



MAGNIFICO AYUNTAMIENTO DE BURRIANA

CONCIERTO PREVIO DEL PLAN GENERAL

CONCIERTO PREVIO

DOCUMENTACIÓN A EFECTOS DE FORMALIZAR EL TRAMITE
DEL CONCIERTO PREVIO EN LA CONSELLERIA COMPETENTE EN
MATERIA DE URBANISMO.

ABRIL DE 2008





INDICE

CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.....2

1. MEMORIA INFORMATIVA.....4

1.1 Caracterización básica del territorio.....	4
1.2 Riesgos potenciales observados en el territorio.....	14
1.3 Planeamiento vigente y su grado de desarrollo.....	17
1.4 Infraestructuras principales existentes y en proyecto.....	14
1.5 Plan de acción territorial del entorno de Castellón.....	25
1.6 Plan de acción del litoral.....	30
1.7 Cuadro resumen de superficies del documento vigente.....	39

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....41

2.1 Modelo Territorial y Estrategia de desarrollo.....	41
2.2 Adecuación al Plan de Acción Territorial.....	46
2.3 Planeamiento de municipio colindantes.....	49
2.4 Principio rectores de la ley de Ordenación del Territorio.....	49
2.5 Tablas de dimensiones de la evolución urbana previsible y superficies incluidas en cada clase de suelo.....	52
2.6 Delimitación de red primaria y estructural, indicando las superficies y características.....	55
2.7 Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.....	61
2.8 La ordenación estructural.....	74
2.9 Modificaciones introducidas tras el período de exposición al público.....	94



ANEXO I Fichas Temáticas, Plan de Acción Territorial y Plan Director de Saneamiento

ANEXO II Listado de Planos

ANEXO III Informes Compañías Suministradoras y estudios-planos directores de abastecimiento de agua y saneamiento

ANEXO IV Plan de Participación Pública

ANEXO V Estudio de Protección del Paisaje (Documento preliminar)



CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

CONCIERTO PREVIO es un trámite de relación o primeros contactos con la Consellería competente en materia de urbanismo que consiste en la formalización de las intenciones que deben tenerse en cuenta para poder llevar a cabo la redacción de un Plan General de un municipio, como documento de planeamiento y gestión del término municipal, cuyo objetivo principal consiste en garantizar la adecuación del modelo territorial municipal, definido en el momento de la redacción del Plan, respecto a su contexto supramunicipal y la política urbanística y territorial que en ese momento establezca la Generalitat.

Siguiendo las indicaciones establecidas en el artículo 83.1 de la vigente ley 16/2005 de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana y en los artículos 214 y 215 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, Decreto 67/2006, de 19 de Mayo, de la Generalitat Valenciana, publicado en el DOGV núm.5.264 bis de 23 de Mayo de 2006, el CONCIERTO PREVIO, deberá contener una documentación que permita establecer un análisis mínimo de las intenciones que darán lugar al posterior Plan General del municipio de Burriana.

Para realizar el estudio o análisis junto a la Consellería competente en materia de urbanismo y previo al desarrollo del Plan General, se deberá incorporar la documentación siguiente, tal y como se indica en el art. 215 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística:

- A) Memoria Informativa, que de forma clara y esquemática explique y legitime:



- a) El planeamiento vigente y su grado de desarrollo.
- b) Los riesgos potenciales observados en el territorio.
- c) Las infraestructuras principales existentes y en proyecto.
- d) El cuadro resumen de superficies del documento vigente.

B) Plano de Información:

Clasificación y Calificación de suelo en el planeamiento vigente, distinguiendo los ámbitos de desarrollo ejecutados, y de los que no estén totalmente ejecutados, su grado de ejecución.

C) Memoria Justificativa, que de forma clara y esquemática explique y legitime:

- a) El modelo territorial propuesto y la estrategia de desarrollo, su adecuación a los Planes de Acción Territorial, al planeamiento de los municipios colindantes y a los principios rectores de la ley de Ordenación Territorial.
- b) Las tablas que expresen las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo.
- c) La delimitación de red primaria y estructural, indicando sus superficies y características.
- d) Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

D) Plano de Ordenación:

A escala 1/10.000 con la Ordenación Estructural propuesta.



Así mismo, conforme al artículo 45 del Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana (Decreto 120/2006) de 11 de agosto del Consell.

El documento del Concierto Previo incluirá documentación relativa a:

-Plan de Participación Pública

-Plano con delimitación y valor de las Unidades Paisajísticas a escala 1/20.000

Inventario de recursos paisajísticos y su valor

-Plano a escala 1/20.000 con la delimitación del Sistema de Espacios Abiertos y la determinación provisional de los objetivos de calidad

MEMORIA INFORMATIVA

El objeto del Plan General es la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance y objetivos establecidos en la vigente L.U.V., L.O.T.P.P., Ley de Suelo No Urbanizable , R.O.T.G.U. y Reglamento de Paisaje.

1.1 CARACTERIZACIÓN BÁSICA DEL TERRITORIO

1.1.1 Localización

El Municipio de Burriana se encuentra en la comarca de Plana Baixa de la provincia de Castellón.

El Término limita al Este con el Mar Mediterráneo, al Norte con Almassora, al Oeste con Vila-Real y Alquerías del Niño Perdido y al Sur con Nules.

1.1.2. Geología y geomorfología

La geología es el resultado de la interacción entre tres componentes básicos:



litología, estructura y geomorfología.

Burriana pertenece a las denominadas llanuras litorales, superficies que apenas deformadas aparecen casi planas en la llanura litoral, rellenas por materiales coluviales, materiales detríticos del transporte fluvial, y por aportaciones marinas y lacustres. Las masas de aluviones de los ríos, las ramblas y afluentes dan formas planas de arcillas y arena. Depósitos caracterizados por la mezcla de materiales procedentes de acarreo fluvial y derrubios de ladera, como consecuencia de darse ambos procesos simultáneamente. Frecuentes en la provincia y asociados a barrancos y ramblas de escaso desarrollo transversal, así como al borde de los macizos mesozoicos.

Se caracteriza por la horizontalidad de su superficie.

En estas llanuras costeras, generalmente se encuentran sedimentos de origen cuaternario, que se extienden desde la albufera de Valencia hasta la Plana de Vinarós-Benicarló.

Se trata de una zona cuyos procesos pertenecen al cuaternario. Predominan los materiales sedimentarios, detríticos y rocas carbonatadas.

1.1.3. Capacidad de uso de los suelos

La capacidad de uso de los suelos se define como la aptitud que posee un área para acoger distintas utilidades. Desde el punto de vista agrario, depende de una serie de características intrínsecas (del suelo) y extrínsecas (del medio) como son: erosión, pendiente, espesor efectivo, pedregosidad y/o rocosidad (superficial y en perfil), salinidad, propiedades físico-químicas, encharcamientos, riesgos de helada etc.

La capacidad de uso del suelo es muy elevada en casi la totalidad del municipio, elevada en la parte norte de la costa y moderada hacia el sur, a medida que nos acercamos a la zona de marjal. En el cauce del río Millars la



capacidad de uso es muy baja.

Se asigna un uso agrícola a las zonas con capacidad de uso muy elevada.

No aparecen áreas degradadas o relieves deteriorados.

No aparecen zonas forestales.

1.1.4. Climatología

Desde el punto de vista climático, ésta zona participa de las características propias del clima mediterráneo litoral septentrional. Se encuentra en el sector de la llanura litoral septentrional. Clasificado como semihúmedo-mesotermo (Thornthwaite).

Las máximas precipitaciones se producen en octubre y son escasas en primavera. La estación seca es de 4-5 meses, la oscilación térmica es moderada y las temperaturas moderadas. Otra peculiaridad es la elevada humedad relativa en los meses más cálidos y un constante régimen de brisas que suavizan las temperaturas.

El mar Mediterráneo actúa como atenuante de las oscilaciones térmicas y como fuente de humedad; ésta carga de humedad, en momentos de inestabilidad, supone un potencial de agua precipitable.

-Temperaturas

El máximo térmico se detecta en los meses de verano, entre los meses de Julio y Agosto con una isoterma media anual de 15-17°C. La isoterma media mensual del mes más cálido esta entre los 23°C y 25°C. Las temperaturas más bajas se dan en Diciembre y Enero, con isotermas medias del mes más frío entorno a los 7-9°C. Por lo tanto estamos ante un clima que presenta una escasa oscilación térmica, con temperaturas benignas en invierno y suaves en verano, debido en gran parte al Mediterráneo, que actúa como termorregulador.



-Precipitaciones

Hay que destacar las lluvias extremas de finales de verano y principios de otoño, ya que una sola tormenta puede duplicar e incluso triplicar la media anual. Estas lluvias extremas, tan típicas en nuestra comunidad, se deben a varios factores:

El Mediterráneo, es un mar interior rodeado por elevadas cordilleras, que actúa como reservorio de agua y calorías. A finales de verano y principios de otoño, se da un acentuado gradiente térmico, tanto en sentido vertical (entre las capas más bajas de la troposfera y las más altas), como en sentido horizontal (tierra-mar), esto es importante para el ascenso de las advecciones mediterráneas conducidas por vientos del primer y segundo cuadrante: sirocos, levantes y gregales.

Los relieves circundantes forman un arco montañoso que propicia el estancamiento en su interior de las masas de aire, y favorece su continuo enriquecimiento energético. La disposición de las alineaciones costeras escalonadas latitudinalmente actúa disparando la inestabilidad de dichas masas, al provocar su ascenso forzado.

Por otra parte, la presencia de aire frío en altura, acelera y mantiene el ascenso iniciado por los relieves.

Estas advecciones de aire frío, se traducen en la aparición de una vaguada, que en caso de estrangularse y desprenderse de la corriente principal, dará lugar a lo que se denomina "gota fría", aunque como hemos mencionado antes las consecuencias son escasas en el ámbito debido al buen drenaje de la zona.

Las nevadas y granizos son de escasa incidencia en la zona.

Las precipitaciones medias anuales se sitúan entre 400 y 600 mm



1.1.5. Hidrología

-Hidrología superficial

La circulación de las aguas viene determinada por la configuración geomorfológica del terreno.

El término de Burriana se encuentra drenada de manera natural por la red de canales y acequias de riego existentes así como la propia pendiente del terreno, en dirección este.

-Hidrogeología

Para estudiar las aguas subterráneas, nos hemos basado en los estudios realizados por el Instituto Geológico y Minero de España.

El municipio se encuentra incluido en el sistema Sierra de Espadán-Plana de Castellón-Plana de Burriana, subsistema Plana de Castellón (sistema acuífero nº 56.01), cuya disponibilidad para el abastecimiento urbano de agua subterránea es limitada y la calidad queda fuera de los límites del D. 111/92.

El acuífero de Castellón está principalmente formado por materiales del cuaternario.

El sistema ocupa una superficie de 3.250Km² de forma casi triangular con vértice en las localidades de Landete, Puzol y Benicassim.

La red de drenaje está constituida por los ríos Turia, Mijares y Palancia, además de Belcaire, río Seco, Albentosa, Barranco del Carraixet y río Tuejar.

El sistema está formado por cuatro formaciones de interés hidrogeológico, y concretamente en el sector oriental, por dos formaciones; las gravas, arenas y conglomerados pliocuaternarios, y las calizas y dolomías triásicas del Muschelkalk.

El funcionamiento hidrogeológico es asimilable al de un acuífero multicapa.



Los riegos en el municipio se realizan tanto con aguas superficiales como con aguas subterráneas, sin embargo nos encontramos con un acuífero con problemas de incorporación masiva de compuestos nitrogenados.

El principal problema de contaminación se deriva de la intrusión salina, probablemente ocasionada por la extracción de los recursos subterráneos.

El acuífero presenta indicios de metales pesados en las zonas de gran actividad industrial.

El sistema de explotación es el nº 2, Sistema Mijares-Plana de Castellón, que comprende la totalidad de las cuencas de los ríos Mijares, Seco, Veo y Belcaire y la totalidad de las cuencas litorales comprendidas entre Benicàssim incluyendo su término municipal, y el límite provincial entre Castellón y Valencia.

Los recursos hídricos del Sistema Mijares- Plana de Castellón se asignan a usos agrarios e hidroeléctricos actualmente existentes.

1.1.6. Flora y vegetación

La zona pertenece al ecosistema litoral, sector Valenciano Tarraconense, situado en el piso bioclimático Termomediterráneo-mesomediterráneo inferior. Este piso se encuentra en función de las precipitaciones anuales, que en el caso que nos ocupa dan lugar al ombroclima seco de la Comunidad Valenciana.

Las comunidades que podemos encontrar en la actualidad son aquellas nitrófilas, generalmente asociadas a la acción antrópica, en campos de cultivo y caminos.

Además de las especies de cultivo se encuentran formaciones de carácter nitrófilo, producto de las actividades de abonado de los cultivos.

Especies como:



Oxalis pes-caprae (Agret),
Diplotaxis erucoides (Ravenissa blanca),
Euphorbia segetalis (lechetrezna),
Asphodelus fistulosus (vara de San José),
Sonchus tenerrimus (lletsó),
Amaranthus graecizans (bledo),
Fumaria parviflora (Fumaria),
Portulaca oleracea (verdolaga),

Todos ellos son buenos bioindicadores de estas comunidades eutrofizadas.

Dado el grado de antropización, las especies encontradas suelen ser de amplia distribución corológica.

No se encuentran áreas forestales que hayan sufrido incendios a partir de la entrada en vigor de la Ley 4/1992, de Suelo No Urbanizable.

1.1.7. Fauna

La diversidad faunística viene determinada por la variedad de hábitats que se presenten en el medio. En el ámbito la mayor parte de la cobertura vegetal esta formado por especies arbustivas de poco porte con ejemplares aislados de algunas variedades arbóreas, por lo que la fauna no es excesivamente variada en esta zona y tampoco es abundante.

La descripción de la fauna, se ha basado principalmente en la existencia de bibliografía de la zona.

AVES

Apus apus. Vencejo común

Upupa epops. Abubilla.

Hirundo rústica (Golondrina común)

Turdus merula (Mirlo común)



Passer domesticus (Gorrión común)

Tyto alba (Lechuza común)

Athene noctua (Mochuelo común)

Delinchon urbica (avión común)

Sturnus vulgaris (Estornino negro)

Serinus serinus (Verdecillo)

Carduelis Chloris (Verderón común)

Cuculus canorus (cuco)

ANFIBIOS

Rana perezi. Rana verde común.

REPTILES

Psamodromus hispanicus (lagartija cenicienta)

Malpolon monspessulanus (culebra bastarda)

Lacerta Lepida (lagarto ocelado)

Psammodromus algirus (Lagartija colilarga)

Podarcis hispanica (Lagartija ibérica)

Coluber hippocrepis (Culebra de herradura)

MASTOFAUNA

Pipistrellus pipisfrellus. Murciélago común.

Rattus norvegicus. Rata común.

Mus musculus. Ratón doméstico.

Crocidura russula Musaraña común



1.1.8. Características socioeconómicas

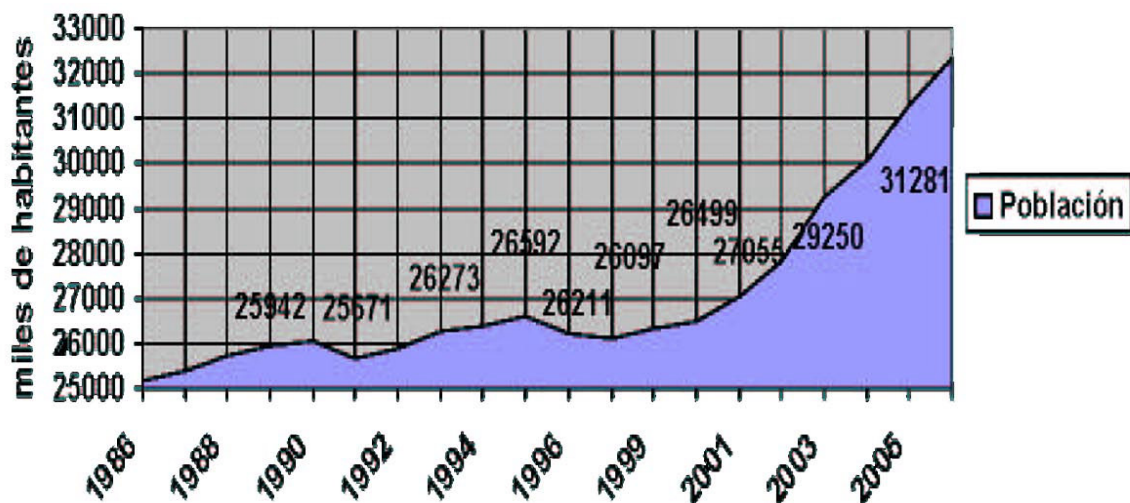
-Demografía

El siguiente gráfico refleja la población en BURRIANA a lo largo de los últimos años:

CENSO DE POBLACIÓN



<i>AÑOS</i>	<i>DATOS</i> (Habitantes)
1987	25369
1988	25725
1989	25943
1990	26067
1991	25671
1992	25856
1993	26273
1994	26404
1995	26592
1996	26211
1998	26097
1999	26323
2000	26499
2001	27055
2002	27794
2003	29250
2004	30059
2005	31281
2006	32349



1.2 RIESGOS POTENCIALES OBSERVADOS

1.2.1. Riesgo de Erosión

La erosión actual en el municipio es muy baja en todo el municipio a excepción del cauce del río Millars donde la erosión es baja. La erosión potencial es baja

en la totalidad el municipio exceptuando una zona de erosión moderada en la costa.

1.2.2. Deslizamientos

En la totalidad del término no se encuentra áreas de peligro de deslizamiento, subsidencia o colapso.



1.2.3. Riesgo de Inundación

El riesgo de inundabilidad existente en el municipio se limita a los márgenes del río Mijares, al norte del municipio, en el límite con Almassora y los márgenes del río que discurre por la parte norte del casco urbano. Ambos casos están incluidos en los estudios del PATRICOVA. En el caso del río Mijares existe una primera zona de inundación de Riesgo 1 (Frecuencia menor de 25 años y calado superior a 0,8 metros) hasta llegar próximo a la desembocadura donde además de la esta primera zona existe una segunda zona de Riesgo 2 (Frecuencia entre 25 y 100 años y calado superior a 0,8 metros). El río tiene una zona estrecha a lo largo de su cauce de Riesgo 1 (Frecuencia menor de 25 años y calado superior a 0,8 metros), una zona de Riesgo 5 (Frecuencia entre 100 y 500 años y calado superior a 0,8 metros), al entrar al término de Burriana desde Vila-Real y Alquería del Niño Perdido y en la desembocadura una zona de Riesgo 2 (Frecuencia entre 25 y 100 años y calado superior a 0,8 metros) y otra de Riesgo 6 (Frecuencia entre 100 y 500 años y calado inferior a 0,8 metros).

1.2.4. Patrimonio Histórico – Artístico- Cultural – Natural.

VÍAS PECUARIAS.

Según los datos consultados, en el Planeamiento en vigor de Burriana, el municipio es cruzado por una vía pecuaria, una colada, que discurre en dirección norte-sur, cruzando el municipio desde su límite con Nules hasta su límite con Almassora.

Asimismo, por el cauce del río Mijares transcurre una cañada dirección este-oeste.



YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Según la Consellería de Cultura en el término municipal de Burriana podemos encontrar los siguientes yacimientos arqueológicos:

C/ Barranquet nº9

C/ Barranquet nº 65

C/ Major

C/ Purísima nº 19-25

C/ San Blas

C/ Sant Pasqual, nº 16

C/ Sant Pasqual, nº 20

C/ Tremedal, nº 11

Camí Corrent

Cargador de Onda

Casa Consistorial

Desembocadura del río Ana

El Calamó

El Calamó Subacuático

El Palau

El Palau I

El Palau II

El Palau III

El Palau IV

El Tirao

Ermita de San Blas

Fondadero De Burriana

La Regenta I

La Regenta II



Lombai

Plaça Major- Plaça d'Espanya

Racó De Sant Roc

Torre d'Onda

Vil·la Romana de Sant Gregori

Vinarragell

ZONAS HUMEDAS

Se encuentran en el municipio 3 zonas húmedas protegidas por la legislación vigente. La Marjal de Nules-Burriana al sur del municipio, la desembocadura del Millars, al norte del municipio, y el Clot de la Mare de Déu en la desembocadura del río Seco.

La marjal de Nules-Burriana está incluido entre los Lugares de Interés Comunitario (LIC) de la Comunidad Valenciana.

La desembocadura del Millars está declarada, por Acuerdo del Consell de la Generalitat, como Zona de Especial Protección para las Aves (zona ZEPA). Asimismo, fue incluida entre los Lugares de Interés Comunitario (LIC) de la Comunidad Valenciana, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.

El Clot de la Mare de Déu está declarado por Acuerdo del Consell de la Generalitat Paraje Natural Municipal, con una superficie de 17,84 ha. Posee la vegetación característica de los bosques de ribera con chopos y sauces en los márgenes más exteriores del cauce y carrizos y juncos en contacto con el agua. En la gola, zona de desembocadura del Clot, la vegetación se hace más halófila (salina), apareciendo taraix. En cuanto a la fauna destaca la presencia



de aves acuáticas como el zampullín chico, el avetorillo común, el correlimos y la garcilla buellera entre otros, mientras que del grupo de los reptiles se puede citar la culebra de agua, la culebra bastarda y el galápago europeo.

1.3 PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE DESARROLLO.

1.3.1 Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio de Burriana lo constituye la figura urbanística denominada Plan General de Ordenación Urbana, con Homologación Modificativa

El Planeamiento General establece como clases de suelo, el Urbano, Urbanizable y no Urbanizable.

El Suelo Urbano contiene tres calificaciones básicas, Residencial, Terciario e Industrial..

El Suelo Urbanizable a su vez tiene tres calificaciones, Residencial, Industrial y Turístico. Dentro de este suelo encontramos 10 sectores de los cuales los sectores R.1 y R.2 son suelo Urbanizable Residencial antes Urbanizable programado, los sectores R.3, R.4 y R.5 también Suelo Urbanizable residencial, antiguo Urbanizable No Programado, los sectores I.1, I.2, I.4. y I.5 Urbanizable Industrial y el sector T.1 es Urbanizable Turístico.

En el Suelo No Urbanizable se distinguen las zonas Régimen Común General, Régimen Común en Núcleo Rural, Protección Ecológica y Medio ambiental, Protección de Infraestructuras y Dominios Públicos, Protección Histórico-Artística y Arqueológica, Dominio Público Terrestre, Dominio Público Hidráulico y común con Vocación Urbanizable.

1.3.2 Grado de desarrollo

El Grado de Desarrollo del Plan General se encuentra grafiado en el plano A.6.2 del presente documento.



De todas las zonas de Suelo Urbanizable se encuentran ejecutadas y en uso completo los sectores I.1, Industrial y R.4, Residencial

Se están ejecutando los sectores parte de R.1 (R.1.1) y R.5. Los sectores T.1 (San Gregori) y I.4 (Llombai-Monges) han sido adjudicados definitivamente y se encuentran en proceso de reparcelación.

Por otra parte los sectores R.1.2 (parte de R.1), I.2 y R.2 están en tramitación y/o adjudicación provisional. En esta situación se encuentran nuevos sectores de suelo reclasificado como son Pedrera-Port, I.5, SUPOR-1.

Existen también cuatro nuevas áreas en estudio, ampliación Camí Llombai, Sant Gregori II, Santa Bárbara y Ronda, donde han llegado a presentarse propuestas de Programa de Actuación Integrada, apoyados en la LRAU, pero sin finalizar su tramitación, por lo que sería necesaria nueva tramitación conforme a la vigente Ley Urbanística Valenciana

En cuanto a las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, existe un elevado grado de desarrollo de las mismas, estando una parte ejecutadas y otra parte en avanzado estado de tramitación. Las unidades no desarrolladas se encuentran, la mayoría de los casos, con un elevado grado de consolidación, lo que dificulta su gestión, siendo necesario que el nuevo Plan General, revise y adapte su delimitación a los criterios de la nueva legislación, a fin de hacerlas viables.

1.4 INFRAESTRUCTURAS PRINCIPALES EXISTENTES Y EN PROYECTO.

Red de saneamiento.

Existe una estación depuradora en Burriana, situada al sur del puerto en primera línea de playa y que tiene las siguientes características:

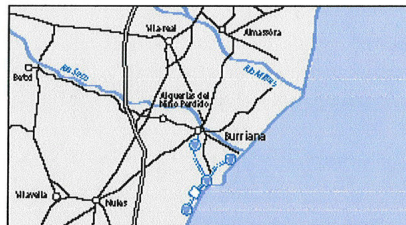
**BURRIANA**

Comarca :

La Plana Baixa

Municipios Servidos :

Burriana



Caudal de proyecto (m³/d): 20.000
Potencia total instalada (kW): 465
Coordenadas UTM X: 749.414
Y: 4.416.146
Z: 2

Descripció / Descripción :

Línea d'aigua:

Tractament biològic mitjançant fangs activats, sistema convencional. Consta de les següents etapes: pretractament, decantació primària, bassa d'aïreació i decantador secundari.

Línea de fangs:

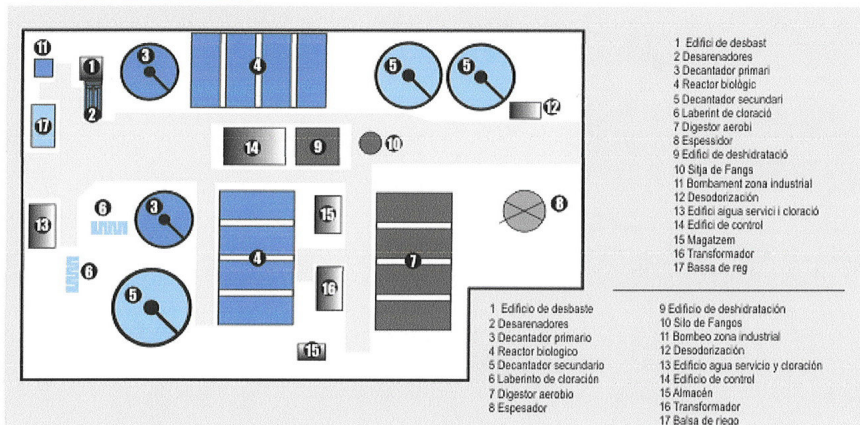
Tractament de fangs mitjançant digestió aeròbia, espessiment per gravetat i deshidratació mecànica amb filtres banda.

Línea de agua:

Tratamiento biológico mediante fangos activados, sistema convencional. Consta de las siguientes etapas: pretratamiento, decantación primaria, cuba de aireación y decantador secundario.

Línea de fangos:

Tratamiento de fangos mediante digestión aerobia, espesamiento por gravedad y deshidratación mecánica con filtros banda.

Implantació / Implantación**Dades funcionament / Datos funcionamiento 2004**

Caudal (m³/día): 16.820
Población (he): 34.357

Rendimientos (%) SS: 93
DBO₅: 92
DQO: 89

Ficha tècnica / Ficha técnica

Línea de agua:

PRETRATAMIENTO

Reja de gruesos



Línea de fangos:

Espesador

Gravedad



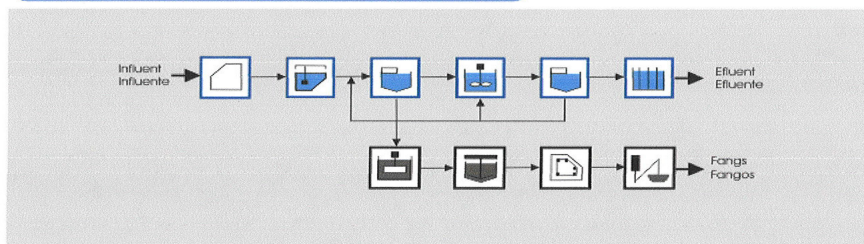


Reja de finos	☐	Flotación	☐
Tamizado	☒	Mecánico	☐
Tanque Homogeneización	☐	Tamizado de lodos	☐
Desarenador	☒	Estabilización con cal	☐
Desengrasador	☒	Digestión	Aerobia
TRATAMIENTO PRIMARIO		Aerobia	☒
Físico-Químico	☐	Anaerobia	☐
Decantación	☒	Deshidratación	
TRATAMIENTO SECUNDARIO		Centrífuga	☐
Aireación prolongada	☐	Filtro banda	☒
Fangos activados	☒	Eras de secado	☐
Lagunaje	☐	Filtro prensa	☐
Lagunaje aireado	☐	Mesa filtrante	☐
Lecho de turbas	☐	Cogeneración	☐
Lecho bacteriano	☐		
Biodiscos	☐		
Biocilindros	☐		
Eliminación nitrógeno	☐		
Eliminación fósforo	☐		
TRATAMIENTO Terciario			
DESINFECCIÓN			
Ultravioletas	☐		
Cloración	☒		

Empresa explotadora: FACSA

Empresa controladora: IVA LEYING, SA

Diagrama de blocs de proces / Diagrama de bloques de proceso



PICTOGRAMAS

Dada la previsión por el Ayuntamiento de Burriana de trasladar la actual depuradora a una nueva localización, se propone por lo tanto trasladar dicha depuradora, permitiendo que los suelos más próximos a la costa actualmente ocupados por la misma, se transformen.

Existe un Plan Director de Saneamiento, depuración y pluviales del municipio de Burriana, promovido por el propio ayuntamiento, responsable del sistema de saneamiento de la ciudad.



En este estudio se propone crear una nueva estación depuradora que admita los nuevos caudales previsto lejos de los núcleos urbanos.

Energía

Existe una línea eléctrica de alta tensión que cruza el término municipal de Norte a Sur por la parte Oeste. Esta línea pasa por una subestación situada en el interior del sector SUB-R.1.

Para satisfacer las nuevas demandas de energía eléctrica, según informe de Iberdrola, es necesaria la construcción de dos nuevas subestaciones: una de 220/20kV y otra de 132/20kV, a ubicar en las zonas de Santa Bárbara y Camí Llombai, con las siguientes características:

- ST Santa Bárbara, que constará de parque de 220kV SF6 de doble barra (4 posiciones línea, 3 posiciones transformador y una posición de enlace de barras), con 3 transformadores 220/20kV de 50 MVA y 3 módulos de 20 kV de salidas línea 20kV por módulo.
- ST Camí Llombai, que constará de parque de 132 kV SF6 de doble barra (4 Posiciones línea, 3 posiciones transformador y una posición en enlace de barras), con 3 transformadores 132/20 kV de 40 MVA y 3 módulos de 20kV de 8 salidas línea 20 kv por módulo.

Estas ST estarán alimentadas por las siguientes líneas MAT:

ST. Santa Bárbara

Nueva Línea de 220 kV de doble circuito GULL Villarreal Sur-Santa Bárbara, de 4,8 km de longitud.

ST.Camí Llombai

Nueva Línea de 132 kV de doble circuito de Entrada/salida de la línea Rambleta-Villareal Sur a Camí de Llombai, de 4,1 km de longitud.



Estas nuevas líneas serán subterráneas y discurrirán por la red de caminos y viario existente.

La alimentación de esta Subestación tendrá origen en ST Villarreal Sur 132kV, donde se instalará un transformador 220/132 kV de 225 MVA. La potencia requerida para estas actuaciones procederá pues, en última instancia, del nivel de tensión de 220 kV de ST Villarreal Sur.

Agua Potable

Actualmente Burriana se suministra de Agua Potable mediante la extracción de agua de diversos puntos de captación: de los sondeos Burriana 2, Burriana 5 y Burriana 6, y desde el consorcio de Aguas de la Plana Baixa.

En el año 2000 se construyó una Planta de Osmosis Inversa junto al deposito general de regulación para mejorar la calidad del agua.

Se ha redactado el Plan Director de Agua Potable en el cual se dan alternativas para la mejora y ampliación de la red agua potable

Red de Carreteras

- AP7

La Autovía de Peaje AP-7 cruza el municipio por la esquina Sur-Oeste, sin acceso directo al Término Municipal.

- CV-18

Pertenece a la Red de Carreteras de la Generalitat Valenciana. Es una carretera Autonómica de la Comunidad Valenciana, tipo Autovía

Atraviesa todo el municipio de Burriana y circunvala el casco urbano de esta población, procede de Nules con sección de Autovía semi-urbana y está prevista la duplicación de calzada desde Burriana hasta Almassora-Castellón.



- CV-185 (C-223)

Pertenece a la Red Secundaria de la Generalitat Valenciana.

Esta carretera comunica Burriana con Villarreal.

Soporta mucho trafico sobre todo en verano ya que permite unir Villarreal con las costas y playas de Burriana.

Se prevé la duplicación de Calzadas.

- CV-2203

Une el Núcleo urbano de alquerías del Niño Perdido con el de Burriana

Además de estas carreteras existe una extensa red de caminos que recorren todo el municipio. Entre ellos podemos destacar:

1. Camí de la Cossa, CV-1850

Parte del norte del casco urbano y discurre paralelo a la costa hasta llegar al Riu Millars. De este camino parten numerosos caminos secundarios en dirección a la playa.

2. Camí del Grau, CV-1860

Une la parte Norte del casco urbano de Burriana con el norte del Grao. Discurre próximo al Clot de la Mare de Deu.

3. Camí de la Pedrera.

Atraviesa el municipio por el Sur desde la Autovía de peaje AP-7 hasta el puerto de Burriana.

4. Camí Llombai

Cruza el municipio de Sur a Norte hasta llegar al casco urbano siguiendo un trazado paralelo a la línea de costa.



Red de Ferrocarril

Burriana posee estación de ferrocarril aunque las vías apenas cruzan el municipio. La estación se encuentra en el límite del municipio entre Burriana y Alquerías del Niño Perdido.

Actualmente está prevista la construcción de una nueva línea de ferrocarril de Alta Velocidad (AVE) que cruza el municipio por la parte Sur Oeste.

1.5 PLAN DE ACCION TERRRITORIAL DEL ENTORNO DE CASTELLON

PATECAS-PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DEL ENTORNO DE CASTELLÓN

“La Consellería de Territorio y Vivienda a través de la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial en febrero de 2000 puso en marcha la elaboración y supervisión de un Plan de Acción Territorial para el Entorno de Castellón (PATECAS).”

“Este Plan surge como un reto asumido por la Generalitat, para propiciar la ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, desde una óptica supramunicipal. El objetivo final es modificar el sistema territorial actual optimizando su funcionamiento, en base a una serie de criterios que vienen definidos por las necesidades y expectativas de los agentes sociales y económicos que lo integran; y para afrontar con garantía los retos que se plantean en un futuro próximo.”



“El Plan de Acción Territorial del Entorno de Castellón tiene como fin, identificar los aspectos fundamentales que caracterizan a este territorio y apuntar las líneas de actuación futuras sobre las cuestiones estratégicas, que afectan a sus ciudades y pueblos, campos, espacios naturales y costas; y a sus relaciones con otros ámbitos del Mediterráneo, de España y de Europa. Este Plan debe aprovechar las oportunidades de este territorio, que cuenta con un aparato productivo competitivo a nivel internacional, unas infraestructuras importantes, un clima agradable que favorece el desarrollo del turismo, un litoral de gran potencial, una universidad muy vinculada a la investigación, además de un medio natural muy atractivo, entre otras. Pero, presenta también algunas carencias y disfuncionalidades que hay que resolver, como la falta de coordinación entre municipios en relación con la oferta de suelo industrial, la colmatación de determinadas infraestructuras, la insuficiente dotación de recursos hídricos y la necesidad de un mejor aprovechamiento de los mismos, algunos impactos paisajísticos y la presencia de riesgos naturales.”

“El ámbito estricto está integrado, de norte a sur, por trece municipios: Benicasim, Borriol, Sant Joan de Moró, L’Alcora, Castellón de la Plana, Onda, Almazora, Vila-real, Burriana, Betxí, Alquerías del Niño Perdido, la Vilavella y Nules.”

A continuación detallamos por sectores, los datos más relevantes del diagnóstico. Estos sectores son:

Medio ambiente

Infraestructuras

Urbanismo

El municipio a analizar en este caso es Burriana. Cuenta con 29.250 habitantes y tiene una superficie de 47 Km².



-Medio Ambiente:

En el análisis Medio Ambiental del Modelo Territorial podemos observar entre el estado actual y el futuro como se opta por redelimitar el suelo llamado citrópolis, el suelo con vocación Forestal y con vocación agrícola, manteniendo los elementos naturales.

En el análisis de las Infraestructuras y el Urbanismos del modelo territorial podemos ver como se plantean las nuevas infraestructuras tanto viarias como ferroviarias y las previsiones futuras de nuevos suelos urbanos e industriales como la incorporación de suelos de uso terciario, equipamientos y servicios.

Dentro de las propuestas podemos destacar

Propuesta de Corredores Verdes

Se propone una serie de caminos y sendas que van atravesando los municipios uniéndolos entre si.

Propuesta Corredor Mijares

Afecta al municipio en la desembocadura del río. Se pretende mejorar este espacio aumentando así su valor medio ambiental.

Propuesta de Espacios Naturales

Para ello se pretenden unir los espacios naturales entre ellos.

En el término municipal de Burriana se propone unir la marjal de Nules-Burriana con el Clot de la Mare de Deu a través de un paseo marítimo y un paseo blando y el Clot de la Mare De Déu con el delta del Millars con un corredor dunar.



Propuesta de Paisaje en el Entorno de Castellón

Se pretende introducir señalizaciones, indicaciones, itinerarios, rutas, miradores que nos permitan observar el paisaje.

Propuesta Citrópolis

Se pretende delimitar el suelo rustico de manera que no este afectado por el desarrollo urbanístico e industrial.

-Infraestructuras

Propuesta prolongación de la Autovía de la Plana

Se quiere crear un eje interior que dinamice los municipios del interior.

Propuesta El Bulevar Metropolitano Onda-Benicasim

En el término de Burriana se propone un nuevo bulevar que comunique el puerto con la ciudad.

Propuesta Vertebración Norte-Sur, Corredor de la Plana (CV-18)

Se pretende crear un corredor que una Nules con Castellón pasando por los términos de Burriana y Almassora.

Propuesta Vertebración Este-Oeste.

Se propone un vial para mejorar la capacidad de la N-340 actualmente saturado que conecta esta con Burriana.

Propuesta Bulevares puerto ciudad: Burriana-Grao de Burriana

Se plantea un bulevar que una la población de Burriana con el Puerto. Este bulevar incluirá carril bici, zonas para peatones y ajardinamiento.



Propuesta de Plan de Intersecciones

En el Término de Burriana se proponen dos glorietas o enlaces en la CV-18

Propuesta de Solución Ferroviaria

Se propone un nuevo trazado de la línea de alta velocidad paralela a la existente para no fragmentar más el territorio.

Propuesta Plataforma Reservada al Transporte Público

Se pretende crear una plataforma reservada por el que circularía el transporte público ligero que uniría el interior con la costa.

Propuesta Recursos Hídricos

Se quiere suministrar a las localidades del sur del áreas de Patecas, entre ellas Burriana

Propuesta de corredores Energéticos

Se quiere planificar y delimitar las principales vías de distribución de servicios energéticos. En el término de Burriana encontramos una línea de Oleoducto, otras dos líneas de Gaseoducto y una línea eléctrica modificada.

Propuesta de Energías Alternativas

Se proponen zonas de aprovechamiento solar tanto en edificado como en edificable. En Burriana se proponen dos estaciones de biogas.



-Urbanismo

Propuestas en el Litoral

En esta propuesta se indica los usos del frente marítimo en toda la costa del ámbito da actuación. En el Término de Burriana se indica un área de desarrollo entre las áreas naturales de la desembocadura del Mijares y el Clot de la Mare de Deu.

Propuesta en el Litoral de Burriana

En el litoral de Burriana se proponen nuevos desarrollos urbanísticos siguiendo como eje CV-1850 y respetando los elementos naturales.

En primera línea de playa se propone la construcción de un paseo dunar que una el Clot de la Mare de Deu y la Desembocadura del Mijares y la reserva de suelos para equipamientos, uso terciario y servicios.

Propuesta de Renovación Urbana de Burriana

Debido a la ejecución del Corredor CV-20 y de la propuesta de la nueva línea del AVE deberá estudiarse la fachada urbana que mira a estas vías. Se propone regenera el Clot de la Mare de Déu creando un parque urbano.

1.6 PLAN DE ACCION TERRITORIAL DEL LITORAL VALENCIANO

El documento incorpora una serie de fichas-figura que en el caso de Burriana afecta según lo siguiente:

FIGURA 1

El ámbito estricto está integrado por los 60 municipios costeros de la Comunidad Valenciana, que por provincias (de norte a sur) son los siguientes:

- Provincia de Castellón (16): Vinaròs, Benicarló, Peñíscola, Alcalà de



Xivert, Torreblanca, Cabanes, Orpesa, Benicàssim, Castellón de la Plana, Almassora, Burriana, Nules, Moncofa, Chilches, La Llosa y Almenara.

- Provincia de Valencia (24): Sagunto, Canet d'En Berenguer, Puçol, Puig, La Pobla de Farnals, Massamagrell, Massalfassar, Albuixech, Albalat dels Sorells, Foios, Meliana, Alboraya, Valencia, Sueca, Cullera, Tavernes de la Valldigna, Xeraco, Gandia, Daimús, Guardamar de la Safor, Bellreguard, Miramar, Piles y Oliva.
- Provincia de Alicante (20): Dénia, Els Poblets, Jávea, Benitachell, Teulada, Benissa, Calpe, Altea, L'Alfàs del Pi, Benidorm, Finestrat, Villajoyosa, El Campello, Alicante, Elche, Santa Pola, Guardamar del Segura, Torrevieja, Orihuela y Pilar de la Horadada.

FIGURA 2

Los espacios naturales en el litoral de Burriana

Lugares de Interés Comunitario

- Desembocadura del Millars
- Marjal de Nules
- Alguers de Burriana-Nules-Moncofa

Zonas de Especial Protección para las Aves,

- Desembocadura río Mijares

Zonas húmedas catalogadas,

- Desembocadura del Millars
- Clot de la Mare de Deu
- Marjal de Nules-Burriana

Parajes Naturales Municipales

- El Clot de la Mare de Deu (Burriana)



FIGURA 3.

“Erosión costera.

- Puerto de Castellón–Puerto de Burriana. Contrasta este frente con recesión y

acreción. La recesión es patente en todo el tramo norte del frente, si bien no hapodido ser sometida al modelo por las actuaciones antrópicas existentes. En general el frente es de recesión, con la particularidad de la acreción forzada en Burriana por las obras de abrigo del puerto.

- Puerto de Burriana–Puerto de Sagunto. El frente es claramente regresivo, salvo la playa de Almenara, Canet y el norte de Sagunto, apoyados en el puerto de Sagunto y en puerto Siles.”

FIGURA 5

Burriana cuenta con un puerto deportivo, Real Club Náutico.

En el análisis del Plan de Acción Territorial de Burriana está incluida la Zona 3 Orpesa–Burriana

Tramo integrado por los municipios de Orpesa, Benicàssim, Castellón de la Plana, Almassora y Burriana. Excepto Orpesa que tiene algo más de 4.000 habitantes, el resto son municipios importantes (Benicàssim, más de 10.000, Almassora, 17.000, Burriana, 27.000 y Castellón de la Plana, la capital de la provincia, con cerca de 150.000 habitantes).

El núcleo de Oropesa, situado junto al mar, se expande en dirección norte siguiendo un modelo intensivo, mientras que hacia el sur del término cambia a



otro extensivo (Torre Bellver). El casco urbano de Benicàssim se desarrolla a lo largo de la carretera N-340. La zona de playa, de alta calidad (área de las Villas), ha alcanzado una continuidad física con el núcleo urbano.

Por su parte Castellón de la Plana y Burriana responden a la morfología de ciudad-grao.

La costa norte de Castellón tiene una vocación turística-residencial, mientras que el litoral sur está condicionado por las instalaciones portuarias y vinculado al enclave energético que se está consolidando en sus alrededores.

El casco urbano de Almassora también se sitúa junto a la N-340. Este municipio, junto con Burriana, por su carácter agrícola (cítricos) e industrial han vivido, en cierto modo, de espaldas al mar. No han apostado por el sector terciario (turismo).

Los desarrollos en la costa se destinan a lugar de veraneo de los propios habitantes o de las poblaciones vecinas, si bien en Burriana recientemente se están planteando importantes actuaciones residenciales en su frente costero (San Gregori).

Uno de los principales activos del área son los espacios naturales con que cuenta.

Algunos de ellos están protegidos (Paraje Natural Desierto de Las Palmas, la desembocadura del Mijares, el Clot de la Mare de Déu), aunque hay otros, que tienen interés, que no lo están (Sierra de Oropesa).

Desde el punto de vista de los riesgos, hay que destacar las inundaciones asociadas a la marjalería de Castellón y la regresión de la costa situada al sur del puerto de Castellón; tramo en el que tan sólo la presencia de espigones y escolleras posibilita la formación de pequeñas playas. Algunas invasiones del dominio público y, en determinadas zonas, la baja calidad de las construcciones, son otros de los problemas existentes.

Este documento esta compuesto por una serie de fichas en las que se



describen las propuestas en cada una de las zonas a las que afecta.

Las propuestas se dividen en:

- Medio Ambientales
- Infraestructuras
- Urbanísticas

Medio Ambientales:

Propuesta en valor de los espacios naturales existentes en el litoral de la Comunidad Valenciana

Se propone dar a conocer estos espacios a los ciudadanos, y para ello dotarlos de instalaciones y acceso.

En Burriana encontramos:

Lugares de Interés Comunitario

- Desembocadura del Millars
- Marjal de Nules
- Alguers de Burriana-Nules-Moncofa

Zonas de Especial Protección para las Aves,

- Desembocadura río Mijares

Zonas húmedas catalogadas,

- Desembocadura del Millars
- Clot de la Mare de Deu
- Marjal de Nules-Burriana

Parajes Naturales Municipales

- El Clot de la Mare de Deu (Burriana)



Propuesta de creación de una red de espacios naturales del litoral de la Comunidad Valenciana

Se quiere crear una red de espacios naturales jerarquizada y que estén conectados entre ellos.

En Burriana la VLV une la Desembocadura del río Millares con el Clot de la mare de Déu. Desde este punto se conecta con la Marjal de Nules a través de la vía Augusta.

Propuesta de la Vía Litoral Valenciana

Esta vía debe recorrer todo el litoral valenciano junto al mar y conectar los espacios naturales y los núcleos urbanos

Se diseñará un viario para peatones y bicicletas que comunique el delta del Mijares con el núcleo turístico de Burriana

Propuesta Minoración del riesgo de Inundación

Se pretende reducir el impacto de las inundaciones actuando sobre el cauce del río Seco y la desembocadura del río Mijares.

Propuesta de Tratamiento del riesgo de erosión costera

Burriana a diferencia del resto del frente litoral sufre un proceso de acreción por las obras de abrigo del puerto.

Propuesta de protección sostenible de los suelos agrícolas tradicionales

Se mantendrán los suelos agrícolas, los cítricos, por ser elementos definitorios de su historia, actividad económica y paisaje de Burriana



Propuesta de Dinamización del sector pesquero

Propone la utilización de los puertos pesqueros como puertos turísticos.

Infraestructuras:

Propuesta de Mejora de las comunicaciones viarias norte-sur

Se propone crea un segundo eje viario por el interior de norte a sur que mejorará la movilidad y la comunicación del interior de la provincia.

Propuesta del ferrocarril litoral

Propone actuar sobre el ferrocarril convencional, el tren de alta velocidad, el largo recorrido, los regionales y las cercanías por el litoral.

Propuesta de la red de puertos deportivos

Se propone la reestructuración del puerto de Burriana.

Propuesta de plataformas reservadas para el transporte público

Se propone reservar suelo para realizar plataformas por las que circulará el transporte público como alternativa el vehículo privado. También se debe ampliar la oferta de transporte para potenciar el desarrollo turístico y cultural de los núcleos urbanos y relacionarlos con las playas.

Propuesta de Gestión de los recursos hídricos

La línea de actuación estará dirigida a la renovación de las redes locales para evitar fugas de agua en la red de distribución y la reutilización de agua depurada para regar.



Propuesta de estrategia energética

Para el 2010 se apuesta por un modelo energético basado en las energías convencionales de origen término y nuclear impulsando las energías renovables hasta el 30% del total.

Propuesta de Infraestructuras de saneamiento y depuración

Con relación a los sistemas de tratamiento se propone la ampliación y mejora de la instalación.

Urbanísticas:

Propuesta de Zonas sujetas a ordenación diferenciada

Hay que proponer un modelo territorial que suponga una mejora de los déficits observados y que cumplan los objetivos propuestos.

Propuesta de desplazamiento de la actividad económica hacia el interior

Se propone equilibrar el interior con el litoral, descongestionando el litoral y revitalizando el interior.

Propuesta de Alternativas de uso inmobiliario del litoral

Se pretende desestacionalizar el litoral y favorecer la implantación de primeras viviendas

Propuesta de la red de campos de golf

Se consideran zonas aptas y deseables para la ubicación de campos de golf a las zonas situadas desde la autopista A-7/AP-7 hacia el interior y hasta los ejes CV-10 y CV-18 (entre Almenara y La Jana)



Propuesta de diversificación de la oferta urbanística

Se quiere potencial el turismo ambiental y cultural entorno a los espacios naturales y patrimonio arquitectónico, siendo Burriana un nodo de identidad del litoral valenciano.

**1.7 CUADRO RESUMEN DE LAS SUPERFICIES DEL DOCUMENTO VIGENTE**

SUELO URBANO	
	SUPERFICIE m²
SUELO URBANO 1	9.829,68
SUELO URBANO 2	89.894,16
SUELO URBANO 3	194.505,22
SUELO URBANO 4	9.898,00
SUELO URBANO 5	4.263.421,35
SUELO URBANO 6	56.839,92
TOTAL	4.567.548,41

SUELO URBANIZABLE				
PROGRAMADO				
SECTOR	DENOMINACION	RESIDENCIAL m²	INDUSTRIAL m²	TOTALES m²
PRR-1 SUR-R.1F	ARTANA	221.367,51		221.367,51
	UE-1	77.314,25		77.314,25
	UE-2	144.053,26		144.053,26
(PRR-2) SUR-R.2	ARENAL	230.800,00		230.800,00
TOTAL		452.167,51		452.167,51
NO PROGRAMADO				
SECTOR	DENOMINACION	RESIDENCIAL m²	INDUSTRIAL m²	TOTALES m²
(NPR-1) SUR-R.3	CAMÍ LLOMBAI	73.300,00		73.300,00
(NPR-2) SUR-R.4	CAMÍ GRAU	78.100,00		78.100,00
(NPI-3) SUR-I-1	CAMÍ NULES		413.600,00	413.600,00
(NPI-4) SUR-I-2			1.043.700,00	1.043.700,00
SUR-R-5	NOVENES DE CALATRAVA	446.553,30		446.553,30
SUR-T-1	SANT GREGORI	2.555.486,09		2.555.486,09
TOTAL		3.153.439,39	1.457.300,00	4.610.739,39



SUELO NO URBANIZABLE	
	SUPERFICIE m²
COMUN Y PROTEGIDO	35.480.575,09
VOCACION URBANIZABLE	2.088.969,59
TOTAL	37.569.544,69

TOTAL SUELO MUNICIPIO	47.200.000,00 m²
------------------------------	------------------------------------



MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 EL MODELO TERRITORIAL Y ESTRATEGIA DE DESARROLLO

MODELO TERRITORIAL

El modelo territorial de municipio de Burriana se ha caracterizado desde tiempo por ser un modelo bipolar, es decir existen dos polos principales de atracción, entorno a los que se produce el crecimiento.

Por un lado esta el casco urbano, lugar de primera residencia, que ha crecido de modo radio concéntrico, incluso superando el cauce del río seco, por otra parte está la zona del entorno del puerto, lugar de segundas residencias, que crece de modo lineal, en paralelo a la costa y hacia el interior, Estas dos polos se conectan por un eje, principalmente, la carretera del puerto.

Este modelo de implantación territorial es típico de la Comunidad Valenciana y se reproduce en numerosos municipios, ya sea Gandia, Valencia, Castellón y cualquier municipio de la Plana costero, aun careciendo de puerto marítimo.

El Plan General en vigor consolidó este modelo, creando nuevas rondas entorno al casco urbano y sus crecimiento naturales y permitiendo la edificación a ambos márgenes de la carretera del Puerto ahondó en la conexión urbana de los dos polos, el casco urbano tradicional y el entorno del Puerto y las Playas.

Las distintas propuestas de reclasificaciones de suelo han profundizado esta tendencia rellenando los huecos intersticiales hacia el oeste hasta la CV-18 y



hacia el Este con los PAI's de Novenes de Calatrava y Jardines de la Malvarrosa.

En la zona marítima se han propuesto PAI's como Sant Gregori y Pedrera-Port y el propio Arenal, que junto a la programación de las Unidades de Ejecución del Suelo urbano consolidan el modelo turístico de Burriana hacia el que hasta ahora había renunciado.

Se trata pues en el futuro Concierto Previo de terminar de analizar esta situación y establecer el modelo definitivo de crecimiento territorial del municipio y por tanto, el modelo económico.

Hasta la fecha se ha desarrollado el sector NPR-3 y se ha previsto y programando el Parc d'Activitats Empresarials, así como se han desarrollado y urbanizado diversas unidades de ejecución industriales y se ha creado mediante reclasificación el PAI Industrial Llombai-Monges, todos ellos en el tercio interior del municipio, respecto a la costa, respetando así el futuro turístico.

Para todas estas propuestas de crecimiento urbano, turístico e industrial, el Concierto Previo deberá resolver las comunicaciones que permitan su adecuada implantación generando una tercera ronda de circunvalación, nuevos accesos al área marítima, (mejorar la accesibilidad oeste-este), y asimismo conectar el frente marítimo con un eje verde peatonal.

También será necesario estudiar el impacto de la traza del tren de velocidad alta en el territorio.



Por otra parte, será necesario establecer un área de suelo protegido que garantice la “ Citropolis” del PATECAS, hacia el interior, sirviendo de transición esta el frente marítimo turístico y el tercio interior del municipio de carácter industrial.

Se debe plantear la necesidad de establecer suelos susceptibles de implantación de vivienda protegida, al menos en un porcentaje destacado, en el entorno del casco urbano, es necesario estudiar la nueva ubicación de la depuradora y la sub-estación eléctrica y la generación de nuevos parques ya sean urbanos o naturales (Clot de la Mare de Deu, Humedales, o desembocadura de río Mijares).

Sería muy interesante en el modelo territorial, implantar un área de residencia, orientada hacia el turismo de calidad, con marina interior, y campo de Golf, como la que podría proponerse en al Zona de Santa Bárbara, lo que permitiría que Burriana tuviera una oferta vinculada al mar variada, pasando desde el área de Pedrera-Port destinada a la clase media, el área de Sant Gregori de clase media-alta al turista de clase alta y muy alta cuyo destino será Santa Bárbara, consolidando así el sector terciario del municipio.

Todas estas propuestas, que deberán ser coordinadas con los distintos Planes de Acción Territorial, serán el hilo conductor para definir el modelo territorial, junto con las instrucciones municipales y junto con las nuevas leyes autonómicas (L.O.T.P.P.), Ley del S.N.U., L.U.V. y los reglamentos R.O.G.T.U., de la Burriana del tercer milenio.

2.1.1 Características del modelo territorial existente

A la vista de los análisis previos de la situación actual para el nuevo Plan General, destacan una serie de consideraciones acerca del modelo



territorial existente, a fin de abordar la problemática detectada. En síntesis, la situación actual se caracteriza por :

- a) Falta de adecuación del Planeamiento vigente a la nueva Ley Urbanística Valenciana, a la Ley de Ordenación del Territorio y Paisaje y al Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- b) Falta de adecuación del Plan General al PATECAS y al borrador del Plan de Acción Territorial del Litoral.
- c) Agotamiento del modelo territorial previsto en el actual Plan General, al haberse programado la mayor parte del suelo urbanizable y existir nuevas propuestas de reclasificación.
- d) Modificaciones del Planeamiento General, incluyendo reclasificaciones de suelo y/o nuevas reservas dotacionales de la red estructural.
- e) Falta de obtención del suelo dotacional de la red primaria de parques públicos, a fin de dotar de calidad ambiental a la población.
- f) Programación de todos los grandes sectores de suelo urbanizable residencial e industrial, salvo pequeños sectores residenciales que dejan al municipio con escasa reserva de suelo residencial.
- g) Falta de reserva de suelo urbanizable de vivienda plurifamiliar y, en particular, falta de reserva de suelo para vivienda protegida.

A la vista de este sintético resumen, cabe afirmar que el nuevo Plan General debe abordar la problemática descrita a través del modelo territorial que se propone, y que debe dar respuestas a los principales problemas a los que hoy se enfrenta el municipio.



2.1.2 El proceso de redacción del Plan General.

Las características del desarrollo urbano de Burriana en los últimos años y, particularmente, en el proceso de desarrollo del vigente P.G.O.U. han generado una situación de prácticamente agotamiento del modelo previsto por colmatación de sus previsiones, incluso superado por varias reclasificaciones de suelo. Es evidente que de la situación actual sólo se puede salir, de modo realista y con garantías, a través de un nuevo Plan General. Pero es evidente también que la historia pasada debe ser tenida muy en cuenta a la hora de su redacción.

No cabe duda que el actual Plan General está carente de adecuación al actual momento legislativo para articular un desarrollo armónico siendo necesaria, además una adecuación a los modelos territoriales y de infraestructuras supramunicipales previstas que ponen en peligro el crecimiento urbano sin un análisis detallado del paisaje, la acústica y el medio ambiente, gran valor del territorio municipal.

Pero es evidente, también, que las iniciativas de edificación y de gestión que han podido ser aprobadas y ejecutadas definitivamente han representado posibilidades de generación de riqueza a través de la inversión privada que han revertido con rotundidad en beneficio del municipio; pero debido al casi agotamiento de las previsiones del actual Plan General, la falta de reserva de suelo para vivienda protegida, así con la necesaria potenciación del sector terciario-turístico, a fin de posicionar a Burriana, deben encontrar el cauce adecuado para un más óptimo desarrollo, generando infraestructuras correctas y óptimas dotaciones, así como una adecuación a la vigente L.U.V y el R.O.T.G.U.

Así pues, dada la necesidad de potenciar el turismo y el suelo residencial para vivienda protegida, como parques empresariales del siglo XXI, se propone la redacción del Concierto Previo, que permite centrar la problemática del complejo proceso de redacción del documento definitivo



del P.G.O.U.

Las especiales circunstancias urbanísticas de Burriana exigen una formulación de Plan General extremadamente cuidadosa y alejada de modelos radicales o utópicos.

2.1.3 El modelo Territorial y la estrategia de desarrollo.

Como ya se ha manifestado el planeamiento de Burriana previsto inicialmente en el Plan General se ha visto más que agotado, superado por las circunstancias de la dinámica social y económica, con la presentación de numerosos PAI's, en parte ejecutados, en parte en tramitación, que han alterado el modelo territorial y generado la necesidad de nuevas infraestructuras, servicios y dotaciones.

La propuesta del Concierto Previo se basa en potencial las características naturales del término municipal por su posición estratégica, con un litoral prácticamente virgen, con espacios naturales de calidad y con unos magníficas infraestructuras de comunicación que bien ordenadas permitirán posicionar a Burriana en primera línea como municipio turístico

No se puede olvidar que los ejes viarios del interior (CV-18) al municipio permiten situar parque empresariales que contribuyan a dinamizar la economía municipal, sin afectar al frente costero.

El casco urbano debe seguir creciendo de modo concentrado.

2.2 ADECUACIÓN AL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL.

Plan de Acción Territorial del entorno de Castellón

Se potencia en el modelo territorial conforme al PATECAS, los corredores verdes, a través de la protección de los caminos rurales, con sendas paseo, así como se protege el Corredor del Mijares

Se protegen los espacios naturales (Clot de la Mare de Deru, Delta del Millars, en este caso por expresa petición de la corporación municipal se



incorpora en el área del delta del Millars como suelo urbanizable con destino a un campo de golf que se integra en el espacio natural)

Se potencia la idea de Citrópolis, al protegerse el suelo rústico agrícola destinado mayoritariamente al cultivo de cítricos, evitando su transformación a urbanizable.

En cuanto a los infraestructuras se incorpora la idea del planeamiento dl PATAECAS de generar un bulevar ajardinado que conecta el Puerto con la Ciudad.

Asimismo, se profundiza en la vertebración Norte-Sur, con el corredor de la Plana (CV-18), al preverse las duplicaciones de calzada que se han estudiado por la Consellería de Infraestructuras.

En conjunto se han considerado las propuestas generales del PATECAS, que en su caso, el documento del Plan General deberá de terminar de configurar e integrar.

Plan de Acción Territorial del riesgos de Inundación (PATRICOVA)

Se han tenido en cuenta que en el río Seco se producen inundaciones, por su desbordamiento, conforme refleja el PATRICOVA, de tal modo que se ha realizado una reserva de 150 metros, como suelo no urbanizable de protección de dominio público e infraestructuras, que permiten la realización en el futuro de un canal de desagüe, paralelo al río Seco al Norte del mismo y que atravesaría el sector Ind-1 y los sectores Res-9 y Sant Gregori.

Plan de Acción Territorial del Litoral

Este Plan de Acción Territorial no ha llegado a aprobarse



definitivamente pero su filosofía sí que ha sido tomada en cuenta en la redacción del documento.

En particular la potenciación del modelo turístico con reserva de suelo para nuevos desarrollos de calidad, Sector Santa Bárbara, con espacios para urbanización con una marina y campo de golf, así como parque litoral con preservación dunar y regeneración del frente marítimo, junto con la ejecución del Sector Sant Gregori.

Liberalización del Arenal como área residencial, convirtiéndola en un espacio dotacional y de parque público con la localización de un sector de carácter terciario, a fin de generar un espacio de ocio y hoteles de alta calidad, vinculados a la recuperación del puerto de Burriana para la ciudadanía, tal y como ha ocurrido en ciudades de mayor tamaño como Barcelona y Valencia, el puerto de Burriana tiene una clara vocación deportiva y turística.

Se potenciará la creación de un paseo marítimo que recorra todo el litoral y conecte peatonalmente los nuevos desarrollos desde el Puerto a la desembocadura de río Seco y desde allí a la desembocadura del río Mijares.

Por último, y en aras de la mejora de calidad turística del municipio, se incorporan a las condiciones del Sector Pedrera-Port, la obligación de destinar parte de la edificabilidad prevista a usos hoteleros en el frente litoral y a la reserva de vivienda protegida, con objeto de potenciar la residencia permanente en los enclaves costeros, evitando la estacionalidad.

El futuro de las áreas de calidad turística se encuentra en:

- Dotaciones de ocio y disfrute de calidad (Puerto deportivo, golf, zonas terciarias)
- Localización de zonas hoteleras, evitando el modelo de apartamento turístico en exclusiva
- Recorridos verdes – peatonales



- o Protección y potenciación de los espacios naturales integrados en la ordenación

2.3 ADECUACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL AL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS COLINDANTES

Se incorpora plano A.6.3 “Planeamiento vigente del término municipal y su contexto supramunicipal” donde se grafía el conjunto del planeamiento del término municipal y los términos colindantes, donde se puede observar el conjunto de las previsiones en vigor de los municipios y la propia Burriana.

Si se compara el plano del planeamiento en vigor de los municipios colindantes y el planeamiento propuesto, se puede observar que no existen en Burriana suelos urbanos o urbanizables en contacto con los municipios colindantes que generen continuos urbanos, o límites arbitrarios en las clasificaciones de suelo adaptados a límites administrativos.

Se respeta la clasificación como no urbanizables de todos los suelos colindantes a los otros términos municipales, tal y como lo hacen los otros municipios afectados, si bien el P.G.O.U. propuesto para Burriana resultará en algunos casos más restrictivo en cuanto a la calificación del suelo no urbanizable, debido en estos casos a que se trata de municipios con planeamientos más antiguos, o no adaptados a la L.U.V., a la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, a la L.O.T.P.P ni al R.O.T.G.U.

2.4 PRINCIPIOS RECTORES DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Los objetivos de la Ordenación del Territorio y el Desarrollo Urbanístico en la Comunidad Valenciana son la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible.

En relación a la mejora de la calidad de vida, la ordenación del territorio se fundamentará básicamente en:



- a) Mejora del entorno urbano y de su incidencia sobre el paisaje.
- b) Accesibilidad del ciudadano en el entorno urbano
- c) Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte publico.
- d) Calidad, racionalidad y eficiencia en la ordenación e implantación de los equipamientos y dotaciones publicas de la ciudad o del medio rural, procurando la convergencia cuantitativa y cualitativa con las zonas urbanas desarrolladas.
- e) Implementación de un sistema policéntrico de ciudades.
- f) Previsión en las zonas de desarrollo urbano de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección publica.
- g) Participación activa de los ciudadanos y de las administraciones en los procesos de planificación territorial y urbanística.

En relación a la sostenibilidad la ordenación del territorio se fundamentará básicamente en :

- a) Identificación y protección de los hitos geográficos que constituyan referentes del paisaje de este territorio.
- b) Utilización racional de los recursos naturales.
- c) Protección de los espacios naturales que alberguen ecosistemas, habitats de especies y elementos naturales significativos, frágiles, limitados o amenazados.
- d) Conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.
- e) Proporcionada ocupación del suelo por los crecimientos urbanos e infraestructuras, procurando un optimo desarrollo con la menor ocupación de suelo.



- f) Implantación de las infraestructuras de la eficiencia en la transformación, transporte y utilización de los recursos energéticos en la Comunidad Valenciana con arreglo a criterios de calidad, economía, eficiencia, ambientales y territoriales.
- g) Incremento de la eficiencia en la transformación, transporte y utilización de los recursos energéticos en la Comunidad Valenciana, principalmente fomentando el uso de energía procedente de fuentes renovables.
- h) Racionalización de la estructura territorial del sistema agrario valenciano, implementando medidas para su conservación y desarrollo cualitativo.
- i) La vertebración del territorio que conlleve la superación de los desequilibrios territoriales existentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana, con el tratamiento diferenciado de las distintas zonas que lo componen desde la perspectiva de la competitividad territorial, promoviendo un desarrollo económico y social equilibrado y sostenible en todo el territorio de la Comunidad Valenciana.

Todos estos factores se han tenido en consideración en la redacción del presente documento del Concierto Previo, a fin de garantizar dichos principios rectores.



2.5 TABLAS DE DIMENSIÓN DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO.

SUELO URBANO				
RESIDENCIAL				
			Red primaria	
Denominacion	Zona	Sup. Total	Zona Verde	Equipamiento
	SU-R1	9.829,68		
	SU-R2	22.018,35		
	SU-R3	25.642,10		
	SU-R4	127.733,15		
	SU-R5	4.135.666,38	17.790,82	
	SU-R6	2.513.597,93	261.838,50	736.029,55
TOTAL		6.829.860,56	279.629,32	736.029,55
INDUSTRIAL				
Denominacion	Zona	Sup. Total		
	SU-I1	413.943,90		
	SU-I2	915.269,00		
TOTAL		1.329.212,90		
TERCIARIO				
			Red primaria	
Denominacion	Zona	Sup. Total	Equipamiento	
	SU-T1	37.359,66		
	SU-T2	137.991,87	77.596,63	
	SU-T3	156.238,08		
	SU-T4	70.825,45		
TOTAL		402.420,43	77.596,63	
TOTAL SUELO URBANO 8.561.493,89				



SUELO URBANIZABLE							
RESIDENCIAL							
						Red primaria	
Denominacion	Sector	Sup. Total	Edificabilidad	IEG	Nº viviendas	Zona Verde	Equipamiento
SUPOR.1	Res-1	125.887,00	44.438,10	0,3530	381		
PRR-1 UE-2	Res-2	145.798,50	49.153,95	0,3500	393		21.619,75
RONDA	Res-3	415.115,55	352.848,20	0,8500	3.197	71.223,05	18.069,10
	Res-4	59.448,95	41.076,95	0,7500	410		
	Res-5	709.758,65	603.294,85	0,8500	5.678	122.829,25	82.798,57
JARDINES	Res-6	1.088.915,15	537.680,70	0,5500	4.928	176.072,95	
PEDRERA	Res-7	725.867,10	653.290,40	0,9000	5.807	85.010,13	
SANTA BARBARA	Res-8	3.428.314,90	805.654,00	0,2350	5.092	216.988,67	(1)1.641.352,53
	Res-9	904.859,35	436.140,20	0,4820	3.619		
TOTAL		7.603.965,15	3.523.577,35		29.506	672.124,06	1.763.839,95
INDUSTRIAL							
					Red primaria		
Denominacion	Sector	Sup. Total	Edificabilidad	IEG	Equipamiento		
Parque empresarial	Ind-1	1.047.000,00	626.250,00	0,60			
NPI-5	Ind-2	431.164,60	194.024,07	0,45			
	Ind-3	206.022,60	92.710,17	0,45	29.384,55		
TOTAL		1.680.887,20	912.954,24		29.384,55		
TERCIARIO							
					Red prima		
Denominacion	Sector	Sup. Total	Edificabilidad	IEG	Zona Verde		
	Ter-1	128.227,85	57.702,55	0,45			
	Ter-2	84.014,91	37.806,70	0,45	21.238,32		
TOTAL		212.242,76	95.509,25		21.238,32		
EQUIPAMIENTOS							
	PRD	65.646,72					
	PID	77.360,35					
TOTAL		143.007,07					
ZONAS VERDES							
	PQL 1	168.342,85					
TOTAL		168.342,85					
TOTAL SUELO URBANIZABLE		9.928.228,32					



SUELO NO URBANIZABLE		
EQUIPAMIENTOS		m ²
	PID (Pozo)	7.179,25
	PID(puerto)	179.136,14
	PID(estación)	7.705,39
	PID (cementerio)	37.515,13
TOTAL		255.360,19
ZONAS VERDES		m ²
	PQL	
TOTAL		810.736,76
SNU-RC-1	2.075.410,33	
SNU-RC-2	113.077,87	
SNU-PA	17.488.992,97	
SNU-PH	414.381,97	
SNU-PD	5.326.501,21	
SND-DH	172.738,27	
SNU-PM	2.081.677,70	
SNU-DM	91.183,87	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	28.830.061,13	



2.6 DELIMITACIÓN DE LA RED PRIMARIA Y ESTRUCTURAL, INDICANDO LAS SUPERFICIES Y CARACTERÍSTICAS.

Conforme a las previsiones del artículo 52 de la LUV y 108 del R.O.T.G.U, los Planes Generales delimitarán una red estructural compuesta por la red primaria de reserva de suelo dotacional de titularidad y uso público y por la de aquellos otros equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.

Estos elementos de red primaria deberán cumplir con los requisitos de calidad, funcionalidad, capacidad y coherencia con el modelo urbanístico y cualquier alteración del planeamiento deberá justificar que se mantienen las condiciones, en su caso, y completar los elementos de la red primaria.

El Plan General deberá prever los siguientes elementos de la red primaria:

a) Parque Público en proporción no inferior a 5 m² por habitante.

En la propuesta de Concierto Previo se reservan un total de 1.120.096,20 m² de parques y jardines de la red primaria superior al ratio de 5m² /hab, que en el caso de Burriana, contabilizando la población en el suelo urbano consolidado (32.350 hab.) mas la población que se deriva de los suelos urbanizables en desarrollo y de la reserva de suelo urbanizable que se prevé en el Concierto Previo (61.963hab), alcanza un total de población horizonte de 94.313 hab, lo que implica un mínimo de 471.565 m² de zonas verdes de la red primaria.

El ratio que resulta del documento de Concierto Previo es de 11,87 m²/hab., que sumados a los espacios libres y zonas verdes de la red secundaria supera con holgura el ratio de 10 m² de zonas verdes por habitante.



b) Áreas destinadas a parques públicos naturales en las que se materialice la cesión gratuita a la administración de una superficie equivalente de suelo no urbanizable protegido, en aplicación del artículo 13.6 de la ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. El artículo 13.6 de la L.O.T.P.P. establece que:

“6. Toda clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable, conllevará la obligación de ceder gratuitamente a la administración suelo no urbanizable protegido, en una superficie igual a la reclasificada con las siguientes condiciones:

a) Los suelos a ceder tendrán previamente la clasificación de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento municipal o estarán protegidos por alguna figura procedente de la legislación medioambiental. De igual modo podrán ser objeto de cesión aquellos que tengan incoado algún procedimiento administrativo tendente a su protección.

b) Cuando el mantenimiento del valor a proteger requiera de una acción continuada de naturaleza agrícola, forestal, cinegética o similar, la cesión sólo podrá ser aceptada por la administración cuando ésta tenga previstos y garantizados mecanismos de gestión que permitan el mantenimiento del valor protegido.

c) Estas cesiones tendrán el carácter de dotación de parque público natural perteneciente a la red primaria en el planeamiento que las ampare, computando a los efectos previstos en el artículo 8.1c) de la presente ley. No computarán, sin embargo, como parque público de naturaleza urbana de red primaria de los exigidos por la legislación urbanística.

d) Se realizarán a cargo de la actuación sin perjuicio de las



cesiones de suelo dotacional público correspondiente a la red secundaria conforme a la legislación urbanística, siendo de aplicación para conseguir su obtención, lo establecido en el artículo 15 apartado 3 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable. En general se efectuará la cesión a favor de la administración local salvo en los supuestos a los que se refieren los números 1 y 2 del apartado f) de este artículo.

e) El planeamiento podrá delimitar áreas en las que se materialice la cesión por su interés público local que estén dentro del ámbito de una de las figuras de las previstas en la legislación sectorial en materia de espacios naturales protegidos, o bien pertenecientes a entornos de amortiguación de tales espacios según su planificación vigente o iniciada su tramitación.

f) En municipios en que no sea posible hacer efectiva estas cesiones, podrán realizarse con terrenos aptos de otro término municipal, primando el principio de proximidad territorial en igualdad de condiciones a las que se refieren los apartados siguientes:

1. Los suelos situados ene. ámbito de algún proyecto medioambiental estratégico promovido por la administración autonómica, en cuyo caso serán cedidos a ésta.

2. Los suelos situados en el ámbito objeto de alguna figura de protección contemplada en la legislación vigente de espacios naturales protegidos de la Comunidad Valenciana, en cuyo caso se cederán a la administración encargada de la gestión del espacio natural protegido.

3. Si la administración encargada de la gestión lo estima pertinente, podrán ser sustituidas por aportaciones monetarias del valor equivalente del suelo cedido, determinando conforme a la legislación en materia de valoraciones, que deberán ser



destinadas a programas y proyectos para la sostenibilidad y calidad de vida definidos en el capítulo II del Título IV de esta ley.

A los efectos de cómputo contemplados en el apartado c) se considerará el municipio en que se sitúen físicamente los terrenos dotacionales.

g) Quedan excluidas de esta obligación de tal cesión aquellas reclasificaciones singulares promovidas por la administración pública, sus concesionarios o agentes, que tengan por objeto la implantación de cualquier tipo de equipamiento o actuaciones de interés público y social. Del mismo modo quedan excluidas de esta obligación la parte de suelo reclasificado que se destine por el planeamiento a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.”

Así, dado que las directrices de estrategia y evolución urbana y ocupación del territorio prevén nuevas clasificaciones de suelo, se deberá destinar a parque públicos naturales las superficies vinculadas a los desarrollos de los sectores , localizados en suelos que cumplan las condiciones definidas en el artículo 21 del R.O.T.G.U.

Los sectores de suelo urbanizable que ya lo eran conforme al modelo territorial del anterior Plan General o su homologación, es decir, ya se encontraban clasificados previo al inicio del Concierto Previo del Plan General o su homologación y cumplían las condiciones para la exención de la cesión de suelo no urbanizable protegido, o las reclasificaciones que tenían un IEB inferior a 0,35m² t/m² s o se hubiera previsto su reclasificación antes de la entrada en vigor de la vigente L.O.T.P.P., quedarán exentos de la cesión del suelo urbanizable protegido.



c) Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar respecto a la forma de edificación y parcelas a consolidar en su entorno, en concreto en este Concierto Previo se reservan suelos con esta condición, tanto en suelo no urbanizable como en los sectores de suelo urbanizable que se prevén.

d) Suelos destinados a vivienda de residencia permanente en régimen de alquileres para mayores, discapacitados o menores de 35 años.

En este sentido no se prefijan suelos con este destino en el documento de Concierto Previo, remitiéndonos en su caso a su inclusión en el documento definitivo del Plan General.

e) Equipamientos y redes de transporte, infraestructuras, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal.

Las previsiones del Concierto previo reflejan todas las reservas necesarias para la ejecución de nuevas redes de infraestructuras (AVE), ampliación de la CV-18, un nuevo trazado de la N-340, etc...existentes, que garantizan la accesibilidad supramunicipal al igual que el resto de carreteras nacionales y autonómicas.

Así mismo, dentro del termino municipal se preven dos sub-estaciones de energía eléctrica y una completa red de líneas de alta tensión que distribuyen la red de energía eléctrica de modo municipal y supramunicipal.

Existen también líneas de transporte publico que conectan el municipio con Castellón y Valencia.



Infraestructuras, espacio libres, jardines y dotaciones de cualquier índole que por su dimensión o posición estratégica integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio.

Se incluyen en este grupo las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos que marcan un hito para el desarrollo coherente del planeamiento, es por ello que las principales arterias del casco urbano y suelos urbanizables colindantes forman parte de la red primaria.

También se incluyen en este grupo de dotaciones, todos los equipamientos de carácter educativo cultural, los recreativo-deportivo, los asistenciales, administrativo, de infraestructuras y servicio urbano y el dotacional múltiple, todo ello según queda reflejado en el plano B.1 de este documento.

f) Vías públicas e infraestructuras que dotan de servicio y comunicación a las dotacionales que se reflejan en los apartados anteriores y que integran una red unitaria, nos referimos a todos los ejes viarios urbanos y supraurbanos que definen el esqueleto de circulaciones del termino municipal.

El conjunto de estas dotaciones que como ya se ha manifestado se reflejan en el plano B.1, tiene un total de superficie que queda reflejado en el siguiente cuadro:

DOTACIONES DE LA RED PRIMARIA				
	S. URBANO	S. URBANIZABLE	S. NO URBANIZABLE	TOTAL
	(m ² s)	(m ² s)	(m ² s)	(m ² s)
PID	-	135.364,85	255.360,19	390.725,04
PRD	813.626,18	1.784.605,38	-	2.598.231,56
PAD	-	16.261,33	-	16.261,33
TOTAL	813.626,18	1.936.231,57	255.360,19	3.005.217,94

(Nota: no se incluyen en PID las carreteras ni las vías pecuarias)



2.7 DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Las directrices definitorias de la estrategia evolución urbana y ocupación del territorio tienen por objeto establecer criterios y estrategias para:

- a) Adecuar la ordenación municipal a la política territorial de la Generalitat manifestada en los principios contenido en la legislación en materia de ordenación del territorio y protección del paisaje y en especial, a los instrumentos que la desarrollen, así como su coordinación con las distintas políticas sectoriales.
- b) Identificar los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística territorial municipal, diferenciándolos de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con mejoras alternativas que persigan la misma finalidad.

Estas deberán señalar oportunidades y diagnosticar problemas y formular objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial, así como determinar la secuencia lógica del desarrollo territorial, con condiciones objetivas para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo el orden básico de prioridades para la ejecución de actuaciones integradas y regulando las bases y criterios para la programación y adjudicación.

Deben, así mismo, establecer criterios a tener en cuenta para la incorporación de nuevos terrenos al proceso urbanizador.

Los artículos 45, 46 y 47 de la ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, distinguen tres tipos de directrices, las relativas a la sostenibilidad, las relativas a la calidad de vida de los ciudadanos y las



relativas a la ordenación.

El modelo territorial propuesto mantiene como suelo urbanizable aquellos sectores del anterior Plan General que por diversas circunstancias no se encuentran programados, pero que son adecuados al modelo territorial, ya que permiten colmatar el continuo urbano del casco de Burriana caracterizado por una centralidad importante, carente de edificaciones o núcleos dispersos, es por tanto, que las determinaciones que corresponden a los mismos ya sean usos, intensidades, tipologías o temporalidad secuencial se conservarán o adaptarán; sin embargo al introducirse en el modelo territorial nuevos sectores de suelo urbanizable residencial, con una importante misión estructural al incorporar una importante reserva de vivienda protegida, o potenciar el factor turístico es en este documento necesario establecer las bases de integración de los nuevos sectores, estas bases se reflejan en las directrices territoriales y de ocupación del territorio:



2.7.1 Directrices relativas a la sostenibilidad.

1. Utilización racional del suelo:

- Sectores Residenciales (SUB Res-1,2,4 y 6):

Se trata de sectores predefinidos en el Plan General en vigor, se caracterizan por:

a) En los sectores R.1,2 y 6 el criterio de ocupación del suelo será en general de intensidad baja, con tipología de edificación aislada, en unifamiliares ya sean aislados ,adosados o en hilera con dos/tres plantas máximas de altura. En particular en el sector 6 se admitirán mayor número de plantas y tipología de bloque plurifamiliar

En el Sector Res-4, se prevé una muy elevada carga de vivienda protegida, con una elevada intensidad edificatoria y de ocupación del suelo.

b) La ocupación máxima dentro del sector por parcelas privadas no superará el 50,00% del total del suelo ocupado por el sector.

c) Estos sectores permiten el cosido urbano de diversos asentamientos consolidados históricamente con el resto del casco urbano a fin de definir una ciudad compacta.

Solo se admitirán pequeños ajustes del limite del ámbito no admitiéndose la incorporación de nuevos terrenos al proceso urbanístico, diferentes de los incluidos en este Concierto Previo.

d) Podrán establecerse unidades de ejecución en el planeamiento parcial. Expresamente no se establece un orden en el tiempo para su ejecución dado su condición de continuo con el urbano.



- Sectores residenciales (Sub Res 3 y 5) :
 - a) En cuanto a intensidad será elevada, con un carácter intensivo de ocupación del suelo. Se destinará al menos el 60 % de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.
 - b) Se procurará una ocupación de la edificación en el sector inferior al 30,00% del total del suelo.
 - c) Se garantizará la adecuada integración del sector y el consolidado urbano, prolongándose el viario.
 - d) Se deberá realizar reservas de parque urbano y red primaria de dotaciones

- Sector Pedrera-Port (SUB-Res7)
 - a) En el área de ocupación del nuevo sector Pedrera-Port se establece un criterio intensivo de ocupación del suelo, con una intensidad alta ($IEG = 0,90 \text{ m}^2\text{t}/ \text{m}^2\text{s}$) y con tipología de edificación aislada, en bloque exento con altura mínima de 6 plantas y máxima de 12 plantas).
 - b) La ocupación máxima dentro del sector por parcelas privadas no superará el 30,00% del total del suelo ocupado por el sector.
 - c) Este nuevo sector se incorporará al proceso urbanístico y a la ocupación territorial por la necesidad de diversificación del modelo turístico del municipio, con reserva explícita de suelo con destino hotelero y vivienda protegida.

La red primaria que se incorpore cumplirá con los mínimos fijados por la legislación en vigor, garantizándose la prolongación de las redes viarias necesarias para garantizar la adecuada accesibilidad.
 - d) Se establecerá un único sector con una única Unidad de Ejecución, por lo que no se establecen condiciones especiales de incorporación al proceso urbanizador.



- Sectores Santa Bárbara (Res -8) y Sant Gregori II (Res-9):

a) Se fija un criterio extensivo de ocupación del suelo al asignarse una intensidad edificatoria $IEG=0,2350 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ en el sector 8 y semi-intensivo con $IEG=0,4820 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ en el sector 9. todo ello con objeto de generar un área residencial turística de alta calidad, complementaria al sector Sant Gregori, en ejecución.

b) La ocupación del suelo por edificación será necesariamente inferior al 30% en cumplimiento del artículo 37.2 del ROGTU para el sector Res-8, pudiendo ser ligeramente más elevada para el sector Res-9.

Se deberá concentrar la edificabilidad y minimizar la ocupación del suelo, procurando espacios libres, públicos o privados que eviten la total compactación del frente litoral.

c) No se admitirá la incorporación de nuevos suelos al proceso de urbanización de los sectores.

d) Se fijará en la ficha urbanística la secuencia de desarrollo, si bien ambos sectores quedan condicionados a la efectiva ejecución del sector Sant Gregori.

- Sectores Industriales (SUB I.2 y I.3):

Se fija un criterio de intensidad media de ocupación de suelo con un IEG no mayor a $0,45 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$. Son suelos que cierran el compacto urbano, rodeados de infraestructuras viarias municipales y supramunicipales. Se destinan a industrias y almacenes, con integración del modelo existente en los consolidados.

En el resto de sectores Terciarios e Industrial se procurará una ocupación semi-intensiva del suelo, no admitiendo modificaciones del ámbito, salvo pequeños ajustes de límite.



2. Del uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de la calidad:

a) Se fija como caudal máximo para los sectores, en proporción al numero de habitantes o habitantes equivalentes, de 200 litros hab/día.

Será de observancia las recomendaciones del Plan Director de abastecimiento del municipio.

b) Se garantizará el adecuado uso racional del agua y su correcta conexión a las redes de saneamiento y depuración de aguas, ejecutándose un sistema nuevo de colectores y depuradora, conforme al Plan Director de Saneamiento Municipal.

3. De la protección del medio natural:

Se incorporará suelo no urbanizable de protección a la gestión de los nuevos sectores conforme a las previsiones de L.O.T.P.P., y en aplicación de los criterios del artículo 21 del ROGTU se localizarán y asignaran a los sectores según su orden de desarrollo.

El resto de sectores ya eran urbanizables en el planeamiento en vigor, no procediendo la cesión del SNU protegido

4. De la conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural:

Dada la existencia de yacimientos arqueológicos y bienes culturales en el termino municipal, se garantizará su no afección directa por la edificación en los sectores de suelo urbanizable, reservándose su zona de afección a espacios ajardinados compatibles. En suelo no urbanizable se prevé una calificación específica (SNU-PH).



El Plan General en su documento definitivo incluirá un catalogo preciso de yacimientos Arqueológicos y Bienes de Interés Cultural e histórico-artístico.

5. De la revitalización del Patrimonio Rural:

Se establecen criterios complementarios a los previstos en la LUV, en relación a las edificaciones aisladas que conforman núcleos al definirse una zona de calificación específica en suelos no urbanizable (SNU-RC.2), donde se deberá prever y establecer criterios morfológicos para la división de fincas rurales.

En relación al resto del termino municipal a fin de garantizar la no implantación de asentamientos y la continuidad de la morfología parcelaria, nos remitimos a la legislación en vigor del suelo no urbanizable y a la protección específica.

6. De la prevención de riesgos naturales o inducidos:

Dada la afección directa a los sectores Ind-1 y Res-9, se considera necesaria el establecimiento de criterios de compatibilidad, habiéndose establecido la necesidad de ejecución de un canal a fin de evitar el riesgo de Inundabilidad.

En suelo no urbanizable se califican como protegidos aquellos suelos que son susceptibles de afección por riesgos.

7. De la ordenación litoral:

- a) Con objeto de una racional utilización del recurso litoral en concordancia con la legislación estatal y autonómica no podrá ocuparse por la edificación más del 30% de la superficie del sector.



Se deberá concentra la edificabilidad y minimizar la ocupación del suelo, procurando espacios libres públicos ó privados, evitando la total compactación del litoral.

b) En los suelos urbanizables se fijan como tipología concreta, la de edificación aislada en bloque exento, con una gradación de alturas desde el frente litoral hacia el interior de menor a mayor.

c) En todo el frente marítimo se reservará espacio para la ejecución de un eje verde que conecte la desembocadura del Río Mijares hasta el humedal del Marjal de Nules, atravesando un parque litoral en la zona del Arenal.

Se potenciará el turismo de calidad con instalaciones hoteleras y equipamientos de ocio y disfrute complementarios, así como la recuperación del puerto y sus instalaciones.

En los suelos no urbanizables, con objeto de una adecuada protección dada la existencia de una zona húmeda se procurará la recuperación natural y paisajística de este elemento natural, así como las desembocaduras del río Anna (seco) y el Mijares.

2.7.2 Directrices relativas a la calidad de vida.

1. De mejora de los entornos urbanos:

a) No se definen expresamente criterios de intervención en núcleos históricos y áreas degradadas, en esta fase, que en su caso deberán concretarse y particularizarse en el documento definitivo del Plan General.

b) En relación a los estudios del paisaje, estos deberán garantizar la adecuada integración de los sectores dada su colindancia con suelo no



urbanizable, en particular en el borde del cauce del río Mijares, para su compatibilización con los programas de recuperación natural y paisajística, así como en el marjal de Nules-Almenara situado al Sur del municipio.

También deberá adecuar la ordenación, la integración de un parque de la red primaria en la zona del entorno del Clot de la Mare de Deu, tal y como ya preveía (en parte) el Plan General en vigor y también en el frente litoral y proximidad del humedal del marjal de Nules.

c) En cuanto a la estrategia y objetivos de la ordenación en los sectores de nueva creación se fija lo siguiente:

Res-3, será fundamental en la ordenación la reserva de un parque entorno al cementerio municipal y una reserva de la red primaria para la ampliación del mismo.

Res-5, será fundamental en la ordenación la reserva de suelo dotacional deportivo de red primaria, equivalente en superficie al previsto en el vigente PGOU, de modo que queda duplicada la reserva total.

Asimismo, entorno a la Vía Pecuaria que atraviesa el ámbito al este del mismo, se debe reservar un parque de la Red Primaria de superficie mínima 120.000 m²s.

Res 7, con objeto de garantizar una adecuada protección del marjal-zona húmeda de la que es colindante, se deberá realizar una reserva de la red primaria de parque público de entorno a 85.000 m²s.

Los dotaciones de la red secundaria, preferentemente, se ubicarán próximos al eje-bulevar de conexión casco urbano-puerto u las zonas verdes de la red secundaria se situarán a modo de transición con el urbano de vivienda unifamiliar.

Res-8, se deberá incorporar en la ordenación dotaciones deportivas de calidad, en concreto una marina capaz de albergar embarcaciones de



lujo y un campo de golf complementario de la oferta turística. El mismo deberá de cumplir la normativa específica sobre este tipo de instalaciones prevista en la legislación autonómica Valenciana.

Res-9, se trata de un sector de claro carácter turístico de media densidad debiendo de prolongarse la trama urbana y el modelo del Sector Sant Gregori I.

Ter-2, su ordenación deberá prever las adecuadas conexiones al puerto, dada que la vocación del planeamiento es la incorporación de esta infraestructura para el disfrute de la ciudadanía.

Se debe prever la ejecución de instalaciones hoteleras, restauración y ocio que potencien el factor turístico del municipio.

En el resto de sectores residenciales como objetivo de la ordenación será fundamental la adecuada prolongación de la trama urbana colindante y primará la integración con el urbano pre-existente.

d)En cuanto a la mejora de la calidad del ambiente urbano, el Planeamiento Parcial en los sectores residenciales e incluso en los industriales y terciarios deberá establecer plazas y lugares de encuentro urbano al modo tradicional, con paseos peatonales que permitan el recorrido longitudinal y transversal así como la conexión con el entorno consolidado urbano y así mismo, la localización de zonas verdes y viales peatonales de transición con el entorno no urbanizable. Se deberán potenciar los ejes terciarios próximos al consolidado urbano y principales avenidas.

2. Transporte publico:

No se fijan criterios en relación al transporte publico en cuanto a los



sectores de referencia, en su caso se deberá plantear a nivel del Plan General el establecimiento de las políticas necesarias que fomenten la implantación de un transporte público mínimo a nivel del casco urbano, si bien, dado que se trata de una ciudad compacta de tamaño medio, no se generan recorridos peatonales excesivos.

Las reservas viarias de carreteras incorporan espacio suficiente para una futura inserción de transporte ligero, tipo tranvía, de comunicación entre municipios, conforme al PATECAS.

3. Equipamientos y dotaciones públicas:

En los sectores de suelo urbanizable tanto residencial como industrial y terciario se introducirá la red secundaria de dotaciones que fija la legislación en vigor L.U.V. Y R.O.G.T.U.

En cuanto al conjunto del municipio, en el Concierto Previo, se fijan todas las redes primarias de dotaciones que se consideran necesarias tras un exhaustivo análisis y en particular, se introduce reservas para infraestructura urbanas (depuradora, sub-estación eléctrica y otros...).

En cuanto a la red de parques públicos se reservarán en todos los sectores de nueva creación parques de la red primaria, que garanticen una adecuada distribución a lo largo y ancho del modelo de ocupación territorial.

Se preverá la redacción de un Plan Especial de delimitación de un paraje Natural con carácter de parque peri-urbano, en el entorno amplio de la desembocadura del río Anna, ampliando la protección del paraje del Clot de la Mare de Deu. En el Arenal se reservará un mínimo de 150.000 m²s de parque litoral.



4. Accesos a la vivienda:

En los sectores de nueva creación, sectores Res-3 y 5 se reservará un mínimo del 60% a vivienda protegida, junto al sector Res-4 donde la reserva será del 80% y un 25% en la Res-9, en tan solo en estos sectores se reservará más de 6.557 viviendas con carácter protegido.

En el resto de sectores el 10% del aprovechamiento urbanístico municipal se destinará a vivienda protegida, en aplicación de la legislación autonómica, con las posibles exenciones justificadas en aplicación de los criterios del artículo 262 de la L.U.V. y Disposición final primera apartado 6 del ROGTU, alcanzándose un total en conjunto de 8.083 viviendas protegidas mínimas.

Todo ello con objeto de garantizar el acceso a la vivienda, como derecho constitucional.

2.7.3 Directrices relativas a la ordenación.

a) La incorporación de los nuevos sectores Res 3 y 5 al proceso urbanístico tiene como criterio, en cuanto a la clasificación y calificación del suelo, la incorporación de unos sectores residenciales, con un elevado porcentaje de vivienda plurifamiliar protegida. Asimismo, como la incorporación de los sectores Res-7, 8 y 9 tienen como objetivo potenciar el desarrollo turístico de calidad con diversificación de la oferta.

En cuanto al resto de sectores residenciales cumplen una misión de cosido y acabado urbano, basado en el objetivo de crear un continuo urbano, modelo de ciudad compacta, alejado de la antigua imagen de Burriana de núcleo urbano central con asentamientos periféricos aislados.

Por lo que respecta a los sectores industriales, en parte ya prefijados en el planeamiento anterior, suponen un reserva necesaria que garantice la dinámica industrial, su localización esta fuertemente vinculada a la



presencia del eje de la CV-18 y es en ese entorno donde se han localizado históricamente las principales áreas industriales y de almacenes del municipio.

En cuanto a los sectores terciarios, se prevén a fin de potenciar nuevas ofertas en el entorno del casco urbano de parques de terciario avanzado, vinculados principalmente a nuevas tecnologías o al desarrollo de instalaciones hoteleras y de ocio en el entorno del Arenal.

b) La incorporación de los sectores predefinidos en el Concierto Previo deberá ser coherente con el entorno urbano consolidado, prolongando la trama urbana, adecuándose a los usos y tipologías que se proponen como criterio.

Ahora bien, en cuanto a la posibilidad de clasificación de nuevos suelos urbanizables, a partir de los definidos en este modelo territorial, se opta por excluir dicha posibilidad en el termino municipal y en particular en el suelo de especial protección.

Solo se podrá, tras la colmatación del modelo territorial propuesto considerar modificaciones futuras del Plan General en Suelos no Urbanizables de régimen común del tipo 1 , si bien, en este momento se excluye expresamente de forma genérica nuevas reclasificaciones tanto de carácter residencial como industrial o terciario, por entenderse que con las previsiones del modelo propuesto se garantiza la demanda de los próximos 10 años del municipio, tanto a nivel residencial, industrial como terciario.

c) Concretamente los sectores Res-3, 5, 7, y 9; Ter-1; Ind-3 incorporarán a su gestión, en cumplimiento del artículo 13.6, la cesión de suelo no urbanizable protegido, en proporción al suelo no destinado a vivienda libre. En el sector Res-8 no se ha previsto la cesión de suelo no urbanizable protegido, al considerar la corporación municipal que la exposición al público del PAI antes de enero de 2006 le exime de esta cesión.



Estos suelos de cesión se localizaran conforme a las previsiones del articulo 21 del R.O.G.T.U.

2.8 LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Conforme a las previsiones del articulo 36 de la L.U.V., constituyen la ordenación estructural del planeamiento las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto, y en particular, las siguientes:

- a. **Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio**, que quedan adecuadamente fijadas en el apartado 2.7 de esta memoria.
- b. **Clasificación del suelo**, se distinguen tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, fijándose, en la documentación grafica adjunta, la clasificación concreta en todo el termino municipal.
- c. **División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.**

A nivel de documento de Concierto Previo se distinguen los siguientes:

- ◆ En suelo urbano:

Residencial

Industrial

Terciario



◆ En suelo urbanizable:

Uso dominante Residencial

Uso dominante Terciario

Uso dominante Industrial

◆ En suelo no urbanizable:

Régimen Común

Régimen Común en núcleo Rural

Protección Histórico-Artística y Arqueológica

Protección Agrícola

Protección de Infraestructuras y de Dominio Públicos

Protección Medio Ambiental

Protección Dominio público Marítimo-Terrestre

Protección Hidráulico

d. Ordenación de Suelo no urbanizable.

Nos remitimos a dos planos de ordenación del presente documento de Concierto Previo.

e. Red primaria de reservas de suelo dotacional publico y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.

Las mismas quedan adecuadamente grafiadas en los correspondientes planos de ordenación se establecen las siguientes categorías:

▪ Zonas Verdes

PQL— Parques de la Red Primaria

PJL— Jardines de la Red Primaria

▪ Educativo Cultural

PED—Educativo-Cultural de la Red Primaria



- **Servicios Públicos**
PRD—Deportivo-Recreativo de la Red Primaria
- **Infraestructuras y Servicios Urbanos**
PTD – Asistencial de la Red Primaria
PAD—Administrativo-Institucional de la Red Primaria
PID – Infraestructura-Servicio Urbano de la Red Primaria.
- **Equipamientos Privados**
PRD* –Golf
PRD* –Marina
- ♦ **Comunicaciones**
PRV– Red Viaria de la Red Primaria

f. **Tratamiento de los bienes de dominio publico no municipal.**

En la propuesta de Concierto Previo se garantiza la protección de los diversos bienes de dominio publico no municipal, ya sean cauces de ríos y barrancos, carreteras, infraestructuras de energía eléctrica, vías pecuarias, etc... Todos ellos quedan adecuadamente grafiados en los Planos de Ordenación, conforme a las legislaciones sectoriales de aplicación en cada caso.

g. **Ordenación de los centros cívico y de las actividades susceptibles de generar trafico intenso.**

Se procede a la ordenación de los centros cívicos, susceptibles de generar tráfico, tales como nuevos equipamientos públicos y privados (golf, marina...)



- h. Expresión de los objetivos directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.

Se definen a continuación de modo sintético las fichas de características de los sectores de planeamiento previstos en el Concierto Previo:

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR**

1	Nº DE SECTOR (SUPOR-1)	Res-1
2	ZONA DE CALIFICACION URBANÍSTICA	Residencial
3	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	125.887,00m ²
4	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	125.887,00 m ²
5	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (IEG)	0,3530 m ² t/m ² s
6	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,3030 m ² t/m ² s
7	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,0500 m ² t/m ² s
8	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	----
9	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ²)	38.143,75 m ² t
10	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ²)	6.294,35 m ² t
11	APROVECHAMIENTO TIPO (provisional en aplicación art. 109 ROTGU)	0,3530 m ² t/m ² s
12	USO DOMINANTE	Residencial (R)
13	USOS PROHIBIDOS	A fijar en el PP
14	ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS	---
15	CONDICIONES DE INCORPORACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO: -Conexión con entorno urbano consolidado -Prolongación cajero río Anna (seco) hasta puente Ronda Circunvalación con cotas adecuadas para evitar inundaciones. -Las Rasantes definitivas quedarán fijadas según estudio de inundabilidad	
16	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: -Tipología de Edificación abierta, bloque exento con espacios libres de parcela, con preferencia de vivienda unifamiliar en hilera/aislada -Nº máx de plantas: P.B. +2	
17	DOTACIONES ESTRUCTURALES ADSCRITAS: No se adscriben	
18	PORCENTAJE MINIMO DE EDIFICACION CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN: No se fija, salvo el que corresponda a la administración municipal	

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR**

1	Nº DE SECTOR (PRR1-UE2)	Res-2
2	ZONA DE CALIFICACION URBANÍSTICA	Residencial
3	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	145.798,50 m ² s
4	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	140.439,80m ² s
5	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (IEG)	0,3500 m ² t/m ² s
6	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,2800 m ² t/m ² s
7	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,0700 m ² t/m ² s
8	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	-----
9	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ²)	39.323,15 m ² t
10	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ²)	9.830,80 m ² t
11	APROVECHAMIENTO TIPO (provisional en aplicación art, 109 ROTGU)	0,3500 m ² t/m ² s
12	USO DOMINANTE	Residencial (R)
13	USOS PROHIBIDOS	A fijar en el PP
14	ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS	Ejecución PRR-1.1
15	CONDICIONES DE INCORPORACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO: El desarrollo de este sector queda condicionado a las conexiones de redes de infraestructuras y servicios al Suelo Urbano consolidado	
16	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: Según el Plan Parcial aprobado.	
17	DOTACIONES ESTRUCTURALES ADSCRITAS: No se adscriben	
18	PORCENTAJE MINIMO DE EDIFICACION CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN: No se fija , salvo el que corresponda a la administración municipal	

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR**

1	Nº DE SECTOR (Ronda)	Res-3
2	ZONA DE CALIFICACION URBANÍSTICA	Residencial
3	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	415.115,55 m ² s
4	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	415.115,55 m ² s
5	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (IEG)	0,8500 m ² t/m ² s
6	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,7700 m ² t/m ² s
7	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,0800 m ² t/m ² s
8	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	-----
9	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ²)	319.639,00 m ² t
10	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ²)	33.209,20 m ² t
11	APROVECHAMIENTO TIPO (provisional en aplicación del artículo 109 ROGtu)	0,5448m ² t/m ² s (1)
12	USO DOMINANTE	Residencial (R)
13	USOS PROHIBIDOS	A fijar en el PP
14	ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS	Unidades de Ejecución en suelo urbano B.6 y B.7
15	CONDICIONES DE INCORPORACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO: -El desarrollo de este sector queda condicionado a las conexiones de redes de infraestructuras y servicios al suelo urbano colindante. -Contribución a la ejecución de la nueva depuradora y subestación eléctrica. -Ejecución de puente e conexión con Res-1 sobre el río (seco) Anna	
16	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: -Tipología de Edificación abierta, bloque exento con espacios libres de parcela. -Nº máx de plantas: P.B. +5 y P.B. +3 en las zonas de contacto con el SNU	
17	DOTACIONES ESTRUCTURALES ADSCRITAS: -Parque natural de la Red Primaria en suelo no urbanizable, 166.046,22 m ² s -Dotaciones de la Red Primaria en suelo urbanizable, 66.476,85 m ² s	
18	PORCENTAJE MINIMO DE EDIFICACION CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN: -El 60% de la edificabilidad Residencial se deberá destinar a vivienda protegida, en cualquiera de sus categorías. -Como criterio de localización primará la centralidad en la ordenación pormenorizada, junto a zonas verdes de la Red secundaria.	

(1) Incluye la superficie a adscribir de SNU protegido, a definir localización en el documento del PGOU

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR**

1	Nº DE SECTOR (Camí Llombai)	Res-4
2	ZONA DE CALIFICACION URBANÍSTICA	Residencial
3	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	59.448,95 m ² s
4	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	54.769,30 m ² s
5	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (IEG)	0,7500 m ² t/m ² s
6	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,7500 m ² t/m ² s
7	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	No se fija mínimo
8	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	-----
9	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ²)	41.077,00 m ² t
10	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ²)	A fijar en Plan Parcial
11	APROVECHAMIENTO TIPO (provisional en aplicación del artículo 109 ROGTu)	0,6910m ² t/m ² s
12	USO DOMINANTE	Residencial (R)
13	USOS PROHIBIDOS	A fijar en el PP
14	ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS	-----
15	CONDICIONES DE INCORPORACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO: -El desarrollo de este sector queda condicionado a las conexiones de redes de infraestructuras y servicios al suelo urbano colindante.	
16	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: -Tipología de Edificación abierta, bloque exento con espacios libres de parcela. -Nº máx de plantas: P.B. +5	
17	DOTACIONES ESTRUCTURALES ADSCRITAS: No se adscriben	
18	PORCENTAJE MINIMO DE EDIFICACION CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN: -El 80% de la edificabilidad Residencial se deberá destinar a vivienda protegida, en cualquiera de sus categorías, con un mínimo de 31.547,10 m ² t - Preferentemente se localizará de modo distribuido en todo el sector.	

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR**

1	Nº DE SECTOR	Res-5
2	ZONA DE CALIFICACION URBANÍSTICA	Residencial
3	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	709.758,65m ² s
4	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	709.758,65 m ² s
5	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (IEG)	0,8500 m ² t/m ² s
6	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0.8000 m ² t/m ² s
7	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0.0500 m ² t/m ² s
8	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	-----
9	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ²)	567.806,90 m ² t
10	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ²)	35.487,95 m ² t
11	APROVECHAMIENTO TIPO (Provisional a aplicación art.109 ROTGU)	0,5448 m ² t/m ² s (1)
12	USO DOMINANTE	Residencial (R)
13	USOS PROHIBIDOS	A fijar en el P.P.
14	ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS	Programación SUB-Res-4
15	CONDICIONES DE INCORPORACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO: – Conexión a infraestructuras entorno consolidado – Contribución a la ejecución de estación depuradora y sub-estación eléctrica	
16	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: – Tipología de edificación abierta, bloque exento con espacios libres de parcela – Nº máximo de alturas: PB+5, con edificaciones singulares de PB+7 y en el borde con SNU, PB+3 – Ejecución de Parque de la Red Primaria, pudiendo computar como red secundaria en un 25% de su superficie (art. 109 f del ROTGU)	
17	DOTACIONES ESTRUCTURALES ADSCRITAS: – Parque natural de la red primaria en suelo no urbanizable 283.903,46 m²s – Dotaciones de la red primaria 113.661,15 m²s	
18	PORCENTAJE MINIMO DE EDIFICACION CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN: – El 60% de la edificabilidad residencial se deberá destinar a vivienda protegida, en cualquiera de sus categorías – Localización preferente próxima al Camí Llombai y Consolidado Urbano	

(1) Incluye la superficie a adscribir de SNU protegido, a definir su ubicación en el documento del PGOU

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR**

1	Nº DE SECTOR Jardines	Res-6
2	ZONA DE CALIFICACION URBANÍSTICA	Residencial
3	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	1.088.915,15 m ² s
4	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	983.284,60 m ² s
5	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (IEG)	0,5500 m ² t/m ²
6	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,5000 m ² t/m ²
7	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,0500 m ² t/m ²
8	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	---
9	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ²)	491.642,30 m ² t
10	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ²)	49.164,25 m ² t
11	APROVECHAMIENTO TIPO (provisional en aplicación art. 109 ROTGU)	0,4202m ² t/m ² (2)
12	USO DOMINANTE	Residencial (R)
13	USOS PROHIBIDOS	A fijar en el PP
14	ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS	Según ap. provisional
15	CONDICIONES DE INCORPORACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO: – Las previstas en el documento aprobado provisionalmente – Deberá contribuir a la ejecución de la nueva depuradora y sub-estación eléctrica	
16	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: Las previstas en el documento aprobado provisionalmente incluso conexión Camí Llombai, según ordenación prevista en el Concierto Previo.	
17	DOTACIONES ESTRUCTURALES ADSCRITAS: Las previstas en el documento aprobado provisionalmente (197.959,25m ² s)	
18	PORCENTAJE MINIMO DE EDIFICACION CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN: Las previstas en el documento aprobado provisionalmente y como mínimo el 10% del aprovechamiento municipal	

(2) Calculado según documento aprobado provisionalmente, ajustado a superficie modificada por admisión de alegaciones al documento de Concierto Previo.

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR**

1	Nº DE SECTOR (Pedrera-Port)	Res-7
2	ZONA DE CALIFICACION URBANÍSTICA	Residencial
3	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	725.867,10 m ² s
4	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	725.867,10 m ² s
5	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (IEG)	0,9000 m ² t/m ² s
6	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,8000 m ² t/m ² s
7	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,0500 m ² t/m ² s
8	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD HOTELERO (IEH)	0,0500 m ² t/m ² s
9	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ²)	580.693,70 m ² t
10	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ² t) (Incluye edificabilidad hotelero)	72.586,70 m ² t
11	APROVECHAMIENTO TIPO (provisional en aplicación del artículo 109 ROGTu)	0,4442 m ² t/m ² s (1)
12	USO DOMINANTE	Residencial (R)
13	USOS PROHIBIDOS	A fijar en el PP
14	ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS	Unidades de Ejecución en suelo urbano A.26, A-22 y A.25
15	CONDICIONES DE INCORPORACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO: -El desarrollo de este sector queda condicionado a las conexiones de redes de infraestructuras y servicios al suelo urbano colindante. -Contribución a la ejecución de la nueva depuradora y subestación eléctrica.	
16	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: -Las previstas en el documento de aprobación provisional, con incorporación de un área hotelera de calidad en las proximidades de la línea de costa	
17	DOTACIONES ESTRUCTURALES ADSCRITAS: -Parque natural de la Red Primaria en suelo no urbanizable, 725.867,10 m ² s -18.823,50 m ² s de Red Primaria, conforme al documento aprobado provisionalmente.	
18	PORCENTAJE MINIMO DE EDIFICACION CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN: -Un mínimo del 15% de la edificabilidad deberá destinarse a vivienda protegida en cualquiera de sus categorías (92.548,05 m ² t (R) -Como criterio de localización se establece el de máxima proximidad al Bulevar de conexión casco-puerto	

(1) Incluye la superficie a adscribir de SNU protegido, a definir su ubicación en el documento del PGOU

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR**

1	Nº DE SECTOR (Santa Bárbara)	Res-8
2	ZONA DE CALIFICACION URBANÍSTICA	Residencial
3	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	3.428.314,90 m ² s
4	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	3.428.314,90 m ² s
5	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (IEG)	0,2350 m ² /m ² s
6	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0, 2228 m ² /m ² s
7	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,0122 m ² /m ² s
8	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL(IEI)	-----
9	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ²)	763.828,55 m ² t
10	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ² t)	41.825,45 m ² t
11	APROVECHAMIENTO TIPO (provisional en aplicación del artículo 109 ROGTu)	0,2350 m ² /m ² s
12	USO DOMINANTE	Residencial Turístico(R)
13	USOS PROHIBIDOS	A fijar en el PP
14	ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS	-----
15	CONDICIONES DE INCORPORACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO: -Conexión al Sector Sant Gregori -Conexión viaria a la CV-18 -Contribución a la ejecución de nueva depuradora y sub-estación eléctrica	
16	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: -Tipología de vivienda unifamiliar aislada, en gran parcela. -Ejecución marina deportiva -Ejecución de campo de golf	
17	DOTACIONES ESTRUCTURALES ADSCRITAS: -Parque natural de la Red Primaria en suelo no urbanizable. No se fija al haberse iniciado la tramitación antes de enero de 2006.	
18	PORCENTAJE MINIMO DE EDIFICACION CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN: -No se Fija por las características del sector, en aplicación de la Disposición final primera apartado 6 del ROGTU. El aprovechamiento municipal se quedara vinculado a la ejecución de vivienda protegida	

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR**

1	Nº DE SECTOR (Sant Gregori II)	Res-9
2	ZONA DE CALIFICACION URBANÍSTICA	Residencial
3	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	904.859,35 m ² s
4	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	904.859,35 m ² s
5	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (IEG)	0,4820 m ² t/m ² s
6	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,4000m ² t/m ² s
7	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,0820 m ² t/m ² s
8	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	-----
9	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t)	361.943,75 m ² t
10	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ² t)	74.198,45 m ² t
11	APROVECHAMIENTO TIPO (provisional en aplicación del artículo 109 ROGTu)	0,23026 m ² t/m ² s (1)
12	USO DOMINANTE	Residencial Turístico (R)
13	USOS PROHIBIDOS	A fijar en el PP
14	ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS	Ejecución sector Sant Gregori
15	CONDICIONES DE INCORPORACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO: -Conexión al urbano de infraestructuras y red viaria -Contribución a la ejecución de nueva depuradora y sub-estación eléctrica	
16	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: -Intensidad Baja, con tipologías de edificación aislada, en unifamiliares aisladas o hilera y pequeño bloque plurifamiliar en bloque exento -Nº máximo de alturas =P.B. +3	
17	DOTACIONES ESTRUCTURALES ADSCRITAS: -Parque natural de la Red Primaria en suelo no urbanizable, 904.859,35 -Dotaciones de la Red Primaria en suelo urbanizable, 84.410,66 m ² s	
18	PORCENTAJE MINIMO DE EDIFICACION CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN: -Un mínimo del 25% de la edificabilidad residencial se deberá destinar a vivienda protegida, en cualquiera de sus categorías. -Se localizará lo más próxima posible al casco urbano residencial.	

(1) Incluye la superficie a adscribir de SNU protegido, a definir su ubicación en el documento del PGOU



FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR

1	Nº DE SECTOR	Ter-1
2	ZONA DE CALIFICACION URBANÍSTICA	Terciario
3	SUPERFICIE SECTOR (m²s)	128.227,85 m²s
4	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	128.227,85 m²s
5	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (IEG)	0,4500 m²t/m²s
6	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	-----
7	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,4500 m²t/m²s
8	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	----
9	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m²t)	-----
10	EDIFICABILIDAD TERCIARIA(m²t)	57.702,55 m²t
11	APROVECHAMIENTO TIPO (provisional en aplicación del artículo 109 ROGTu)	0,2150 m²t/m²s (1)
12	USO DOMINANTE	Terciario (T)
13	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Residencial
14	ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS	Unidad de Ejecución en S.U. B.7
15	CONDICIONES DE INCORPORACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO: -Conexión al urbano de infraestructuras y red viaria -Contribución a la ejecución de nueva depuradora y sub-estación eléctrica	
16	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: -Tipología edificación aislada, bloque exento. Terciario avanzado -Nº máximo de alturas= P.B. +2	
17	DOTACIONES ESTRUCTURALES ADSCRITAS: -Parque natural de la Red Primaria en suelo no urbanizable, 128.227,85 m²s -Dotaciones de la Red Primaria en suelo urbanizable= 11.928,25 m²s	
18	PORCENTAJE MINIMO DE EDIFICACION CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN: -No procede	

(1) Incluye la superficie a adscribir de SNU protegido, a definir su ubicación en el documento del PGOU

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR**

1	Nº DE SECTOR (Arenal)	Ter-2
2	ZONA DE CALIFICACION URBANÍSTICA	Terciario
3	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	84.014,90 m ² s
4	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	84.014,90 m ² s
5	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (IEG)	0,4500 m ² t/m ² s
6	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	-----
7	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,4500 m ² t/m ² s
8	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	-----
9	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t)	-----
10	EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ² t)	37.806,70 m ² t
11	APROVECHAMIENTO TIPO (provisional en aplicación del artículo 109 ROGTu)	0,4000
12	USO DOMINANTE	Terciario-Hotelero(T)
13	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Residencial
14	ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS	-----
15	CONDICIONES DE INCORPORACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO: -Conexión de infraestructuras al urbano colindante	
16	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: -Tipología edificación aislada, bloque exento con características de complejo hotelero con servicios terciarios de restauración y ocio vinculados. -Nº máximo de alturas= no se limita	
17	DOTACIONES ESTRUCTURALES ADSCRITAS: -Parque de la Red Primaria en suelo urbanizable, 10.501,10 m ² s (parque litoral del arenal)	
18	PORCENTAJE MINIMO DE EDIFICACION CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN: -No procede	



FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR

1	Nº DE SECTOR (Parque empresarial)	Ind.-1
2	ZONA DE CALIFICACION URBANÍSTICA	Industrial
3	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	1.043.700,00 m ² s
4	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	1.043.700,00 m ² s
5	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (IEG)	0,6000 m ² t/m ² s
6	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	-----
7	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	-----
8	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD HOTELERO (IEH)	0,6000 m ² t/m ² s
9	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² i)	----
10	EDIFICABILIDAD Industrial (Provisional en aplicación art. 109 ROTGU) (m ² t)	626.250,00 m ² t
11	APROVECHAMIENTO TIPO (provisional en aplicación del artículo 109 ROTGU)	0,6000 m ² t/m ² s
12	USO DOMINANTE	Industrial, Terciario
13	USOS PROHIBIDOS	Según anexo
14	ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS	-----
15	CONDICIONES DE INCORPORACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO: -Conexión a infraestructuras de servicio -El desarrollo del Área se efectuará como un único Sector. En función de las necesidades de oferta de suelo urbanizado para el uso industrial/terciario, el Plan Parcial podrá subdividirse en tres Unidades de Ejecución a desarrollar mediante las pertinentes Actuaciones Integradas. El Plan Parcial, que ordene pormenorizadamente el Sector integrará el Plan Especial del Matadero Mancomunado, adecuando los parámetros urbanísticos para acoger las edificaciones actuales y previstas. Igualmente, se adoptarán medidas análogas con respecto a la instalación productiva existente frente al matadero.	
16	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: -Reserva de suelo para ejecución de canal- aliviadero del río Anna	
17	DOTACIONES ESTRUCTURALES ADSCRITAS: -No procede	
18	PORCENTAJE MINIMO DE EDIFICACION CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN: -No procede	



Anexo usos:

El uso industrial (Ind) estará restringido a aquellas actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos que viene recogidos en el Nomenclátor de Actividades Calificadas (Decreto 54/1990, de 26 de marzo), en los siguientes grupos: 330: Construcción de máquinas de oficina y ordenadores. 351 a 355: Fabricación de material eléctrico (excepto ordenadores). 391 a 399: Fabricación de instrumentos de precisión, óptica y similares. 491 a 495: Otras industrias manufactureras (Joyería y bisutería, instrumentos música, juegos, deportes, etc.). 671 a 679: Reparaciones. 751 a 754: Actividades anexas a los transportes.

Asimismo, los usos actuales legalmente constituidos que se encuentren en actividad, podrán mantenerla así como, proceder a su ampliación o extensión a actividades auxiliares siempre que se justifique en función de su proceso productivo.

Respecto al uso terciario comercial (Tco), las condiciones del comercio serán:

a) Superficie de venta: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos, probadores, cajas, etc, así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje o visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos.

b) Circulación interior:

1. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y asimismo cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.

2. En cualquier caso cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 metros se dispondrá de aparatos elevadores de uso público. El número de la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

c) Almacenaje de productos comerciales: Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda, para la guarda o conservación debidamente acondicionados y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial del ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

El uso terciario comercial (Tco) con agrupaciones 64 y 85.

El uso recreativo (Tre) con la agrupación 96.

El uso hotelero (Tho) con agrupación 66.

El uso Almacén (Alm) con la agrupación 61.

El uso de oficinas (Tof).

Se consideran USOS COMPATIBLES:

- Actividades de reparación y mantenimiento asociadas a las actividades comerciales y de almacén (talleres con escaparate, etc.)

- El uso de viviendas ligadas a las instalaciones para el encargado de la vigilancia y conservación de las instalaciones.

- Actividades que no supongan la transformación directa de la material prima y siempre que así lo considere el Ayuntamiento.



FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR

1	Nº DE SECTOR (NPI-5)	Ind-2
2	ZONA DE CALIFICACION URBANÍSTICA	Industrial
3	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	431.164,60 m ² s
4	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	416.761,00 m ² s
5	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (IEG)	0,4500 m ² t/m ² s
6	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	-----
7	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	-----
8	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	0,4500 m ² t/m ² s
9	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t)	-----
10	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m ² t)	187.551,45 m ² t
11	APROVECHAMIENTO TIPO (provisional en aplicación del artículo 109 ROGtu)	0,2150 m ² t/m ² s (1)
12	USO DOMINANTE	Industrial (I)
13	USOS PROHIBIDOS	A fijar en el PP
14	ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS	Unidades de Ejecución en suelo urbano D.1- 2.4
15	CONDICIONES DE INCORPORACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO: -El desarrollo de este sector queda condicionado a las conexiones de redes de infraestructuras y servicios al suelo urbano colindante. Deberá contribuir a la ejecución de la nueva depuradora y sub-estación eléctrica.	
16	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: -Zona de naves Almacenes de similares características a las pre-existencias del entorno,.	
17	DOTACIONES ESTRUCTURALES ADSCRITAS: -Parque Natural de Red Primaria en suelo no Urbanizable 431.164,40 m ² s -Dotaciones de la Red Primaria en suelo urbanizable, 10.003,15 m ² s	
18	PORCENTAJE MINIMO DE EDIFICACION CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN: -No procede	

(1) Incluye la superficie a adscribir de SNU protegido, a definir su ubicación en el documento de Concierto Previo

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE SECTOR**

1	Nº DE SECTOR	Ind-3
2	ZONA DE CALIFICACION URBANÍSTICA	Industrial
3	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	206.022,60 m ² s
4	SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	206.022,60 m ² s
5	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (IEG)	0,4500 m ² t/m ² s
6	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	-----
7	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	-----
8	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	0,4500 m ² t/m ² s
9	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t)	-----
10	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (m ² t)	92.710,20 m ² t
11	APROVECHAMIENTO TIPO (provisional en aplicación del artículo 109 ROGtu)	0,2150 m ² t/m ² s (1)
12	USO DOMINANTE	Industrial
13	USOS PROHIBIDOS	A fijar en el PP
14	ACTUACIONES INTEGRADAS PREVIAS NECESARIAS PARA SU CONEXION A LAS REDES ACTUALES DE INFRAESTRUCTURAS	-----
15	CONDICIONES DE INCORPORACIÓN AL ENTORNO URBANIZADO: -Deberá contribuir a la ejecución de la nueva depuradora y sub-estación eléctrica. -Conexiones de redes de infraestructuras y servicios al suelo urbano colindante	
16	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: -Zona de naves Almacenes de similares características a las pre-existencias del entorno,. -Reserva de suelo para la sub-estación eléctrica.	
17	DOTACIONES ESTRUCTURALES ADSCRITAS: -Parque natural de la Red Primaria en suelo no urbanizable, 206.022,60 m ² s -Dotaciones de la Red Primaria en suelo urbanizable, 19.165,05 m ² s	
18	PORCENTAJE MINIMO DE EDIFICACION CON DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN: -No procede	

(1) Incluye la superficie a adscribir de SNU protegido, a definir su ubicación en el documento de Plan General



i. **Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, y, en su caso urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.**

Conforme a lo determinado en las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, relativas a la calidad de vida (apartado 2.7.2.4 de esta memoria) quedan fijados los porcentajes mínimos de vivienda protegida en cada sector.

Se garantiza así, un porcentaje mínimo en el municipio del 30%, conforme al artículo 10.1b de la Ley 8/2007 de mayo, de suelo, ya que el elevado porcentaje de vivienda protegida que se prevé principalmente en los sectores Res-3 (80%), 4 y 5(60%) más el porcentaje que corresponde al 10% del aprovechamiento municipal en los restantes sectores previstos, equivalente con la ponderación por valor en mercado entorno el 15% de la edificabilidad de cada sector y el excedente municipal (10% aprovechamiento) de los suelos obtenidos en la gestión de los sectores tramitados y en ejecución, cubren con holgura las determinaciones de la legislación estatal.

La edificabilidad residencial de los nuevos sectores suma un total de 3.204.098,10 m²t, el 30 % de esa edificabilidad equivale a 961.229,45 m²t. La vivienda protegida incluida expresamente en los sectores, más la derivada de la obligación legal de destinar el suelo municipal obtenido por la cesión del



10% en suelo urbanizable, alcanza un total de 946.989,30 m²t, a la que sumada lo que corresponde a la administración en los sectores en ejecución (Novenes de Calatrava y Sant Gregori), supera el 30% previsto en la ley estatal.

2.9 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS TRAS EL PERÍODO DE EXPOSICIÓN AL PÚBLICO.

Durante la exposición al público del documento de Concierto Previo se han realizado un total de 41 alegaciones- sugerencias al documento, que agrupadas por temas se resumen en:

- Primer grupo corresponden a propietarios con industrias y almacenes en urbano, que solicitan su suelo se califique como residencial, mientras que en el documento expuesto se califican como TER*, siendo el objetivo futuro se mantengan como industrias durante su vida útil y posteriormente mediante Estudio de Detalle se conviertan en residencial con un porcentaje de usos terciarios, a definir con detalle en el documento completo del Plan General.
- Un segundo grupo solicita se aumente la edificabilidad en el sector Sant Gregori II, SUB-Resd-9, a fin de igualar el modelo territorial al del sector Sant Gregori I, ya aprobado y en ejecución, al ser continuidad del mismo en el territorio, lo que se admite si bien se introduce un porcentaje del 25% de vivienda protegida.
- Un tercer grupo solicita se clasifique su suelo como urbano, por proximidad a infraestructuras y/o por la existencia de sentencias judiciales anteriores.



- Un cuarto grupo solicita sus terrenos se incluyan en el ámbito del Sector Jardines de la Malvarrosa, en concreto tres pequeñas parcelas, lo que altera ligeramente la superficie y datos del mismo.
- Un quinto grupo solicita la clasificación como urbanizable de sus propiedades, en concreto la Agrupación de Interés Urbanístico Port Burriana, lo que se desestima.
- Un sexto grupo corresponde a las sugerencias de los grupos políticos municipales y asociaciones.

El resto de sugerencias- alegaciones corresponden a solicitudes muy concretas de particulares, destacando las ocho presentadas por Juan M. Piquer Vicent.

Del resultado de este proceso se derivan en el documento las siguientes correcciones:

- Ajuste del límite del sector SUB-Res-6.
- Ajuste del borde urbano cerca de la estación de ferrocarril.
- Modificación del límite del sector “Santa Bárbara”, a fin de compatibilizar la piscifactoría existente, con las previsiones del planeamiento.
- Introducción de rotondas en el Camino de la Vilavella.
- Modificación, al alza, de la edificabilidad del Sector SUB- Res.9 y ajuste de porcentaje de vivienda protegida.



- Aclaración sobre la discrepancia municipal en relación a las infraestructuras del AVE y variante de la N.340 a su paso sobre el término municipal, a pesar de que se grafien en el documento.
- Introducción de las correcciones solicitadas en el informe técnico-jurídico municipal de 5 de Diciembre de 2007.
- Introducción de correcciones respecto a la CV-18, según el informe de la Consellería de Infraestructuras y Transportes de 30 de Enero de 2008:
 - Modificación de rotonda
 - Conexión de vial de borde de canal de desagüe de avenidas, con la rotonda mencionada y la situada al sur.
 - Grafía de vial sobre Camí la Mar, desde CV-18 hasta límite de T.M. de Villarreal como espacio de reserva viaria.

Asimismo, a la fecha de la edición de este documento se había recibido informe de las siguientes administraciones:

- Informe de fecha 18 de febrero de 2008 de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la sociedad de la información, que deberá recogerse, en cuanto a normativa, en el documento completo del Plan General.



- Informe de la Dirección General de Costas de 12 de marzo de 2008, aclaración del de fecha 4 de febrero de 2008, en este informe se hace referencia a lo siguiente:

a) Obligación de reflejar el deslinde del dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de protección. El documento de Concierto Previo, en la escala que éste debe de redactarse, incluye el deslinde facilitado por el Magnífico Ayuntamiento de Burriana, así como las zonas de protección, por lo que no procede lo solicitado en esta fase de tramitación, que con mayor precisión (al utilizarse escalas más detalladas en planos) constará en el documento completo de Plan General.

b) Se hace referencia a la normativa urbanística del Plan y la necesidad de recoger ordenanzas del dominio público marítimo-terrestre, de modo explícito, lo que obviamente contendrá el documento completo de Plan General.

c) Se hace referencia a la necesidad de evaluación y detalle de la situación de los edificios y terrenos afectados en el dominio público marítimo-terrestre, al grafarse con detalle el deslinde. Esta evaluación solo podrá ser realizada durante la redacción del documento completo de Plan General y no en esta fase de avance por extralimitar las características y determinaciones legales del documento de Concierto Previo.

d) La propuesta de evaluación de “puesta en carga” o capacidad de acogida “de un territorio” a fin de preservar los activos medio-ambientales y garantizar la sostenibilidad, son factores a considerar y analizar en la Evaluación y Estudio Ambiental del documento completo de Plan General, no en esta fase de avance que es el Concierto Previo.



En conclusión, lo solicitado en ambos informes deberá de tenerse en consideración en la elaboración del Plan General como documento completo y no en la fase de Concierto Previo.

- Informe de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U., relativo a la unidad de m² por vivienda y corrección de error material en ficha sector Res-4.
- Informe de la Dirección General de Ferrocarriles de 3 de marzo de 2008, solicitando se grafía no sólo la línea de límite de protección, sino también el Dominio Público y la Línea de Edificación en la traza del AVE y la vía tradicional de ferrocarril Valencia- Tarragona.

Por último, en la zona de la Papelera, con objeto de aclarar lo grafiado en el plano B.1 del Concierto Previo, se especifican los usos compatibles con el terciario grafiado.

Burriana, Abril de 2008

Oscar Terrasa Sales
Arquitecto Director



Anexo I

FICHAS TEMÁTICAS, PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL

(En cumplimiento de la Orden de 8 de 1999, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se declaran de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunidad Valenciana, determinadas cartografías temáticas y estudios integrales del Sistema de Información Territorial publicados por la antigua Conselleria de Obras Públicas, se adjunta copia de lo que en las citadas cartografías se contempla referentes al ámbito objeto del presente documento).



MAGNIFICO AYUNTAMIENTO DE BURRIANA

CONCIERTO PREVIO DEL PLAN GENERAL

Anexo II

LISTADO DE PLANOS



PLANOS DE INFORMACIÓN :

A.1. SITUACIÓN ESTADO ACTUAL Y MEDIO FISICO:

A.1.1. Situación

A.1.2. Usos del suelo en el Termino Municipal

A.1.3. Capacidad de usos

A.1.4. Fisiología

A.1.5. Litología

A.1.6. Aprovechamiento rocas industriales.Geología

A.1.7. Accesibilidad de acuíferos

A.2. RIESGOS:

A.2.1. Riesgo de inundación

A.2.2. Riesgo de deslizamiento

A.2.3. Erosión actual

A.2.4. Erosión potencial

A.2.5. Vulnerabilidad de acuíferos

A.3. RECURSOS:

A.3.1. Suelo forestal, Microreservas, Parques Naturales

A.3.2. Habitats naturales

A.3.3. Lics

A.3.4. Zepas

A.3.5. Zonas Húmedas



A.3.6. Parajes Municipales

A.3.7. Paisajes Protegidos

A.4. AFECCIONES TERRITORIALES :

A.4.1. Vías pecuarias

A.4.2. Infraestructuras

A.5. PATRIMONIO CULTURAL /YACIMIENTO ARQUEOLOGICO:

A.5.1. Yacimientos y elementos históricos.

A.6.PLANEAMIENTO:

A.6.1. Clasificación del suelo prevista en el actual P.G.O.U.

A.6.2. Grado de desarrollo del planeamiento en el Terminio Municipal

A.6.3.Planeamiento vigente del T.M. y su contexto supramunicipal

A.6.4. Concierto Previo previsto en el Término Municipal de Alquerías del Niño Perdido

PLANOS DE ORDENACIÓN:

B.1 Clasificación y Calificación del suelo.