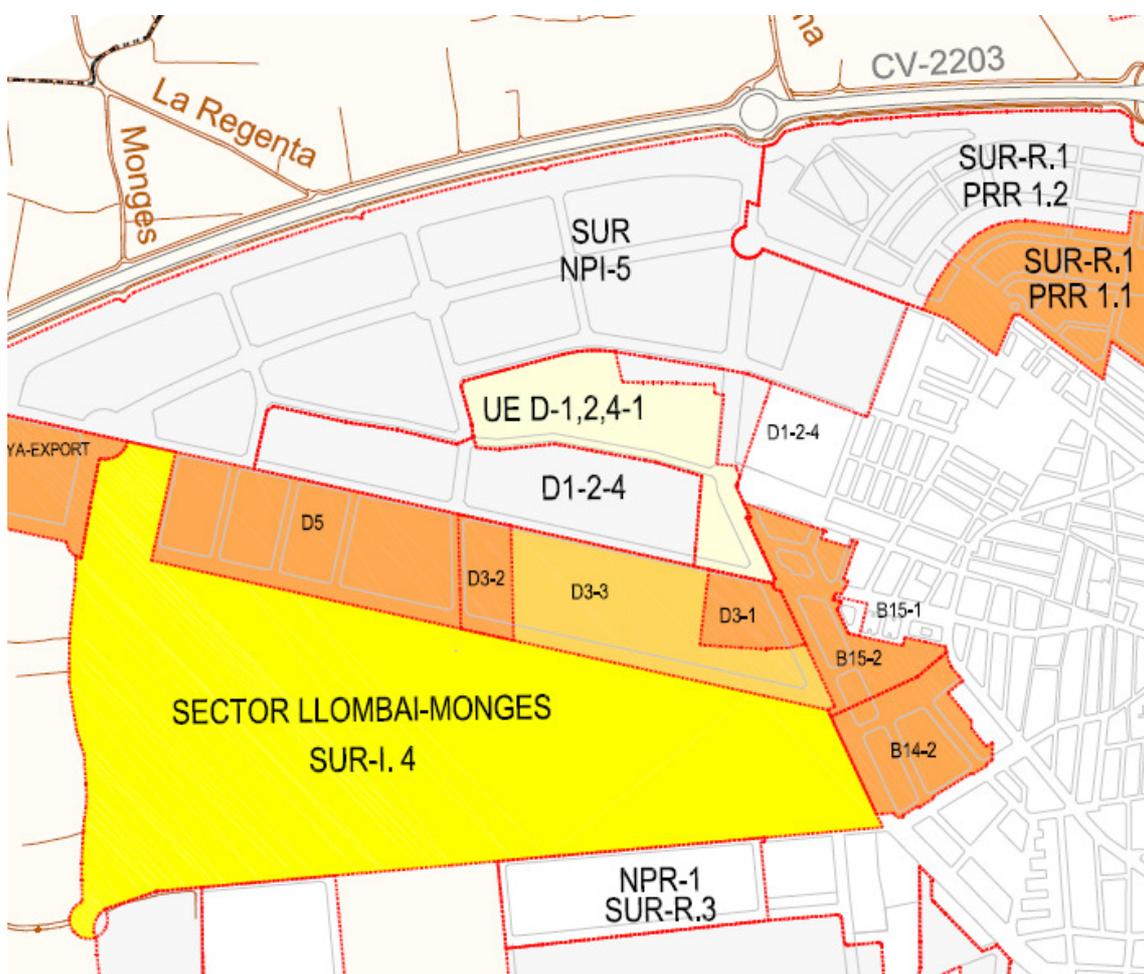


1. Memoria informativa.

1.1. Antecedentes.

La actual crisis económica ha paralizado la acción urbanizadora de los municipios, lo que obliga a tomar decisiones que favorezcan la actividad económica local.

El PGOU de Burriana incluye la parcela objeto de este documento en el ámbito de la Unidad de Ejecución D 1-2-4.



En el año 2010 el Ayuntamiento Pleno de Burriana acordó iniciar el procedimiento para la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada para el Desarrollo del Ámbito de la Unidad de Ejecución D-1,2,4-1 redelimitada, del suelo urbano

industrial del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Burriana; y en febrero de 2011, se publicó el anuncio de licitación correspondiente y en estos momentos se continúa con la tramitación urbanística.

También se hicieron intentos de iniciar la tramitación de la Unidad de Ejecución D 1-2-4, pero las circunstancias económicas hacen que se esté demorando.

En este contexto nos encontramos con una parcela donde existe una nave industrial en buenas condiciones, que cumple con las condiciones de uso y edificabilidad, por lo que se encuentra dentro de ordenación aunque, debido al tiempo transcurrido, tiene algún servicio urbanístico obsoleto o inexistente.

En fecha 28 de enero de 2013, los técnicos municipales del Ayuntamiento de Burriana emitieron el Informe Urbanístico EXP CC 02/13, que textualmente dice:

(...)

Por lo tanto, el inmueble objeto de la solicitud es susceptible de completar la urbanización que le confiere la condición de solar de forma simultánea con la urbanización del ámbito de la unidad D-1,2,4-1 redelimitada (...)

Para ello, teniendo en cuenta que el inmueble objeto de la instalación no puede adicionarse al programa que ya se ha iniciado, pero que es colindante a dicho ámbito y, por lo tanto, con las redes de servicios urbanísticos que van a construirse en el mismo, se puede aplicar al citado inmueble el régimen de actuación aislada, en vez del régimen de actuación integrada, para ceder y urbanizar ambos frentes de fachada del inmueble, del mismo modo que si estuviera incluido en la unidad redelimitada.

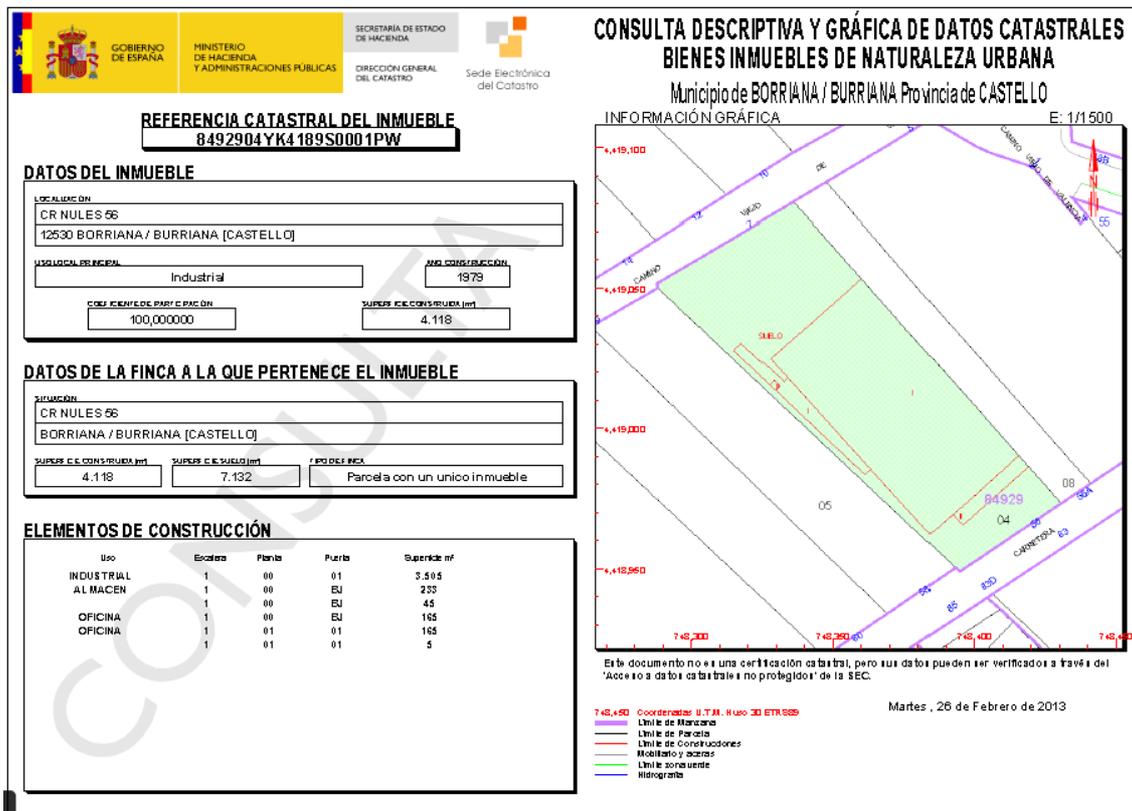
(...)

Por ello, para modificar el régimen de actuación aislada a integrada (se refiere de integrada a aislada) de la parcela de que se trata, manteniéndose el régimen de las actuaciones integradas respecto del arte más parcelas que forman el ámbito de la unidad de ejecución D 1,2,4, se puede formular un plan de reforma interior. (...)"

En el mismo sentido, la Base particular IX de la Unidad de Ejecución colindante titulada *Prescripciones técnicas de los documentos de ordenación y gestión* (art. 131.2.f de la LUV) establece que para el desarrollo del ámbito se deberá presentar un plan de reforma interior que diferencie los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de las actuaciones aisladas de los que someta al régimen de las actuaciones integradas.

Dado que las dos unidades de ejecución son similares y presentan las mismas características de edificaciones consolidadas, es lógico imponer el mismo criterio en la UE D 1-2-4.

Por lo tanto el presente Plan de Reforma Interior se redacta siguiendo los criterios municipales y las determinaciones legales vigentes, y tiene como objetivo excluir del ámbito de la unidad de ejecución a la parcela catastral 8492904YK4189S0001PW y remitirla al régimen de actuaciones aisladas previsto en la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana.



La presente actuación urbanística es beneficiosa desde el punto de vista social, ya que de este modo se consigue poner de nuevo en el mercado unas naves industriales, que se encuentran en buen estado, para poder ejercer actividades empresariales que van a generar puestos de trabajo.

1.2. Condiciones geográficas.

Características naturales del territorio.

Los terrenos son sensiblemente llanos. Se encuentran situados en una cota de terreno baja, no obstante no existe riesgo de inundación en la zona.

Usos presentes en el suelo.

Los terrenos de la zona, tienen como uso principal el industrial, existiendo principalmente naves y almacenes y se encuentra consolidada con gran cantidad de edificaciones destinadas a tal fin.

La parcela está edificada con varias naves adosadas, alguna de ellas en uso y las otras en disposición de ser utilizadas de inmediato.



FOTO AEREA DE LA PARCELA



INTERIOR DE UNA DE LAS NAVES



FACHADA DE UNA DE LAS NAVES

1.3. Condiciones institucionales.

Condiciones de ordenación dispuestas por el plan General.

El Plan General de Ordenación Urbana de Burriana clasifica la unidad de ejecución D 1-2-4, como suelo urbano de uso industrial, definida y ordenada en la modificación número 14 del PGOU de Burriana.

Asimismo, en las Bases Particulares que regulan las condiciones por las que se debe regir el concurso para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada de la

Unidad de Ejecución D-1, 2, 4-1 redelimitada (colindante y de las mismas características), que desarrolla el Plan General, se establece textualmente en la base IX: *“Constituirán áreas de reparto uniparcelarias las parcelas vinculadas urbanísticamente a edificaciones preexistentes que cuenten con licencia de actividad, junto con el ámbito vial de servicio que le confiera la condición de solar.”*

El artículo 29 de la LUV dispone que las parcelas consolidadas por la edificación deberán identificarse y delimitar sobre cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria, asignando a cada parcela aprovechamientos objetivo y tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada.

Obras programadas y política de inversiones públicas.

Tal y como se ha indicado en apartados anteriores, las únicas obras programadas son las correspondientes al Programa de Actuación Integrada, actualmente en tramitación, que desarrolla la Unidad de Ejecución D-1,2,4-1 redelimitada, que se encuentra colindante con la actuación presente. Por lo tanto el proyecto de urbanización que desarrolle la actuación aislada, siguiendo criterios municipales, deberá hacerse con las mismas características que las obras de dicha unidad de ejecución.

Afecciones impuestas por la legislación sectorial.

El ámbito no se encuentra afectado por la legislación sectorial alguna, salvo en lo relativo a la legislación urbanística.

2. Memoria justificativa.

2.1. Alternativas de ordenación.

La solución propuesta responde a la ordenación pormenorizada definida en el plan General de Burriana, por lo tanto no ha lugar a plantear posibles alternativas de ordenación.

2.2. Adecuación de la ordenación pormenorizada a la ordenación estructural.

Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

Se trata de una actuación de muy pequeño tamaño, que mantiene la ordenación pormenorizada del Plan General, y por tanto no afecta a las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

Fichas de planeamiento y gestión.

El plan general no distingue entre ficha de planeamiento y ficha de gestión agrupándolas en un único documento que denomina ficha de características A continuación se incluye la ficha de la Unidad de Ejecución, vigente en la actualidad:

UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD D1,2,4

(Modificación núm. 14. Homologación modificativa: Acuerdo CTU de 20 de abril de 2005- BOP núm. 80, de 5 de julio de 2005-)

(Acuerdo Pleno aprobación Texto Refundido de 3 de marzo de 2005)

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

A continuación se incluyen las determinaciones de la Actuación aislada con su Área de Reparto Uniparcelaria:

REF. CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA	SUP. CONST. CATASTRO	IEN	PARCELA VINCULADA	VIAL SERVICIO	% VIAL	RV afecta a su destino	ARU teórica	ARU suelo
8492904YK4189S0001PW	6.863,00 m ²	4.118,00 m ² t	0,8	5.147,50 m ²	538,97 m ²	10,47%	143,00 m ²	5.686,47 m ²	7.006,00 m ²

Tras la exclusión del ámbito correspondiente a la Actuación aislada y a su Área de Reparto Uniparcelaria, la ficha urbanística de la UE queda como sigue:

FICHA URBANÍSTICA UE D 1-2-4 del PGOU

SUPERFICIE TOTAL	171.808 m²s
DOTACIONAL PÚBLICO EXISTENTE	
<i>Camí Vell de Valencia (incluido en RV)</i>	4.112 m ² s
<i>Camí Nules (incluido en RV)</i>	2.178 m ² s
Total dotacional público existente	6.290 m²s
SUPERFICIE NETA	165.518 m²s
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (a efectos de cálculo del aprovechamiento tipo)	113.909 m²t
EQUIPAMIENTOS	
<i>EC</i>	4.057 m ² s
<i>EL.1</i>	85 m ² s
<i>RV</i>	24.067 m ² s
<i>EL1 (RV)</i>	2.116 m ² s
Total equipamientos públicos	30.325 m²s
APROVECHAMIENTO TIPO (m²t EDC.1/ m² Suelo; coeficiente ponderación IND/EDC1=0,8)	0,551
SUPERFICIE MANZANAS	
	31.868 m ² s
	52.811 m ² s
	56.803 m ² s
Suma Superficie Manzanas	141.482 m²s

A continuación se incluye un cuadro resumen de las superficies de los ámbitos abarcados por el presente PRI:

UE D 1-2-4-1	71.916 m ² s
<i>UE D 1-2-4 (2)</i>	84.292 m ² s
<i>UE D 1-2-4 (3)</i>	15.600 m ² s
SUBTOTAL UE D 1-2-4-2 (discontinua)	99.892 m ² s
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION D 1-2-4	171.808 m²s
ARU Camí Nules 56	7.006 m ² s
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION D 1-2-4 + ARU	178.814 m²s

2.3. Ordenación pormenorizada. Magnitudes del área.

No se modifica la ordenación pormenorizada fijada por el planeamiento vigente. El presente PRI únicamente pretende redelimitar una unidad de ejecución a fin de extraer de la misma una parcela con una edificación existente, para que se gestione como actuación aislada.

Estas son las magnitudes más significativas del Área de Reparto Uniparcelaria (ARU):

ARU Camí Nules 56

Parcela actual	6.863,00 m ²
RV afecta a su destino (en Carretera Nules)	143,00 m ²
SUPERFICIE ARU	7.006,00 m²
Parcela actual	6.863,00 m ²
Cesión vial Carretera Nules	265,00 m ²
Cesión vial Camí Vell València	131,00 m ²
Suelo neto	6.467,00 m²
Total cesiones	396,00 m ²

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

El presente plan de reforma interior no modifica la ordenación estructural, ni la pormenorizada, no modifica ni la red primaria ni la secundaria de dotaciones públicas, ni tampoco modifica el aprovechamiento, y al tratarse de un suelo urbano calificado por el PG vigente, ya fijó cuales eran las cesiones para dotaciones públicas.

Según los datos numéricos que hay en el apartado precedente, podemos ver que las cesiones de la unidad de ejecución completa, tras extraer los 539 m² de red viaria incluida en el ARU Camí Nules 56 son:

EQUIPAMIENTOS	
EC	4.057 m ² s
EL.1	85 m ² s
RV	24.067 m ² s
EL1 (RV)	2.116 m ² s
Total equipamientos públicos	30.325 m²s

2.5.Delimitación de las unidades de ejecución y áreas de reparto uniparcelarias.

El artículo 113 del ROGTU prevé que, en suelo urbano consolidado, en defecto de previsión expresa del Plan, integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización, de acuerdo con las condiciones mínimas que fije el Plan.

Se mantiene la misma unidad de ejecución D 1-2-4 fijada en el plan general, que se redelimita al excluir la parcela catastral 8492904YK4189S0001PW edificada, siguiendo las determinaciones del capítulo relativo a las áreas semiconsolidadas de la Ley Urbanística Valenciana.

Para esta parcela se define un “área de reparto uniparcelaria”, que sigue los criterios fijados en el artículo 55 de la misma ley. Se trata de una única área de reparto, con el aprovechamiento tipo que se calcula a continuación:

ARU	ARU suelo	RV afecta a su destino	SUPERFICIE PARCELA NETA	IEN	EDIFICABILIDAD	Atipo	Atipo homogeneizado
Camí Nules 56	7.006,00 m ²	143,00 m ²	6.467,00 m ²	0,8	5.173,60 m ² t	0,754	0,603

Delimitación de las áreas objeto de ordenación mediante estudio de detalle.

Se podrán formular estudios de detalle en todo el ámbito de la Unidad de Ejecución, debiendo comprender como mínimo una manzana completa.

Los estudios de detalle cumplirán las determinaciones indicadas en el artículo 190 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana o texto que lo sustituya.

Respecto de la actuación aislada, dado que el ámbito es una única parcela, no tiene sentido que se deba tramitar un estudio de detalle.

2.6. Incidencia sobre la población afectada y sobre la edificación residencial existente.

Como se ha explicado anteriormente, el objeto de este PRI es posibilitar la puesta en el mercado de las naves industriales existentes en la parcela, lo que supondrá la creación de nuevas actividades y puestos de trabajo así como se evitará la aparición de edificaciones abandonadas que pueden ser objeto de ocupaciones ilegales y deterioro de la zona.

En el ámbito no existen edificaciones de uso residencial, aunque para el barrio próximo este proyecto puede eliminar problemas de inseguridad ciudadana.

2.7. Régimen aplicable a las construcciones existentes.

Uno de los criterios establecidos para las zonas colindantes determina la obligación de mantener las edificaciones que sean compatibles con la ordenación fijada en el planeamiento general. Esta obligación viene impuesta también por la legislación valenciana en el título referido a semiconsolidados y es la hipótesis de trabajo que se ha utilizado. Es por este motivo que se remite la parcela objeto de este documento al régimen de las actuaciones aisladas, con objeto de poder mantener las edificaciones y dotar a la finca de la condición de solar.

2.8.Síntesis estadística.

Unidad de ejecución antes de la modificación.

FICHA URBANÍSTICA:

FICHA URBANÍSTICA UE D 1-2-4 del PGOU

SUPERFICIE TOTAL	178.814 m²s
DOTACIONAL PÚBLICO EXISTENTE	
<i>Camí de Valencia (incluido en RV)</i>	<i>4.243 m²s</i>
<i>Camí Nules (incluido en RV)</i>	<i>2.586 m²s</i>
Total dotacional público existente	6.829 m²s
SUPERFICIE NETA	171.985 m²s
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (a efectos de cálculo del aprovechamiento tipo)	
	118.360 m²t
EQUIPAMIENTOS	
<i>EC</i>	<i>4.057 m²s</i>
<i>EL.1</i>	<i>85 m²s</i>
<i>RV</i>	<i>24.606 m²s</i>
<i>EL1 (RV)</i>	<i>2.116 m²s</i>
Total equipamientos públicos	30.864 m²s
APROVECHAMIENTO TIPO (m ² t EDC.1/ m ² Suelo; coeficiente ponderación IND/EDC1=0,8)	
	0,551

SUPERFICIES:

SUPERFICIE MANZANAS	
	<i>31.868 m²s</i>
	<i>59.278 m²s</i>
	<i>56.803 m²s</i>
Suma Superficie Manzanas	147.949 m²s

DESGLOSE UE:

UE D 1-2-4-1	71.916 m ² s
<i>UED 1-2-4 (2)</i>	<i>91.298 m²s</i>
<i>UED 1-2-4 (3)</i>	<i>15.600 m²s</i>
SUBTOTAL UE D 1-2-4-2 (discontinua)	106.898 m ² s
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION D 1-2-4	178.814 m²s

Unidad de Ejecución modificada.

FICHA URBANÍSTICA

FICHA URBANÍSTICA UE D 1-2-4 del PGOU

SUPERFICIE TOTAL	171.808 m²s
DOTACIONAL PÚBLICO EXISTENTE	
<i>Camí Vell de Valencia (incluido en RV)</i>	<i>4.112 m²s</i>
<i>Camí Nules (incluido en RV)</i>	<i>2.178 m²s</i>
Total dotacional público existente	6.290 m²s
SUPERFICIE NETA	165.518 m²s
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (a efectos de cálculo del aprovechamiento tipo)	
	113.909 m²t
EQUIPAMIENTOS	
<i>EC</i>	<i>4.057 m²s</i>
<i>EL.1</i>	<i>85 m²s</i>
<i>RV</i>	<i>24.067 m²s</i>
<i>EL1 (RV)</i>	<i>2.116 m²s</i>
Total equipamientos públicos	30.325 m²s
APROVECHAMIENTO TIPO (m ² t EDC.1/ m ² Suelo; coeficiente ponderación IND/EDC1=0,8)	
	0,551

SUPERFICIES:

SUPERFICIE MANZANAS	
	<i>31.868 m²s</i>
	<i>52.811 m²s</i>
	<i>56.803 m²s</i>
Suma Superficie Manzanas	141.482 m²s

DESGLOSE:

UE D 1-2-4-1	71.916 m ² s
<i>UE D 1-2-4 (2)</i>	<i>84.292 m²s</i>
<i>UE D 1-2-4 (3)</i>	<i>15.600 m²s</i>
SUBTOTAL UE D 1-2-4-2 (discontinua)	99.892 m ² s
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION D 1-2-4	171.808 m²s

ARU Camí Nules 56.

RESUMEN DE SUPERFICIES:

TOTAL UNIDAD DE EJECUCION D 1-2-4	171.808 m²s
ARU Camí Nules 56	7.006 m ² s
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION D 1-2-4 + ARU	178.814 m²s

DESGLOSE DE SUPERFICIES:

ARU Carretera Nules 56

Parcela actual	6.863,00 m ²
RV afecta a su destino (en Carretera Nules)	143,00 m ²
SUPERFICIE ARU	7.006,00 m²

Parcela actual	6.863,00 m ²
Cesión vial Carretera Nules	265,00 m ²
Cesión vial Camí Vell València	131,00 m ²
Suelo neto	6.467,00 m²

CÁLCULO DEL AREA DE REPARTO:

REF. CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA	SUP. CONST. CATASTRO	IEN	PARCELA VINCULADA	VIAL SERVICIO	% VIAL	RV afecta a su destino	ARU teórica	ARU suelo
8492904YK4189S000	6.863,00 m ²	4.118,00 m ² t	0,8	5.147,50 m ²	538,97 m ²	10,47%	143,00 m ²	5.686,47 m ²	7.006,00 m ²

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

ARU	ARU suelo	RV afecta a su destino	SUPERFICIE PARCELA NETA	IEN	EDIFICABILIDAD	Atipo	Atipo homogeneizado
Camí Nules 56	7.006,00 m ²	143,00 m ²	6.467,00 m ²	0,8	5.173,60 m ² t	0,754	0,603

3. Normas urbanísticas.

La zona está calificada por el Plan General de Ordenación Urbana como IND-1. Por lo tanto son de aplicación las normas urbanísticas del Plan General y en particular los artículos 6.34 a 6.37 y 6.39bis del capítulo 7 del Título 6 de las mismas.

CAPITULO SEPTIMO: ZONA INDUSTRIAL

Sección primera: Ámbito y usos

Art.6.33.- Ámbito (modificación núm. 2)

1. La Zona Industrial está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano D de Estructura Urbana.

2. Se establecen las siguientes subzonas:

- IND.1: Industrial de nivel 1. Corresponde a uso actual o futuro de industrias compatibles con la ordenación urbanística y que no es susceptible de ser transformado para otros usos.

- IND.2: Industrial de nivel 2. Corresponde a uso actual de industrias, no compatible a medio y largo plazo con la ordenación urbanística y que podrá ser objeto de introducción de usos residenciales a través de Estudio de Detalle de la totalidad de la manzana, para pasar a ser regido por la calificación UFH, conservándose transitoriamente y hasta ese momento la calificación de IND.2 con idénticas características que IND.1.

Art.6.34.- Usos (modificación núm. 2)

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).

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 10% de la edificabilidad de parcela.

b) Terciarios:

- Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.2 y Tco.3).
- Hotelero (Tho).

c) Industrial de índice alto (Ind.3).

d) Almacén de índice alto (Alm.3).

e) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), Educativo (Ded), 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 o de Almacenes asignado a esta zona.

4. Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación.

Art. 6.35.- Condiciones de la parcela. (Modificación núm. 2)

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 800 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 30 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

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

2. Parámetros de emplazamiento.

La edificación podrá adosarse a lindes laterales pero deberá retirarse un mínimo de 8 m. de la alineación exterior.

Queda excluida de la anterior condición aquellos viales de nueva creación por un Estudio de Detalle, en los cuales el retiro para estas nuevas alineaciones será el que se establezca en dicho Estudio de Detalle.

La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes de realizará respetando la zona de protección de carreteras vigente.

Art. 6.36.- Condiciones de volumen y forma de los edificios comunes a las dos subzonas. (Modificación núm. 2)

a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 7 metros y en ningún caso será superior a la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

b) El número máximo de plantas de la edificación será de una sobre rasante, admitiéndose 2 en la zona de oficinas recayente a fachada.

c) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (7 metros) la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.43.

- d) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales. No se permite la construcción de semisótanos.
- e) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.
- f) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

Art. 6.37.- Condiciones estéticas de la edificación comunes a las dos subzonas.
(Modificación núm. 2)

- a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
- 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.

Art. 6.38.bis.- Planeamiento de desarrollo en la subzona IND.2 (modificación núm. 2)

1.- Las manzanas calificadas IND.2 podrán, mediante Estudio de Detalle, pasar a regirse por la calificación vivienda unifamiliar en hilera (UHF), siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El Estudio de Detalle debe abarcar la manzana completa hasta ejes de viales perimetrales.
- b) El Estudio de Detalle deberá presentarse por propietarios que representen el 100% de titularidad de Suelo calificado IND.2 en la manzana objeto de la actuación.

- c) El Estudio de Detalle trazará los viales interiores necesarios, distribuirá la edificabilidad y creará la parcelación resultante, sin que pueda alterar las condiciones establecidas para la zona de calificación UFH
- d) El Estudio de Detalle sólo podrá aprobarse cuando haya cesado completamente la actividad de industria en la manzana, renunciando a las licencias de actividad y de obra que tuviesen concedidas y en vigor, y autorizando al Ayuntamiento de Burriana a clausurar cualquier actividad industrial que pudiese permanecer, sin derecho a indemnización.

Art. 6.39 bis.- Planeamiento de desarrollo en la subzona IND.1 (modificación núm. 2)

Las manzanas calificadas IND.1 podrán mediante Estudio de Detalle alterar la ordenación diseñada por el Plan, introduciendo viales de nueva creación, para mejor conformación de la misma, respetando siempre las limitaciones del Art. 2.14 y manteniéndose en todo caso el aprovechamiento fijado por el Plan.

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

Los documentos con eficacia normativa incluidos en el presente plan de reforma interior son:

- Las presentes Normas Urbanísticas.
- Los planos de ordenación.

4. Catálogo de bienes y espacios protegidos.

No existen bienes ni espacios con interés suficiente para ser protegidos.

5. Planos de información.

Situación de los terrenos.

Plano catastral.

Topografía del terreno.

Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.

Ordenación estructural del área y su entorno.

6. Planos de ordenación.

Calificación.

Actuaciones integradas. Delimitación de unidades de ejecución.

Por el equipo técnico:



JESÚS DELGADO CORREA.

Arquitecto colegiado nº3693 del COACV.