

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN AISLADA DENOMINADA “ARU CAMÍ NULES 56” DEL PLAN GENERAL DE BURRIANA (CASTELLÓN).

Marzo de 2013.

Promotor: HERMISA

Equipo Redactor:



OCTOGONO, Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo.



Contenido

1. Antecedentes.....	3
2. Objetivos del programa.....	3
3. Legitimación para la formulación del programa.....	4
4. Ámbito del programa de actuación aislada. Área de reparto y aprovechamiento tipo.....	5
ARU Camí Nules 56.....	5
5. Iniciativa para formular el programa.....	6
6. Normas para su formulación, tramitación y aprobación.....	6
7. Derechos y deberes de los propietarios incluidos en el ámbito.....	7
8. Documentación integrante del programa.....	8
8.1. Alternativa técnica.....	8
8.2. Proposición jurídico-económica.....	9
9. Anejos.....	9



1. Antecedentes.

Con motivo de iniciar la actividad dedicada a instalación deportiva de pádel en un inmueble existente, sito en la carretera de Nules número 56 de Burriana, se solicitó al ayuntamiento de Burriana que emitiera un certificado de compatibilidad urbanística.

El resultado de dicha gestión fue la emisión de un informe urbanístico (EXP CC 02/13), que determina que 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 de ejecución D-1,2,4-1 redelimitada, que se está tramitando en la actualidad. 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 a citado inmueble el régimen de actuación aislada. Ello implica una serie de cuestiones que deben tenerse en cuenta, incluida la redacción de un plan de reforma interior, que necesariamente debe formar parte de la alternativa técnica del programa.

Este documento de programa de actuación aislada pretende cumplir las exigencias del mencionado informe y por lo tanto desarrolla la actuación aislada constituida por el área de reparto uniparcelaria denominada “Camí Nules 56”.

2. Objetivos del programa.

El objetivo perseguido al iniciar la tramitación del presente programa de actuación aislada es dotar al terreno de la condición de solar.

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.

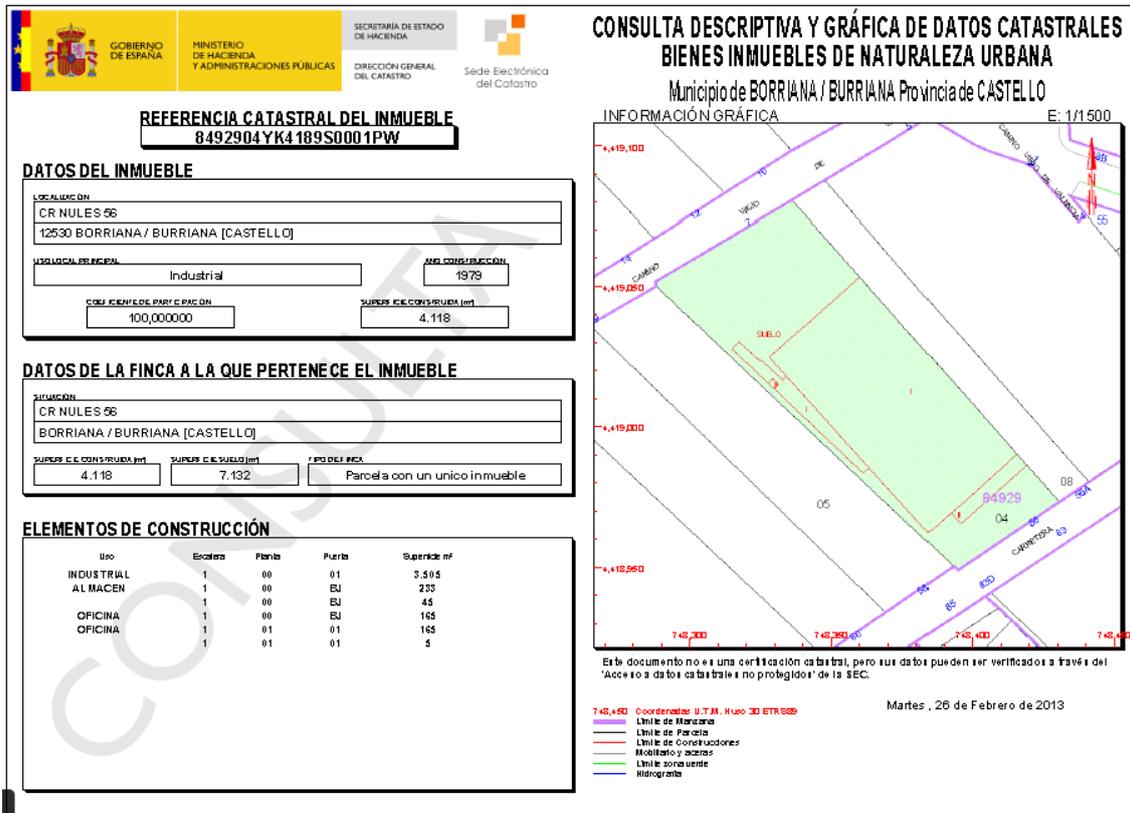
La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) otorga a los Programas de Actuación Aislada el carácter de instrumentos de



planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión reguladores del proceso de ejecución de Actuaciones Aisladas, en los que se fijan los plazos, compromisos, condiciones de urbanización o edificación y rehabilitación, especificando su alcance y modalidad, y designa al promotor, con sus compromisos y garantías (artículo 39.b) LUV).

3. Legitimación para la formulación del programa.

La mercantil HEMANOS MICHAVILA S.A. (HERMISA), con CIF A-12097978, tal y como indica el artículo 148 de la ley urbanística valenciana, como propietaria de los terrenos donde se ubican las naves existentes donde se pretende ubicar la actividad de instalación deportiva, se encuentra legitimada para iniciar la tramitación del presente programa de actuación aislada con el objetivo de dotar al terreno de la condición de solar.



4. **Ámbito del programa de actuación aislada. Área de reparto y aprovechamiento tipo.**

El ámbito espacial propio de los Programas de Actuaciones Aisladas será, cuanto menos, una superficie igual a la de la parcela mínima fijada por el planeamiento (artículo 248.1 ROGTU), si bien podrán resultar una o más parcelas edificables conforme al planeamiento de aplicación.

El ámbito del presente Programa lo constituye una única parcela ubicada en el número 56 de la Carretera de Nules en el municipio de Burriana.

El ámbito, el área de reparto y el aprovechamiento tipo han sido fijados en el plan de reforma interior que se acompaña como anejo de este documento. A continuación se incluyen los datos numéricos más relevantes del mismo.

ARU Camí Nules 56.

RESUMEN DE SUPERFICIES:

TOTAL UNIDAD DE EJECUCION D 1-2-4	171.682 m²s
ARU Camí Nules 56	7.132 m ² s
TOTAL UNIDAD DE EJECUCION D 1-2-4 + ARU	178.814 m²s

DESGLOSE DE SUPERFICIES:

ARU Camí Nules 56

SUPERFICIE ARU	7.132,00 m ²
Cesión vial Carretera Nules	403,00 m ²
Cesión vial Camí Vell València	131,00 m ²
Suelo neto	6.598,00 m²

CÁLCULO DEL AREA DE REPARTO:

SUPERFICIE PARCELA	SUP. CONST. CATASTRO	IEN	PARCELA VINCULADA	VIAL SERVICIO	% VIAL	ARU teórica	ARU suelo
7.132,00 m ²	4.118,00 m ²	0,8	5.147,50 m ²	538,97 m ²	10,47%	5.686,47 m ²	7.132,00 m ²

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

ARU suelo	Cesiones	SUPERFICIE PARCELA NETA	IEN	EDIFICABILIDAD	Atipo	Atipo homogeneizado
7.132,00 m ²	534,00 m ²	6.598,00 m ²	0,8	5.278,40 m ² t	0,800	0,640

5. Iniciativa para formular el programa.

Conforme a lo previsto en el art. 146.2 de la LUV, la iniciativa para la formulación del Programa puede ser pública o privada. La legitimación para promover el Programa, cuando éste sea de iniciativa privada, la ostentarán quienes acrediten la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que se edificará la parcela en los términos que prevé el art. 146.4 de la LUV.

La mercantil HERMISA, promotora del Programa, es propietaria de la totalidad de la superficie del ámbito.

6. Normas para su formulación, tramitación y aprobación.

Conforme a lo dispuesto en el art. 258.1 del ROGTU, no es obligatoria en el presente caso la aprobación de Bases Generales y Particulares ni la publicación en el DOUE del anuncio de licitación. El promotor someterá directamente a información al público la documentación integrante del Programa, depositando una copia en el Ayuntamiento.

El art. 253 del ROGTU habilita la tramitación de la Reparcelación como Convenio Urbanístico, cuando sea innecesario tramitar un Programa de Actuación Aislada, por concurrir las siguientes circunstancias:

- La ejecución de la urbanización no precisa afectar a propiedades de terceros.

- Exista unanimidad entre todos los propietarios afectados tanto en el planeamiento como en su ejecución.

En el caso presente se cumplen los dos preceptos, por lo tanto se puede solicitar licencia directamente aportando los siguientes documentos:

- Proyecto de Edificación o Rehabilitación.
- Proyecto de Urbanización.
- Propuesta de convenio urbanístico.

7. Derechos y deberes de los propietarios incluidos en el ámbito.

Las parcelas incluidas en el ámbito disponen del aprovechamiento lucrativo que el Plan les otorga, sin que deba acudir a ninguna técnica de aprovechamiento tipo para obtención de suelo dotacional. Se ha delimitado un área de reparto uniparcelaria, puesto que se debe ceder parte de la parcela para destino de red viaria.

Corresponde a los propietarios de suelo urbano consolidado la totalidad del aprovechamiento lucrativo permitido por el Plan, aunque existe el deber de cesión del 5% del incremento de aprovechamiento que exista.

El derecho de los propietarios en el ámbito, vendrá definido por tanto por la edificabilidad que les corresponde en función de la superficie de la finca.

ARU Camí Nules 56	
SUPERFICIE ARU	7.132,00 m ²
Cesión vial Carretera Nules	403,00 m ²
Cesión vial Camí Vell València	131,00 m ²
Suelo neto	6.598,00 m²

El ARU Camí de Nules, siguiendo la normativa del plan general tiene derecho a un incremento de aprovechamiento, por lo tanto debe ceder un terreno equivalente al 5% de dicho incremento ya que se trata de un suelo urbano.

A continuación se realiza el cálculo:

ARU suelo	EDIFICABILIDAD	SUP. CONST. CATASTRO	DIFERENCIA	CESION 5%	IEN	TERRENO EQUIVALENTE
7.132,00 m ²	5.278,40 m ² t	4.118,00 m ² t	1.853,60 m ² t	92,68 m ² t	0,8	115,85 m ²

Como se puede apreciar en el cuadro de superficies, la propiedad debe ceder 534 m² con destino a red viaria, que corresponde con los dos viales a los que da frente, superficie mayor que la que se obtiene por cálculo estricto, por tanto no ha lugar a más cesiones.

8. Documentación integrante del programa.

8.1. Alternativa técnica.

En el caso que nos ocupa, la alternativa técnica del programa de actuación aislada, además de la documentación indicada en el apartado 6, debe incluir un Plan de Reforma Interior, tal y como indica el informe municipal EXP CC 02/13 de fecha 28 de enero de 2013.

Se acompañan como documentos anejos el PRI que modifica el ámbito de la Unidad de Ejecución D1-2-4 y el Proyecto de Urbanización de la Actuación aislada Camí Nules 56, redactados por el despacho técnico OCTOGONO CASTELLÓN S.L.P.

En cuanto al Anteproyecto para la edificación o rehabilitación, a que se refiere el art. 147.1 de la LUV, se trata de un documento que no es exigible con carácter general, sino únicamente en los inmuebles sujetos a un régimen de edificación o rehabilitación forzosa, para cuya adjudicación sí se valorarán las condiciones de edificación o rehabilitación del edificio afectado.

No obstante el Despacho Técnico VINT-I-NOU ESTUDI D'ARQUITECTURA, ha elaborado el proyecto para habilitar la nave existente para albergar instalaciones deportivas.

8.2. Proposición jurídico-económica

Tal y como se ha indicado anteriormente, según el artículo 258 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística no es necesario licitar el programa, por lo que al no haber concurso la proposición jurídico-económica debe sustituirse por una propuesta de Convenio Urbanístico, documento que se acompaña como anejo al presente programa.

9. Anejos.

Tal y como se indica en el apartado 6, se aportan como anejos los siguientes documentos:

- Proyecto de Edificación o Rehabilitación.
- Plan de Reforma Interior.
- Proyecto de Urbanización.
- Propuesta de convenio urbanístico.

En Burriana, a ___ de _____ de 2013.

Por HERMISA

Fdo. José Francisco Michavila Ramos.